



DRAMMEN KOMMUNE

---

Saksnr  
Xx/xxxx

Plan-ID  
062520180004

Vedtaksdato  
xx.xx.xxxx

Sak  
Xx/xx

---

## BESTEMMELSER TIL

# Detaljregulering for Steinbergveien øst

Del av gnr. 225, bnr. 1

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.09.2020

Ordførers underskrift: \_\_\_\_\_

Side 1 av 9

## 1 AREALFORMÅL

AREALTABELL			
BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL m <sup>2</sup>
<b>Bebyggelse og anlegg</b>			
BF	Forretning- dagligvarer	1150	5.557 m <sup>2</sup>
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>			
o_SV	Kjøreveg	2010	908 m <sup>2</sup>
o_SKV	Avkjørsel	2011	75 m <sup>2</sup>
o_SF 1 - 2	Fortau	2012	95 m <sup>2</sup>
o_SGS	Gang-/ sykkelveg	2015	60 m <sup>2</sup>
o_SVT 1 - 4	Annen veggrunn, teknisk	2018	410 m <sup>2</sup>
o_SVG	Annen veggrunn, grøntareal	2019	71 m <sup>2</sup>
<b>Grønnstruktur</b>			
f_GV	Vegetasjonsskjerm	3060	521 m <sup>2</sup>
o_G 1	Blå-/ grønnstruktur	3001	484 m <sup>2</sup>
f_G 2	Blå-/ grønnstruktur	3001	5.056 m <sup>2</sup>
<b>Landbruk, natur og friluftsliv, LNFR</b>			
f_LNA	Naturformål av LNFR	5120	5.390 m <sup>2</sup>
<b>Hensynssoner</b>			
H_140	Friskt	140	
H_320	Flom	320	
<b>Bestemmelsesområder</b>			
# 1	Midlertidig bygge- og anleggsområde		
# 2	Vilkår for bruk av arealer, stiforbindelse		

## 2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for etablering av en dagligvarebutikk/ nærbutikk for boligområdene på Steinberg.

### 3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

---

#### 3.1 Før tillatelse til tiltak

##### 3.1.1 Teknisk og sosialt infrastruktur

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak må det dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet blir ivaretatt mht. grunnforhold, flom og erosjon, og at jernbanens fylling ikke vil bli påvirket av tiltaket. Det skal redegjøres for løsninger for fordrøyning og bortledning av overvann i henhold til krav i pkt. 5.1.2.

#### 3.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

##### 3.2.1 Utomhusareal

- a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal den ubebyggede del av planområdet, dvs. BF, f\_GV, o\_G1, f\_G2, o\_SV, o\_SVG, o\_SVT, o\_SKV, o\_SF og o\_SGS, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

##### 3.2.2 Teknisk infrastruktur

- a. Før det kan gis midlertidig bruksstillatelse/ferdigattest skal det dokumenteres at oppbygging av VA-anlegg er gjort i henhold til den enhver tid gjeldende kommunale norm.

### 4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

---

#### 4.1 Før tillatelse til tiltak

##### 4.1.1 Utomhusareal

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent utomhusplan for utomhusarealer samt vei- og gang-/sykkelanlegg i hensiktsmessig målestokk som redegjør for:

- Tomtegrenser
- Bygningers plassering
- Arealer for gangveier, vegetasjon, bil- og sykkelparkering.
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede/universell utforming
- Håndtering av overvann
- Overganger mot tilliggende fortaus- og veiarealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning.
- Eksisterende og fremtidig terreng inkl. omlegging av bekk.
- Møblering, belysning og materialbruk
- Areal til snøopplag
- Eventuelle støyskjermingstiltak

##### 4.1.2 Tekniske planer

- a. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
- b. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for renovasjon, og utrykningskjøretøy (nød og nytte).

- c. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for energiforsyning. Planen skal dokumentere at alternative energibesparende løsninger er vurdert og ligger til grunn for valget av løsning.

#### 4.1.3 Grunnundersøkelser

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

#### 4.1.4 Flom

- a) Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides dokumentasjon om ivaretagelse av krav til flomsikring og sikring mot erosjon og eventuelle avbøtende sikringstiltak.

### 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, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann og flom

## 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 i område BF, GV og SVG skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

#### 5.1.2 Overvannshåndtering

- a. Alt overvann skal infiltreres og fordrøyes innenfor planområdet med bortledning via eksisterende bekk til Drammenselva.
- b. Bekk tillates omlagt rundt byggeområdet, men håndteringen skal ikke forårsake en forverring av eksisterende situasjon, kapasitet på eksisterende bekk skal opprettholdes, og omleggingen skal ikke medføre økt fare for erosjon.
- c. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og kan bidra til opplevelseskvaliteter i området.
- d. Som ledd i fordrøyning av regnvann skal det etableres grønne tak på næringsbebyggelsen.
- e. Alt overflatevann fra arealer innenfor byggeområde f\_BF skal samles opp og behandles som nevnt over, slik at det ikke renner direkte ut i naturområdet eller infrastruktur knyttet til offentlig vei.

### 5.1.3 VA-tekniske anlegg:

- a. Oppbygging 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.
- b. Til overvann skal det følge egen vurdering av behov for anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og annet areal.

## 5.2 Parkering

- a. Det skal opparbeides min. 4 og maks. 6 biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA, det kan imidlertid ikke etableres flere enn 75 parkeringsplasser, innenfor byggeområde BF. Minimum 5% av samlet antall parkeringsplasser innenfor planen, og ikke færre enn 1, skal utformes for funksjonshemmede.
- b. Det skal opparbeides min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA innenfor byggeområde BF. Sykkelparkering skal opparbeides i tilknytning til innganger.

## 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 for støy i anleggsperioden.

### 5.4.3 Tilgjengelighet i anleggsperioden

- a. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene.

### 5.4.4 Flomsikring

- a. Tiltak skal sikres mot skader ved flom opp til sikkerhetskote for 200-års flom fra Drammenselva, dvs. kote 5,4. Tiltaket skal ikke påføre omkringliggende områder flomvann eller økt avrenning.
- b. Område for bebyggelse tillates oppfylt til flomsikkert nivå, maks. kote 5,4.

### 5.4.5 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.
- b) Eksisterende, store trær i planområdet skal i størst mulig grad bevares.

## 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 Forretning – dagligvarer (felt BF)

#### 6.1.1 Type bebyggelse, arealbruk:

- a. Det tillates bebyggelse for dagligvareforretning med tilhørende varemottak, kjøre-/manøvreringsareal, parkeringsplass, gangsoner, grøntanlegg og tekniske anlegg. Det tillates også etablert lehus for buss i tilknytning til fortau o\_SF2.

#### 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. 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. Tak skal utformes som grønne tak.
- c. Minimum 15 % av fasadearealet i høyde 3 m over ferdig gulv skal være vinduer og/ eller dører og porter. Vinduer skal primært etableres i tilknytning til innganger.
- d. For å harmonere best mulig med eksisterende bebyggelse skal fasader ha innslag av trepanel.
- e. Gangareal foran inngang og rundt bygg skal skilles tydelig fra kjøreareal med annen type belegg og kantstein.
- f. Det skal etableres en kantsone som grøntrabatt med bredde min. 0,5 m mot felt f\_G2 for å skille parkeringsplassen fra grøntområdet.

#### 6.1.3 Byggehøyder og grad av utnyttning

- a. Maksimale gesimshøyder framgår av plankartet.
- b. Innenfor området tillates % BYA inntil 60 % der bilparkering inngår med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.
- c. Maksimalt bruksareal (BRA) fremgår av plankartet.
- d. Tenkte plan, parkeringskjeller og arealer med himling mindre enn 0,5 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%.

#### 6.1.4 Byggegrenser, plassering

- a. Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense.
- b. Bygg skal plasseres innenfor viste byggegrenser slik at planområdet som helhet blir til minst mulig sjenanse for nabobebyggelse både estetisk og med hensyn til støy.
- c. Kundedadkomst til butikken legges nærmest mulig gangforbindelse over Steinbergveien.
- d. Varelevering skal være fra parkeringsarealet og skjermes fra boligbebyggelsen.
- e. Plassering av varemottaket og trafikk til dette skal medføre minst mulig konflikt med areal som benyttes av kunder og publikum.
- f. Parkeringsplasser kan etableres innenfor byggeområdet BF.

#### 6.1.5 Tekniske anlegg

- a. Tekniske anlegg skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen, vende bort fra boligbebyggelsen og inngå i den samlede volumutformingen.

- b. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

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

---

### **7.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o\_SV, o\_SKV, o\_SGS, o\_SF, o\_SVT1, - o\_SVT4, o\_SVG)**

- a. I oppbygning av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk norm for vei, vann og avløp følges.
- b. Mindre justering av formålsgrenser mellom formålene kan tillates og skal fremgå av byggeplan.

### **7.2 Kjøreveg (felt o\_SV)**

- a. Arealet er eksisterende del av Steinbergveien og skal ved ev. inngrep, skader e.a. settes tilbake til den stand det var før tiltaket ble igangsatt.
- b. Det skal etableres gangfelt over Steinbergveien for å knytte forbindelse mellom eksisterende gang-/sykkelvei langs Steinbergveien og planområdet. Gangfeltet skal knyttes nærmest mulig opp til inngangen til forretningen og skal ligge i forlengelsen av gang-/sykkelvei o\_SGS.
- c. Det kan etableres kantstopp for buss på begge sider av veien som vist på plankartet.

### **7.3 Gang-/ sykkelvei (felt o\_SGS)**

- a. Arealet skal benyttes til å knytte forbindelse mellom gang-/ sykkelvei på nordsiden av Steinbergveien og gangfeltet over denne veien.

### **7.4 Fortau (felt o\_SF1, o\_SF2)**

- a. Innenfor o\_SF1 skal det etableres fortau som knytter forbindelse fra gangfelt til inngang til forretning.
- b. Innenfor o\_SF2 skal det etableres fortau som knytter forbindelse fra busstopp til gangfelt og inngang til forretning dersom busstopp etableres. Dersom busstopp og fortau ikke etableres, skal arealet benyttes til annen veggrunn, tekniske anlegg/ grøntareal i hht. bestemmelser i pkt. 7.6 a. og b. og pkt. 7.7.
- c. Fortau skal ha fast dekke som asfalt el. tilsv. og skal avgrenses mot veien med kantstein.

### **7.5 Avkjørsel (felt o\_SKV)**

- a. Det må gjennom utforming klart fremgå at det er en avkjørsel og ikke et kryss.
- b. Det må etableres god belysning i forhold til en trafiksikker løsning.
- c. Arealet skal ha fast dekke som asfalt el. tilsv.
- d. Arealet skal dimensjoneres for tilgjengelighet til området med vogntog (VT).
- e. Avkjørsel må ikke hindre bortledning av overvann i grøft langs veien.

### **7.6 Annen veggrunn, tekniske anlegg (felt o\_SVT1, o\_SVT2, o\_SVT3, o\_SVT4)**

- a. Arealet er offentlig veiareal langs Steinbergveien som skal benyttes til grøft og snødeponi.
- b. Innenfor områdene kan plasseres skilt, master for belysning og øvrige tekniske installasjoner som har sammenheng med veiformålet.
- c. Innenfor område o\_SVT4 kan det etableres vente-/avstigningsareal for buss. Slikt areal skal ha fast dekke som asfalt el. tilsv. og skal avgrenses mot veien med kantstein.

### **7.7 Annen veggrunn grøntareal (felt o\_SVG)**

- a. Arealet skal benyttes for å skille veiarealet fra byggeområdet.
- b. Området skal tilplantes/ tilsås og skjøttes og vedlikeholdes slik at det ikke er til sjenanse for naboene og omgivelsene.

## **8 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5. NR 3.)**

---

### **8.1 Vegetasjonsskjerm (felt f\_GV)**

- a. Arealet er felles for forretning, felt BF.
- b. Arealet skal benyttes for å skjerme eksisterende boligområde visuelt mot byggeområdet for forretning.
- c. Ved eventuelt behov for støyskjerm mot nabobebyggelse kan denne plasseres her.
- d. Området skal beplantes med vegetasjon som oppnår skjermende effekt i løpet av maks. 5 år fra bebyggelse i planområdet tas i bruk.
- e. Området skal skjøttes og vedlikeholdes slik at det ikke er til sjenanse for naboene og omgivelsene.

### **8.2 Blå-/ grønnstruktur (felt o\_G1, f\_G2)**

- a. Felt f\_G2 er felles for hovedbølet, g/bnr. 225/1.
- b. Arealet skal benyttes til omlegging og videreføring av eksisterende bekk.
- c. Omlegging av bekken skal ikke føre til at vannføring gjennom området til Drammenselva hindres eller reduseres.
- d. Bekken skal få en utforming som tilrettelegger for at eksisterende flora og fauna kan opprettholdes, deriblant amfibier.
- e. Skråningsutslag fra oppfylt område kan inngå i dette området. Skråningsutslag og arealene langs bekken skal tilplantes med stedegen vegetasjon slik at det blir en naturlig del av tilstøtende naturområde.
- f. Det skal etableres en stiforbindelse som angitt på plankartet fram til byggeområdet fra eksisterende sti langs E-134 inkludert en enkel brokonstruksjon over bekken. Krav til universell utforming gjelder ikke for sti og bro.
- g. Ut over ovennevnte tillates det ikke bebyggelse eller andre konstruksjoner innenfor området.

## **9 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5. NR 5.)**

---

### **9.1 Naturformål av LNFR (felt f\_LNA)**

- a. Arealet er felles for hovedbølet, g/bnr. 225/1
- b. Arealet skal beholdes som naturområde der eksisterende vegetasjon mv. i størst mulig grad skal bevares. Eventuell tilplanting skal skje med stedegen vegetasjon.



- c. Det skal etableres en stiforbindelse som angitt på plankartet fram til byggeområdet fra eksisterende sti langs E-134. Krav til universell utforming gjelder ikke for sti.
- d. Ut over ovennevnte tillates det ikke bebyggelse eller andre konstruksjoner innenfor området.

## **10 HENSYNSSONER**

---

### **10.1 Sikringssoner**

#### *10.1.1 Frisikt (H140)*

- a. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanelen.
- b. I frisiktsonen kan det stå nødvendige skiltstolper, lysstolper mv. med maksimal diameter på 25 cm.

### **10.2 Faresoner**

#### *10.2.1 Flomfare (H320)*

- a. Området er utsatt for flom fra Drammenselva og sidevassdrag (Kilen) og erosjon fra bekkeløp. Sikring av bygninger og tekniske installasjoner skal foretas i henhold til bestemmelser i pkt. 5.4.4.
- b. Drenering og bortledning av overvann skal foretas i henhold til bestemmelser i pkt. 5.1.2.

## **11 BESTEMMELSESONRÅDE**

---

### **11.1 Midlertidig anleggs- og riggområdeområde**

- a. Området kan benyttes til midlertidig anleggs- og riggområde i forbindelse med omlegging av bekk.
- b. Det midlertidige formålet opphører når bekkeomlegging er fullført og området er opparbeidet i henhold til bestemmelser i pkt. 3.2.1 og 8.2.

### **11.2 Vilkår for bruk av arealer:**

- a. Innenfor arealet skal det etableres en stiforbindelse som angitt i pkt. 8.2.f og 9.1.c.
- b. Stiforbindelse skal være allment tilgjengelig.