



Saksnr
17/6653

Plan-ID
406

Vedtaksdato
xx.xx.xxxx

Sak
Xx/xx

BESTEMMELSER TIL

Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4

Gnr. 113/ bnr. 343, 649



Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.01.2019

Ordførerers underskrift: _____

1 AREALFORMÅL

AREALTABELL			
BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL M ²
Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)			
BB1, BB2, BB3	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	1113	2.048 m ²
BKB1	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	1.545 m ²
f_BUT1, f_BUT2	Uteoppholdsareal	1600	1.915 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)			
f_STI1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturareal	2001	159 m ²
o_V1, o_V2, o_V3	Kjøreveg	2011	1.684 m ²
o_F1, o_F2, o_F3	Fortau	2012	884 m ²
f_T1	Torg	2013	38 m ²
f_GT1	Gatetun	2014	76 m ²
o_GS1, f_GS2	Gang-/ sykkelveg	2015	638 m ²
o_AVG1 - 5	Annen veggrunn - grøntareal	2019	516 m ²
Hensynssone (PBL §12-5, nr.6)			
	Sikringssone frisikt	H140	
	Sikringssone offentlige vann- og avløpsledninger	H190	
	Faresone flomfare	H320	
RpBestemmelsesgrense			
#1	Underjordisk parkeringsanlegg		
#2	Gangpassasje i 1.etg i felt BKB1		

2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for riving av eksisterende bebyggelse i planområdet og utbygging av området med ca. 140 boliger med tilhørende uteopphold og parkering samt forretning/bevertningsareal. Det skal sikres gode boligkvaliteter og felles uteoppholdsarealer med høy kvalitet. Det skal legges til rette for en allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom området og en allment tilgjengelig kvartalslekeplass i gårdsrommet. Detaljreguleringen legger til rette for å etablere tosidig fortau langs Søren Lemmichs gate.

3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

3.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

3.1.1 Samferdselsanlegg

- a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BKB1 skal fortau o_F1 være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
- b. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BKB1 skal torg f_T1, og gang- og sykkelvei o_GS1 og f_GS2_ være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
- c. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BB3, skal hele fortau o_F2, gang- og sykkelvei o_GS1 og f_GS2, gatetun f_GT1 , f_STI og o_AVG4 være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
- d. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BB2, skal f_GS2, samferdsel og teknisk infrastruktur arealer f_STI og fortau o_F2 være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
- e. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BB1, BB2, BB3 og BKB1 skal o_AVG5 og o_AVG3 være opparbeidet/retablert i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

3.1.2 Lek- og uteoppholdsareal

- a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor felt BB1 og BKB1 skal tilhørende leke- og uteoppholdsarealer innenfor feltene samt f_BUT1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- b. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor felt BB2 og BB3 skal tilhørende lek- og uteoppholdsarealer innenfor feltene samt f_BUT2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- c. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

4.1 Før tillatelse til tiltak

4.1.1 Teknisk og sosial infrastruktur

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet dokumenteres.

4.1.2 Lek- og uteoppholdsareal

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal det foreligge utomhusplan for utomhusarealer, felles takterrasser samt vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 som redegjør for:

- Arealer for varierte uteområder for opphold, lek og aktivitet, gangveier, vegetasjon, bil- og sykkelparkering
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede/universell utforming
- Håndtering av overvann
- Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning.
- Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk
- Solforhold på uteoppholdsarealene
- Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak

4.1.3 Tekniske planer

- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal eiendomsforhold og rettighet til bruk av tilknyttete naboeiendommer av overvannsledningen innenfor planområdet være avklart.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge samtykke fra Renovasjonsselskapet (RfD) i forbindelse med detaljplanlegging av renovasjonsløsning.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge parkeringsplan.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for framføring av fjernvarmeledninger.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Brannvesenet (BRBV) i forbindelse med detaljplanleggingen av infrastruktur (Vei og Vann).

4.1.4 Grunnundersøkelser

- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det gjennomføres grunnundersøkelser som bakgrunn for geoteknisk vurdering av grunnforholdene med redegjørelse for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet.

4.1.5 Miljøoppfølgingsplan

- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan som redegjør for aktuelle løsninger for energi, massehåndtering, sikringstiltak og transport i anleggsfasen, avfallshåndtering og materialbruk.

4.1.6 Forurenset grunn

- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser.

4.1.7 Luftforurensning

- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge vurdering av luftforurensning og eventuelle avbøtende tiltak.

4.1.8 Støy

- Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides støysonkart i henhold til T--1442/2016. Det må dokumenteres at følgende krav oppnås, eventuelt gjennom tiltak:
 - Krav til innendørs støynivå i teknisk forskrift overholdes.

- Utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone.

4.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal følgende forhold være etablert/dokumentert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelsehemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

5 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

5.1 Funksjons- og kvalitetskrav

5.1.1 Universell utforming

- a. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer.
- b. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

5.1.2 Estetikk

- a. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon, og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.

5.1.3 Overvannshåndtering

- a. Overvann skal håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor den enkelte utbyggingsetappe og integreres som en kvalitet i lek- og uteoppholdsarealene.
- b. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området.
- c. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

5.2 Parkering

- a. Det skal opparbeides 0,4 bilparkeringsplasser for hver boenhet og 0,4 bilparkeringsplasser for 100 m² forretning/ bevertningsarealer. Min. 5% av parkeringsplassene skal være dimensjonert for bevegelsehemmede. Elektrisk infrastruktur for lading for el-bil skal være fremført til hver parkeringsplass.
- b. Parkering for bil skal skje i parkeringsanlegg under terreng. Adkomst til parkeringsanlegget skal plasseres i Søren Lemmichs gate, slik vist med pil på plankartet. Kjøreadkomst til parkeringsanlegg under terreng skal utformes slik at de tilgrensende utearealene ikke forringes.
- c. Krav til parkering for sykkel skal være i henhold til den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
- d. Sykkelplassene skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer. Min. 50 % av sykkelplassene skal være under tak eller integrert i bebyggelsen under terreng.

- e. Ved beregning av antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal normale avrundingsregler brukes.

5.3 Automatisk fredete kulturminner

- a. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven §8.2.

5.4 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet

5.4.1 Forurensning i grunnen

- a. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

5.4.2 Støy

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden.
- b. Innenfor kommuneplanens avviksområde kan det aksepteres å øke grenseverdiene. Følgende vilkår skal allikevel være oppfylt:
- Minst 50 % av oppholdsrommene i hver ny boenhet og minimum 1 soverom, skal 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. Privat uteoppholdsarealer og minst 50 % av felles uteoppholdsarealer skal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone.

5.4.3 Luftforurensning

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

5.4.4 Tilgjengelighet i anleggsperioden

- a. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.
- b. Det skal til enhver tid være en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langs Strandveien.
- c. Det skal til enhver tid være en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langs Søren Lemmichs gate.

5.4.5 Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg

- a. Tiltak innenfor gjeldende konsesjonsområde skal tilknyttes fjernvarme. Dette inkluderer oppvarming av baderomsgulv. I perioden frem til ledningsnettet bygges ut skal det tilbys varme fra midlertidig løsning som ikke forhindrer tilknytning til fjernvarmeanlegget når ledningsnettet står ferdig.

5.5 Eierform

- a. Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:
o = offentlig formål
f = fellesareal

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

6.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

6.1.1 Utforming

- a. Bebyggelsen skal ha en urban utforming som viderefører den karakteristiske kvartalsstrukturen. Ny bebyggelse skal bidra til å definere gateløpet og skape attraktive byrom for både beboere og besøkende.
- b. Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk.
- c. Bebyggelsen skal ha variasjon i volumer, høyder, fasadeoppdeling og fargesetting.
- d. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.
- e. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- f. Svalganger tillates ikke mot gate. Eventuelle svalganger mot gårdsrommet skal ha en åpen og luftig utforming og integreres i den øvrige fasadeutformingen. Det tillates maks. én svalgang per 4 leiligheter.
- g. Lukkede fasader mot tilligende gater tillates ikke.
- h. Mot Losjeplassen tillates sokkelhøyde opptil 0,8m. Sokkelen skal ha en urban utforming som bidrar til å definere gatestrukturen og skiller tydelig mellom offentlige og private arealer.
- i. Der det av flomhensyn er behov for høyere sokkel mot Strandveien kan nødvendig høyde tillates. Sokkelen skal ha en urban utforming og skape et tydelig skille mellom offentlige og private arealer.
- j. Der ikke annet er bestemt skal ubebygde deler opparbeides som leke- og uteoppholdsareal med en variert, helhetlig og kvalitetsmessig god utforming.

6.1.2 Boligkvalitet og boligsammensetning

- a. Leiligheter i 1.etg skal primært ha adgang til privat uteoppholdsareal på terreng.
- b. Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger. Leiligheter som er ensidig orientert mot nord og nordøst tillates ikke.
- c. Alle boenheter skal ha stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal og lek med tilfredsstillende støyforhold i henhold til kommuneplanens arealdel.
- d. Det skal være en variert leilighetssammensetning med hovedsakelig 2- til 4-roms boenheter, og noen større og familievennlige boliger på bakkeplan. 1-roms leiligheter skal unngås.

6.1.3 Byggehøyder og grad av utnyttning

- a. Maksimale gesimshøyder framgår av plankartet.
- b. Heis- og trappeoppbygg kan oppføres inntil 1,5 m over fastsatte kotehøyder for gesims, dog heis- og trappoppbygg som sikrer universell tilgjengelighet til felles takterrasser tillates oppført inntil 4,2 m over fastsatte kotehøyder for gesims. Dette gjelder kotehøyde c+19,4 m i felt BB1, kotehøyde c+19,4 m og c+22,5 m i felt BB3.
- c. Takoppbygg og pergolaer kan utgjøre inntil 20% av underliggende takflate, og skal integreres i den samlede volumutformingen. Der oppbygningen ikke er integrert i den samlede volumutformingen skal den trekkes inn min. 3m fra fasade.
- d. Rekkverk på takterrasser kan oppføres med inntil 1,2 m over maks. gesimshøyde. Rekkverk for felles takterrasser skal være transparent og/eller tilbaketrukket min. 1,5m fra fasaden.
- e. Innenfor planområdet kan det bygges til sammen inntil 14.750 m² BRA. Tenkte plan, parkeringskjeller og arealer med himling mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng,

herunder varelevering, lager og tekniske rom i underetasje regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50%.

- f. Maksimalt bruksareal (BRA) over terreng for hvert felt fremgår av plankartet. I tillegg tillates det å bygge inntil 2.000 m² under terreng.

6.1.4 Byggegrenser

- a. Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense. Sykkelparkering, dypavfallsstasjon, trafostasjon, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, og mindre utearealer tilhørende boliger i første etasje tillates oppført utenfor viste byggegrenser.
- b. Parkeringsanlegg under terreng tillates oppført innenfor bestemmelsesgrense #1.
- c. Bebyggelse mot Losjeplassen skal plasseres i fastsatt byggegrense mot fortau, dog inntil 50% av veggflatene i første etasje tillates inntrukket fra byggegrense med maksimum 1,8 m.
- d. Balkonger og utkragede fasadeelementer mot Losjeplassen kan krages ut maksimum 0,6 m over byggegrense/ formålsgrense. Alle utkragninger skal være minimum 3,5 m over fortau.
- e. Balkonger mot Strandveien kan krages ut maksimum 1,5 m over byggegrense mot Strandveien, men ikke ut over formålsgrense.
- f. Balkonger og utkragede fasadeelementer mot Søren Lemmichs gate kan krages ut maksimum 0,6 m over formålsgrense. Alle utkragninger skal være minimum 3,5 m over fortau.
- g. Det tillates utkraging av balkonger utover formålsgrense mot f_BUT1, f_BUT2 og f_GS2 på inntil 1,2m.

6.1.5 Lek- og uteoppholdsareal

- a. Minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
- b. Felles uteoppholdsarealer anlegges på terreng/ lokk over terreng, og på takterrasse, og skal tilrettelegges for lek og opphold for ulike brukere og alderstrinn. Arealet skal opparbeides med høy kvalitet på materialbruk, utstyr og vegetasjon.
- c. Minst 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl. 15.00, vårjevndøgn. Dette kan i sin helhet løses på takterrasser.
- d. Kjøreveier, oppstillingsplasser for brannbil, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
- e. Overflater, belysning, byromsmøbler og beplantning skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Det skal velges et helhetlig grep hva angår beleg, beplantning, møblering og andre utformingsdetaljer.
- f. Anlegg i tilknytning til uteoppholdsarealer på tak skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
- g. Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.
- h. Minst 20 % av felles takterrasser skal kunne beplantes med busker/stauder, mindre trær og klatreplanter. Gressarealer kommer i tillegg. Det kan benyttes beplantingskasser forutsatt at plantekassene er tilbaketrukket min. 1,5 m fra gesims.
- i. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minimum 0,8 m på felles utearealet på terreng/ lokk over terreng.

- j. Inngjerdinger ut over det som er påkrevd av sikkerhetshensyn tillates ikke.
- k. Boliger i 1.etg. som henvender seg mot gårdsrommet skal etableres med forhager/kantsoner som skaper tydelig/lett lesbar overgang mellom private og allment tilgjengelige arealer.
- l. Der ikke annet er bestemt skal private uteoppholdsarealer i 1.etg. mot offentlige arealer avgrenses med hekk/ annen vertikalskjerming på inntil 1,0 m, alternativ ved nivåforskjell på inntil 1,5 m.

6.1.6 Tekniske anlegg

- a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
- b. Transformatorstasjoner skal gis en kvalitativ utforming og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene.
- c. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

6.2 Feltbestemmelser

6.2.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB1-BB3

- a. Arealet kan benyttes til boliger (blokkbebyggelse). I tillegg tillates arealer for parkering, varemottakk, lager, drift og avfallshåndtering under bakkenivå, samt leke- og uteoppholdsarealer for boliger.
- b. Innganger til boliger kan etableres fra gårdsrommet.

6.2.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB1

- a. Den ubebygde del av felt BB1 nord for bebyggelsen skal opparbeides som grøntareal med kjørbare gangvei for utrykningskjøretøy med adkomst fra Losjeplassen, samt leke- og uteoppholdsareal med en helhetlig og kvalitetsmessig god utforming.

6.2.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB2

- b. Den ubebygde del av felt BBB2 skal opparbeides som leke- og uteoppholdsareal med en helhetlig og kvalitetsmessig god utforming.

6.2.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, felt BB3

- a. Den ubebygde del av felt BB3 langs Strandveien skal ikke gjerdes inn og skal opparbeides med beplanting og byromsmøbler med god arkitektonisk kvalitet. Arealene skal ha en helhetlig utforming i sammenheng med felt f_GT1 og f_GS2.
- b. Den ubebygde del av felt BB3 langs Søren Lemmichs gate skal ikke gjerdes inn og skal opparbeides med beplanting som skjerner boligbebyggelsen for direkte innsyn.

6.2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB1

- a. Arealet kan benyttes til boliger (blokkbebyggelse), forretning og bevertning. I tillegg tillates arealer for tilhørende anlegg: parkering, varemottakk, lager, drift og avfallshåndtering under bakkenivå, samt leke- og uteoppholdsarealer for boliger.
- b. Forretning/ bevertningsarealer kan plasseres i bebyggelsens første etasje. Det tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner i første etasje mot Losjeplassen/ Strandveien/ Søren Lemmichs gate. Arealer som benyttes til forretning og bevertning skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter. Forretning/ bevertning skal ha hovedinngang for publikum fra tilligende gater. Forretning/bevertning skal primært etableres i hjørnet mot Losjeplassen/Strandveien.

- c. Det tillates uteservering tilknyttet virksomheten. Dette bør innpasses på egen grunn. Eventuell uteservering på fortau må skje etter tillatelse fra kommunen.
- d. Innganger til boliger kan etableres fra gårdsrommet.
- e. Den ubebygde del av felt BKB1 langs Strandveien skal ikke gjerdes inn og skal opparbeides med beplanting og byromsmøbler med god arkitektonisk kvalitet. Arealene skal ha en helhetlig utforming i sammenheng med felt f_T1 og f_GS2.
- f. Den ubebygde del av felt BKB1 nord for bebyggelsen skal opparbeides som grøntareal med kjørbare gangveier for utrykningskjøretøy med adkomst fra Losjeplassen. Ubebygde arealer mot gårdsrommet skal opparbeides som leke- og uteoppholdsareal med en helhetlig og kvalitetsmessig god utforming.

6.2.6 Uteoppholdsareal, felt f_BUT1 og f_BUT2

- a. Arealet skal opparbeides til private- og felles leke- og uteoppholdsarealer for boliger innenfor planområdet samt interne gangveier som leder til boliginngangene. Gangveier skal ha fastdekket dimensjonert iht. krav til kjørbare adkomst. Private uteoppholdsarealer kan opparbeides som parselhager.
- b. Innenfor felt f_BUT1 skal det etableres en kvartalslekeplass på minimum 500 m². Arealet skal opparbeides for variert lek og aktivitet, med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn, og skal utformes tilpasset bruk til alle årstider. Arealet skal opparbeides med høy kvalitet på materialbruk, utstyr og vegetasjon. Arealet skal ha direkte adkomst fra gang- og sykkelvei f_GS2 og skal utformes på en måte som gjør at det fremstår som tilgjengelig for allmenheten.

6.2.7 Torg, felt f_T1

- a. Felt f_T1 skal opparbeides som allment tilgjengelig oppholdsareal med en urban og helhetlig utforming i sammenheng med felt BKB2 og f_GS2. Gjennom ulik materialbruk skal det etableres et tydelig lesbart skille mellom torgarealet og gang- og sykkelvei o_GS1.

6.2.8 Gatetun, felt f_GT1

- a. Felt f_GT1 skal opparbeides som allment tilgjengelig oppholdsareal med en urban og helhetlig utforming i sammenheng med felt BKB3 og f_GS2. Gjennom ulik materialbruk skal det etableres et tydelig lesbart skille mellom gatetunet og gang- og sykkelvei o_GS1.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5. NR 2.)

7.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur areal

- a. I felt f_STI1 skal det etableres dypavfallsanlegg og adkomst for renovasjonsbiler. Arealet skal være offentlig tilgjengelig, og allmenheten har rett til å benytte arealet som snuhammer.

7.2 Gang-/sykkelveg

- a. Gang-/sykkelveg o_GS1 skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
- b. Gang- og sykkelveg f_GS2 skal opparbeides som en allment tilgjengelig gang- og sykkel forbindelse, og det skal tilrettelegges for å videreføre gang- og sykkelvegen videre opp til Tomtegata. Adkomsten fra Strandveien skal ta opp nivåforskjellen mellom gårdsrommet og gang- og sykkelveg o_GS1 på en urban og helhetlig måte, og fremstå som allment tilgjengelig.

Gang- og sykkelvegen skal opparbeides med fastdekke dimensjonert ihht. krav til kjørbare adkomst for utrykningskjøretøy fra felt BKB1 til felt f_BUT 1 og f_BUT2.

7.3 Annen veigrunn - grøntareal

- a. Felt o_AVG1, o_AVG2, o_AVG3, o_AVG4 og o_AVG5, skal beplantes med lav vegetasjon som ikke er til hinder for trafikksikkerheten.

7.4 Avkjørsler

- a. Avkjørsel fra Losjeplassen skal utformes for utrykningskjøretøy i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
- b. Avkjørsel/ nedkjøring fra Søren Lemmichs gate til underjordisk parkeringsanlegg skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
- c. Avkjørsel fra Søren Lemmichs gate til felt f_STI utformes for utrykningskjøretøy i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringsone friskt (H140)

- a. I frisktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 0,5 m over kjørebanelen.

8.2 Sikringsone offentlige vann- og avløpsledninger (H190)

- a. Ved gravingsarbeid innenfor sikringssonen skal det tas hensyn til eksisterende offentlige vann- og avløpsledninger.

8.3 Flomfarsone (H320)

- a. Innenfor flomfarsone H320 tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom satt til kotehøyde 2,4 m, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i TEK (pbl § 11-8 bokstav a).

9 BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde #1

- a. Parkeringsanlegg skal oppføres under terreng innenfor bestemmelsesgrense #1.

9.2 Bestemmelsesområde #2

- a. Innenfor bestemmelsesgrense #2 skal det etableres gangpassasje i 1.etg.