



Saksnr  
20/01106

Plan-ID  
320

Vedtaksdato  
xx.xx.xxxx

Sak  
Xx/xx

---

BESTEMMELSER TIL

**Detaljregulering for  
Doktor Hansteinsgate 4  
og Tollbugata 7  
3005 320**

Gnr. 110, bnr. 963 og 544 *(legg inn alle eiendommer som omfattes av planen)*

*Informasjon om planmalen:*

*Dette er ikke en uttømmende mal. Malen er utgangspunkt for struktur og formulering av reguleringsbestemmelsene. Det vil alltid være behov for å tilpasse bestemmelsene til de respektive planene.*

*Når det gjøres endringer i malen, skal dette vises ved spor endring, slik at innsendt forslag til bestemmelser, viser endringer; hva som er fjernet og lagt til.*

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 26.08.2020

Ordførerers underskrift: \_\_\_\_\_

## 1 AREALFORMÅL

AREALTABELL			
BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL M <sup>2</sup>
<i>Eks. Bebyggelse og anlegg</i>			
BKB 1	Kombinert formål Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur,helse,velvære)	1800	615 m <sup>2</sup>
BKB 2	Kombinert formål Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur,helse,velvære) /kontor/hotell/bevertning	1800	462 m <sup>2</sup>
<i>Eks. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>			
o_SF	Fortau	2012	37
o_SGT1	Gatetun	2014	142
o_SGT2	Gatetun	2014	118
<i>Eks. Hensynssone</i>			
H140	Frisikt	140	

## 2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utvikling av eiendommene med bebyggelse i opptil 7 etasjer. Førsteetasje skal benyttes til publikumsrettete funksjoner. Det skal etableres en tverrforbindelse, gatetun, mellom Tollbugata og Dr Hansteins gate, for å forbedre sikkerheten for myke trafikanter. Arkitekturen skal være av høy kvalitet.

### 3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

---

#### 3.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

##### 3.1.1 Samferdselsanlegg

- a. Før det kan gis tillatelse til bruk av ny bebyggelse i BKB 2, skal o\_SF være opparbeidet.
- b. Før det kan gis tillatelse til bruk av bebyggelsen i BKB 1, skal gatetunet vist som o\_SGT1 være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- c. Før det kan gis tillatelse til bruk av ny bebyggelse i BKB 2, skal gatetunet vist som o\_SGT2 være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- d. Før det kan gis tillatelse til bruk av garasjeanlegg, må det dokumenteres tilfredsstillende friskt ut mot Dr. Hansteinsgate.

##### 3.1.2 Leke- og uteoppholdsareal

Før det kan gis tillatelse til bruk av nye boliger innenfor BKB 1 respektive BKB 2, skal leke- og uteoppholdsarealer innenfor respektive felt være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

##### 3.1.3 Lekeplass i Webergs gate

Før det gis tillatelse til bruk av ny boligbebyggelse i BKB 1 eller BKB 2 innenfor planområdet, skal arealer i Webergs gate 14 og 18 være sikret opparbeidet til lekeplass. Opparbeidelsen skal være i henhold til kommuneplanen og sentrumsplanens krav til kvalitet og egnet til formålet.

### 4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

---

#### 4.1 Før tillatelse til tiltak

##### 4.1.1 Utomhusplan

Før det kan gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse innenfor BKB 1 eller BKB 2 skal det foreligge godkjent utomhusplan for utomhusarealer, takterrasser samt vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 for respektive felt. Utomhusplanen skal redegjøre for:

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

#### 4.1.2 Tekniske planer

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge plan for renovasjon.
- b. Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering inkludert flomvier, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
- c. Før det kan gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent plan for utrykningskjøretøy (nød og nytte).
- d. Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent parkeringsplan.
- e. Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent plan for framføring av fjernvarmeledninger.

#### 4.1.3 Grunnundersøkelser

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det gjennomføres grunnundersøkelser for det aktuelle feltet, 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.

#### 4.1.4 Miljøoppfølgingsplan

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

#### 4.1.5 Støy

- a) Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides støyberegninger i henhold til T-1442/2016. Det må dokumenteres at krav iht. §5.4.2 oppnås, eventuelt gjennom tiltak.

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

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
- 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.

## 5.2 Parkering

- a. Krav til parkering for sykkel skal være i henhold til den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
- b. Krav til parkering for bil for boligformål er maks 0,4 plasser per boenhet eller 70m<sup>2</sup> BRA
- c. Krav til parkering for bil for øvrige formål skal være i henhold til den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
- d. Eventuell parkering for bil skal skje i parkeringsanlegg under terreng. Adkomst er regulert i plankart. Kjøreadkomst til parkeringsanlegg under terreng skal utformes slik at de tilgrensende utearealene ikke forringes.
- e. Nedkjøring til parkeringskjeller skal integreres som en del av fasadeutformingen. Den skal gis materialitet og utformingsdetaljer som svarer til helheten av bygget for øvrig.
- f. Sykkelparkering skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.

## 5.3 Automatisk fredete kulturminner

- a. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsel, 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.

For boligformål gjelder i tillegg følgende bestemmelser:

- b. Støyskjerming skal skje lokalt og/eller gjennom fasadetiltak for å tilfredsstille kravet i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Følgende løsninger kan tillates forutsatt at de lydmessige kvalitetene opprettholdes og kravet til estetisk utforming er ivaretatt:
  - Lydisolering av yttervegger med dører, vinduer og ventiler. Balkonger med tett rekkverk kombinert med absorberende i himling og tett felt på en side
- c. 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 *Overvannshåndtering*

- a. Overvann skal håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor felt BKB1 respektive felt BKB2 og integreres som en kvalitet i utearealene.
- b. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området.
- c. Det må sikres flomveier på terreng bort fra planområdet.

#### 5.4.5 *Tilgjengelighet i anleggsperioden*

- a. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene.
- b. Fremkommelighet i Dr. Hansteins gate og Tollbugata til Drammen jernbanestasjon må ikke hindres i anleggsperioden.
- c. Grenseverdi for vibrasjoner i forhold til BaneNOR sin styringssentral er  $a=1G$  og driftsavdelingen skal kontaktes.

#### 5.4.6 *Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg*

- a. Tiltak innenfor gjeldende konsesjonsområde skal tilknyttes fjernvarme. I perioden frem til ledningsnett bygges ut skal det tilbys varme fra midlertidig løsning som ikke forhindrer tilknytning til fjernvarmeanlegget når ledningsnett står ferdig. Det kan gjøres unntak fra dette dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative energikilder energimessig og miljømessig er tilsvarende eller bedre enn fjernvarme.

#### 5.4.7 *Flomsikring*

- a. Tiltak skal sikres mot flom, og skal ikke påføre omkringliggende områder flomvann eller økt avrenning.
- b. Ved tiltak/ bygging skal sikker flomavledning/ flomveier prosjekteres og dokumenteres etter anerkjente beregningsmetoder og tekniske løsninger. Beregninger skal legge relevante erfaringstall fra kommunen til grunn for dimensjonering.
- c. Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Det skal ikke legges tekniske installasjoner eller annen blokkering i flomveier.

#### 5.4.8 *Naturmiljø*

- a) Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tids gjeldende Fremmedartsliste.

## 5.5 Eierform

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

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

---

### 6.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

#### 6.1.1 *Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – BKB 1 og BKB 2*

- a. Arealet kan benyttes til formål bolig, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell og bevertning. I tillegg tillates arealer for parkering og kjeller under bakkenivå innenfor bestemmelsesgrense. Det skal være publikumsrettet virksomhet med aktive funksjoner, i 1. etasje, så som privat eller offentlig utadrettet tjenesteyting, annen detaljhandel, bevertning m.v.
- b. Eventuell parkering under terreng er felles for BKB 1 og BKB 2 med innkjøring fra Dr Hansteins gate.

#### 6.1.2 *Utforming*

- a. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.
- b. 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.
- c. Bebyggelsen skal respektere og tilpasse seg eksisterende gaterom med hensyn til volumoppbygging, rytme, skala, vinduer, og fargesetting. Bygningsformer, volumer og materialvalg skal være tilpasset omgivelsene, og ta vare på og utvikle det eksisterende bybildet.
- d. I 1. etasje skal fasader mot gater og passasje samlet bestå av 50 % aktive vindusflater (lengdemeter). Vindusflater tillates ikke dekket med film.

#### 6.1.3 *Boligkvalitet for boligformål*

- a. Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger. Leiligheter som ensidig er orientert mot nord og nordøst, det vil si de 90 gradene mellom punktene NNV og ØNØ, skal unngås.
- b. Det skal være en variert boligsammensetning med 2- til 5-romsleiligheter. Det tillates ikke leiligheter under 40m<sup>2</sup> BRA. Minimum 50% av leilighetene skal være 3- eller 4-romsleiligheter.
- c. Alle boenheter skal ha stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal og lek med tilfredsstillende støyforhold.

#### 6.1.4 *Byggehøyder og grad av utnytting*

- a. Maksimale gesimshøyder framgår av plankartet.
- b. Trapperom og heissjakt tillates til kote k+30,70 for BKB 1, og kote k+24,00 for BKB 2.
- c. Oppbygg (pergola/vinterhage/drivhus/etc) og permanent værbeskyttelse (levegger/etc) tillates med maksimal høyde 3,0 meter over OK gulv takhage. Oppbygg skal være tilbaketrasket minimum to meter fra fasadeliv.

- d. Det skal være tilstrekkelig åpent areal på tak for å oppfylle krav om håndtering av overvann. Areal for tillatt oppbygg på tak, inkl. trapp og heis, skal uansett ikke utgjøre mer enn maks 20% av takflaten.
- e. Maksimalt bruksareal (BRA) fremgår av plankartet. Arealer under terreng og tenkte plan medregnes ikke i BRA.
- f. Det tillattes maks én etasje under terreng. Kjelleretasje kan benyttes til parkering, boder og lager. Andre fellesarealer kan også tillates etablert, slik som sykkelverksted, eller lignende.
- g. For rekkverk tillates det kun transparente flater over maksimal gesimshøyde.
- h. Dersom det er brannteknisk nødvendig, tillates det branngavler over maksimal tillatt gesimshøyde i felt BKB2.

#### 6.1.5 Byggegrenser

- a. Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense.
- b. Bebyggelse mot gate skal plasseres i formålsgrense mot fortau.

#### 6.1.6 Lek og uteoppholdsareal/utomhusområder

- a. Anlegg i tilknytning til uteoppholdsarealer på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
- b. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer.
- c. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes med busker/stauder, mindre trær og klatreplanter. Gressarealer kommer i tillegg.
- d. Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.

For boligformål gjelder i tillegg følgende:

- e. Det skal etableres min 3m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per boenhet. Hele arealet må være stille. Inntil 50% av uteoppholdsarealet kan tillates på takterrasser.
- f. Det skal etableres min 10m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 5m<sup>2</sup> må være stille areal. Alt areal tillates på takterrasser.
- g. Det skal etableres sandlekeplass på minimum 50 m<sup>2</sup> ved etablering av bolig innenfor henholdsvis BKB 1 og BKB 2. På sandlek skal det etableres sandkasser og lekeapparater i tråd med utomhusplan.
- h. Uteoppholdsarealene skal tilby et variert tilbud til beboere i alle aldre.

#### 6.1.7 Tekniske anlegg

- a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være integrert i den arkitektoniske utformingen.
- 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.



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

---

### 7.1 Offentlig fortau o\_SF

- a. o\_SF er en del av fortau i Tollbugata og skal tilpasses i form og materialbruk til fortau i tilgrensende deler av Tollbugata.

### 7.2 Gatetun o\_SGT1 og o\_SGT2

- a. Passasjen mellom Tollbugata og Dr Hansteins gate skal være allment tilgjengelig hele døgnet og skal utformes med hensyn til fotgjengere, syklistere og tilstøtende publikumsrettet næring.
- b. Gatetun skal opparbeides med gategulv av høy kvalitet. Innenfor hele gatetunets lengde skal det etableres overvannshåndtering. Det skal settes av et nedsenket grøntbelte for overvannshåndtering langs eiendomsgrense i nordvest.
- c. Gatetun skal ha permeabelt dekke.
- d. Innenfor arealet for gatetun skal det etableres busker og små trær.
- e. Det skal etableres estetisk god gatebelysning langs hele gatetunet, som del av den helhetlige utformingen.
- f. Det tillates kjøring fra Tollbugata til eiendommen gnr 110/ bnr 828.
- g. Innenfor område angitt med bestemmelsesgrense 1 tillates det parkering for eksisterende bygninger i samsvar med §9.1. Det tillates kjøring over o\_SGT2 så lenge disse p-plassene opprettholdes.

### 7.3 Avkjørsel

Plassering av avkjørsel er markert med pil på plankartet.

## 8 HENSYNSSONER

---

### 8.1 Frisiktzone (HFS)

- a. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanelen, hvis det etableres bilparkering i kjeller.

## 9 BESTEMMELSESOMRÅDE

---

### 9.1 Bestemmelsesområde #1

- a. Innenfor bestemmelsesområde 1 tillates det opprettholdt inntil fire parkeringsplasser på terreng, forbeholdt næring i Tollbugata 7. Etter utbygging av BKB 2 tillates det ingen overplateparkering innenfor planområdet.

### 9.2 Bestemmelsesområde #2

- a. Innenfor bestemmelsesområde 2 tillates det etablert kjelleretasje under terreng for BKB 1.

### 9.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområde 3 tillates det etablert kjelleretasje under terreng for BKB 2.