



Planbestemmelser til detaljregulering for:

«Ny flerbrukshall ved Mjøndalshallen»

Plan ID: 20180009

Dato: 20.09.2019
revidert 21.02.2020

Detaljregulering vedtatt: dd.mm.åå
Mindre endring vedtatt : dd.mm.åå

I medhold av §12-12 i Plan- og bygningsloven av 2008 har Drammen kommunestyre vedtatt detaljregulering med disse planbestemmelser datert dd.mm.år og tilhørende plankart datert dd.mm.år

stadfesting ved Ordfører

INNLEDENDE BESTEMMELSER:

§1. PLANENS HENSIKT

Planen har til hensikt å legge til rette for oppføring av en flerbrukshall/ basishall for turn og andre mindre idretter. Det skal samtidig etableres bedre og mer trafiksikre adkomstforhold til Mjøndalshallen, og areal for nytt fjernvarmeanlegg skal sikres i planen.

AREALFORMÅL OG HENSYNSONER I PLANEN

Det reguleres i planen følgende arealformål og hensynssoner:

AREALFORMÅL (plan- og bygningsloven §12-5)			
Hovedformål	Underformål/ Innhold	Forkortelse	Kode
Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)	Idrettsanlegg	BIA 1 – 2	1400
	Kombinert formål fjernvarmeanlegg/ parkering	BAA	1900
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)	Kjøreveg	SKV	2011
	Fortau	SF 1 - 2	2012
	Annen veggrunn/tekniske anlegg	SVT 1 - 2	2018
	Parkering	SPA 1 – 3	2080
	Kombinert formål kjøreveg/ parkering	SAA	2900
Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)	Kombinert formål grønnstruktur/ annen veggrunn-tekniske anlegg	GAA 1	3900
	Kombinert formål grønnstruktur/parkering	GAA 2-3	3900
	Kombinert formål grønnstruktur/fortau	GAA 4	3900
	Kombinert formål grønnstruktur/idrettsanlegg	GAA 5	3900
	Kombinert formål grønnstruktur/ gangveg/gangareal	GAA 6	3900
	HENSYNSSONE (plan- og bygningsloven §12-6)		
Sikring	Frisikt	H140	140
Fare	Flom	H320	320
	Høyspenningsanlegg	H 370	370

BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER:**§2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET****§2.1. Utforming (pbl. §12-7 nr. 1)**

Bygg skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse når det gjelder hovedform, fargebruk og materialbruk. På fasader skal det fortrinnsvis benyttes materialer og farger som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

Maksimum gesims- og mønehøyde er som vist på reguleringsplankartet.

§2.2. Byggegrenser (pbl. §12-7 nr. 2)

Byggegrenser er angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke er angitt er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

§2.3. Miljøkrav (pbl. §12-7 nr. 3)

Støynivå i ny arealbruk (inkl. vifter, ventilasjonsanlegg o.l.) skal tilfredsstille grenseverdier i de til enhver tid gjeldende «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (for tiden T-1442/2016).

§2.4. Universell utforming (pbl. §12-7 nr. 4)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, arbeidsbygninger, fellesarealer, gangadkomster mv. i henhold til den til enhver tid gjeldende «Forskrift om tekniske krav til byggverk».

§2.5. Flomsikring (pbl. §12-7 nr.4)

All ny bygningsmasse samt tekniske anlegg som sikrer drift av tekniske installasjoner skal sikres mot skader ved flom opp til sikkerhetskote for 200-års flom.

All ny bygningsmasse og terrenginngrep skal plasseres slik at de ikke sperrer for flomløp vist i plankartet som Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, GAA 1-6.

§2.6. Tekniske anlegg (pbl. §12-7 nr. 4)**§2.6.1. VA-tekniske anlegg:**

Oppbygning av VA-anlegg skal følge den til enhver tid gjeldende kommunaltekniske norm for veg, vann og avløp og godkjent VA-plan. Anlegget skal ivareta vannforsyning/ slokkevann, spillvann og overvann. Til overvann skal det følge egen vurdering av behov for anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og annet areal.

§2.6.2. El-tekniske anlegg:

Alle kabler som føres inn i området, skal føres fram som jordkabler.

§2.7. Verneverdier kulturmiljø/ naturmangfold (pbl. §12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid avdekkes automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. Kulturminneloven § 8-2.

§2.8. Trafikkregulerende tiltak (pbl. §12-7 nr. 7)

Plassering av avkjørsler er veiledende, men antallet og fra hvilken vei/gate tomte skal ha atkomst er bindende. Ved justering av plasseringen, må ikke avkjørselen komme i konflikt med kryss, gatekurvatur o.l.

§2.9. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandling (pbl. §12-7 nr. 12)

Søknad om rammetillatelse skal inneholde dokumentasjon om ivaretagelse av krav til:

- grunnforhold og eventuelle avbøtende sikringstiltak
- flomsikring og eventuelle avbøtende sikringstiltak
- universell utforming
- fasader og materialbruk
- gate- og fortausoppbygging
- håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann (VA-plan)
- energiforsyning og fjernvarme

Søknad om rammetillatelse skal inneholde utomhusplan som i nødvendig grad viser:

- tomtegrenser
- bygningers plassering
- eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon
- adkomst, varelevering, gang- og kjørearealer
- bil- og sykkelparkering
- grøntarealer
- areal til snøopplag
- renovasjonsløsning

Utomhusplanen skal være i tråd med vedtatt reguleringsplan, vises i 1:500 eller 1:200 og det skal klart vises formålsgrenser, -linjer og -punkter.

Søknad om igangsettingstillatelse skal inneholde utomhusplan som i tillegg til ovennevnte i nødvendig grad viser:

- materialbruk /overflater/ belegning
- fallforhold
- slukplassering
- kantstein
- belysning
- skilting og oppmerking
- beplantning og møblering

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL:**§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (JF.PBL. §12-5 NR. 1)****§3.1. Idrettsanlegg (Felt f_BIA 1 – 2 og f_GAA5)****§3.1.1. Type bebyggelse, arealbruk (§12-7 nr. 1)**

Det tillates bebyggelse til idrettsformål så som haller, klubbhus, treningssenter mv.

§3.1.2. Sykkelparkering (§12-7 nr.4, 7)

Det skal etableres min. 1 sykkelparkeringsplass pr 100 m2 BRA. Det skal legges til rette for låsing av sykkel til solid sykkelstativ el. tilsv.

§3.1.3. Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Innenfor byggegrenser vist på plankartet tillates % BYA inntil 100 %.

§3.1.4. Takform og/eller møneretning (§12-7 nr. 1)

Ved ev. utvidelse av eksisterende bebyggelse på f_BIA 1 bør takform og møneretning følge eksisterende bygg.

§3.1.5. Adkomst (§12-7. nr. 2)

Adkomst til bebyggelsen kan etableres fra ubebygde arealer innenfor formålet og fra fortau og gangareal. Innenfor f_GAA5 skal det etableres en gangforbindelse på terrengnivå fra gangareal f_GAA6 til fortau o_GAA4. Denne skal ha en høyde og bredde som muliggjør snørydding og nødvendig vedlikehold, og den skal holdes åpen og tilgjengelig til enhver tid.

§3.1.6. Ubebygde arealer (§12-7. nr. 1)

Ubebygde arealer innenfor planområdet kan benyttes til adkomst, uteoppholdsareal, grøntareal mv. Arealene skal pleies og vedlikeholdes.

§3.2. **Kombinert formål fjernvarmeanlegg/ parkering (Felt f_BAA)**

§3.2.1. Type bebyggelse, arealbruk (§12-7 nr. 1)

Det tillates bebyggelse til fjernvarmeanlegg så lenge det foreligger avtale om bruk av arealet fra grunneiere og tillatelse fra kommunen etter plan- og bygningsloven.

§3.2.2. Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Innenfor byggegrenser vist på plankartet tillates % BYA inntil 100 %.

§3.2.3. Plassering (§12-7 nr. 1)

Bygg skal plasseres innenfor formålsgrenser vist på plankartet.

§3.2.4. Ubebygde arealer (§12-7 nr. 1)

Ubebygde arealer innenfor planområdet kan benyttes til adkomst, grøntareal mv. Det tillates også parkering som ikke er til hinder for drift og vedlikehold av anlegget. Arealene skal pleies og vedlikeholdes. Eventuelle parkeringsplasser skal merkes opp permanent. Ved ev. opphør av fjernvarmeanlegg skal arealet benyttes til parkering.

§4. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (JF. PBL §12-5 NR. 2)**

§4.1. **Felles bestemmelser for samferdsel og teknisk infrastruktur (Felt SKV, SF, SVT 1-2, SPA 1-3, BAA, SAA, GAA)**

§4.1.1. Krav til opparbeiding (§12-7 nr.1).

I oppbygning av samferdselsanlegg skal den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk norm for vei, vann og avløp følges.

§4.2. **Parkering (Felt f_SPA 1 – 2, o_SPA 3, o_GAA2 og f_GAA3)**

§4.2.1. Krav til opparbeiding (§12-7 nr.1).

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 150 parkeringsplasser.

Minimum 5 % av samlet antall parkeringsplasser innenfor planen, og ikke færre enn 1, skal utformes for funksjonshemmede.

Arealet skal ha fast dekke som asfalt el. tilsv. Parkeringsplasser skal merkes opp permanent.

Arealet skal skilles fra kjørevei, gangareal, grøntareal mv. med kantstein el. tilsv.

§4.2.2. Bebyggelse (§12-7 nr.1).

Innenfor felt f_SPA 1 tillates etablert parkeringshus innenfor angitte byggegrenser.

§4.2.3. Trafikkregulerende tiltak (§12-7 nr.7).

Felt o_SPA 3/ o_GAA2 skal benyttes til korttidsparkering, primært for levering og henting av personer til aktiviteter ved idrettsanleggene (kiss & ride). Det skal skiltes for maks parkeringstid og for enveiskjøring nordover og merkes opp for kantparkering langs fortau. Kjøre- og parkeringsareal skal skilles fra fortau (o_SF1/ o_SF2/ o_GAA4) og teknisk vegareal (o_SVT 2/ o_GAA1) med kantstein med vis 13 cm.

§4.3. **Kjøreveg (Felt f_SKV)**

§4.3.1. Krav til opparbeiding (§12-7 nr.1).

Arealet skal ha fast dekke som asfalt el. tilsv.

§4.3.2. Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr.4, 7).

Arealet skal dimensjoneres for manøvrering med vogntog (VT). f_SKV skal ha kjørebanebredde min. 6 m med 0,5 m skulder på hver side og med nødvendig breddeutvidelse i svinger.

§4.4. **Kombinert formål kjøreveg/parkering (Felt f_SAA)**

§4.4.1. Krav til opparbeiding (§12-7 nr.1).

Arealet skal ha fast dekke som asfalt el. tilsv.

§4.4.2. Utforming (§12-7 nr.1).

Innenfor f_SAA tillates etablert parkeringsplasser som ikke vil være til hinder for drift og vedlikehold av fjernvarmeanlegget på f_BAA og tilkomst til idrettsanleggene. Parkeringsplasser skal merkes opp permanent. Ved ev. opphør av fjernvarmeanlegg skal arealet benyttes til parkering.

§4.4.3. Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr.4, 7).

Arealet skal dimensjoneres for manøvrering med vogntog (VT).

§4.5. **Annen veggrunn, tekniske anlegg (Felt f_SVT 1, o_SVT 2 og o_GAA1)**

§4.5.1. Arealbruk (§12-7 nr.1).

f_SVT 1 er internt/ felles veiareal som skal benyttes til grøft, snødeponi mv.

o_SVT 2 og o_GAA1 er offentlig veiareal som skal benyttes til rabatt for å skille veiareal i Hagatjernveien fra korttidsparkering på o_SPA 3 og o_GAA2. Her kan også etableres trasé for flomvann, jfr. § 5.2.1.

Innenfor områdene kan plasseres skilt, master for belysning o.a.

§4.5.2. Utforming (§12-7 nr.1).

Områdene skal bearbeides og utstyres slik at det ikke kommer i konflikt med flomvei, nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

Område f_SVT 1 skal tilplantes/ tilsås.

Område o_SVT 2 og o_GAA1 kan tilplantes, tilsås eller belegges med fast dekke som heller, gatestein el. tilsv. Området o_SVT 2 og o_GAA1 skal skilles fra kjørevei på begge sider med kantstein med vis 13 cm.

§4.6. **Fortau (Felt o_SF1, o_SF2 og o_GAA4)**

Området skal benyttes til fortau som en videreføring av fortau langs Hagatjernveien. Fortau skal ha fast dekke (asfalt el. tilsv.) og skilles fra kjørearealer med kantstein. Langs «kiss & ride» (o_SPA 3 og o_GAA2) skal fortau ha en bredde på min. 3 m.

§5. GRØNNSTRUKTUR (JF. PBL. §12-5 NR. 3)**§5.1. Felles bestemmelser for grønnstruktur (Felt o_GAA 1, 2 og 4 og f_GAA 3, 5 og 6)****§5.1.1. Arealbruk (§12-7 nr. 1)**

Området er grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål. Innenfor området skal det ikke etableres bygningsmasse og/eller foretas terrenginngrep som hindrer flomvei til Mjøndalsbekken fra arealer lenger vest.

§5.1.2. Krav til opparbeiding (§12-7 nr. 1)

Krav til opparbeiding, utforming mv. gjelder som angitt i hovedformål i § 3 og § 4.

§5.2. Kombinert formål Grønnstruktur - gangveg/ gangareal (Felt f_GAA6)

Området skal benyttes til gangareal som forbindelse fra parkeringsarealer videre til innganger til idrettsanlegg og -haller, barnehage mv. Området kan også benyttes for varelevering mv. til Mjøndalshallen. Areal som ikke benyttes til gangareal, varemottak mv. skal parkmessig opparbeides med plen el. tilsv. og pleies og vedlikeholdes.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER:**§6. HENSYNSSONER (JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS JF. §12-6)****§6.1. Sikringssoner (§11-8 a.1)****§6.1.1. Frisikt (H140)**

I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier. I frisiktsonen kan det stå nødvendige skiltstolper, lysstolper mv. med maksimal diameter på 25 cm.

§6.2. Faresone (11-8 a.3)**§6.2.1. Flomfare (H320)**

Sikring av bygninger mv. skal foretas i henhold til bestemmelser i § 2.5.

§6.2.2. Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor sonen er det byggeforbud. Dette innebærer at det ikke tillates tiltak som bygninger, endring av terreng e.a. som medfører at avstanden til spenningsførende ledninger blir redusert uten skriftlig samtykke fra netteier.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING:**§7. REKKEFØLGEKRAV (JF. §12-7 NR.10)****§7.1. Før bebyggelse tas i bruk**

Før bebyggelse tas i bruk skal den ubebyggede del av byggeområdet være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan. Dersom bebyggelse tas i bruk mellom 1. oktober og 1. mai, skal arbeidene ferdigstilles så snart som mulig påfølgende vår/sommer og ikke senere enn 1. juli samme år.

Før ny bebyggelse på BIA 1 - 2 og GAA5 tas i bruk skal det være etablert min. 150 parkeringsplasser innenfor planområdet i samsvar med bestemmelsene i § 4.2.1.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for ny bebyggelse i felt BIA1 skal SF2 være ferdig opparbeidet i samsvar med bestemmelsene i § 4.6.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for ny bebyggelse i felt BIA2 skal SF1, SF2, SKV, SVT1 – 2, GAA1, GAA2, GAA4, SPA1 med gangforbindelse, SPA2 og SPA3 være ferdig opparbeidet.