



DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr
PLAN -20/04034

Plan-ID
3005 0602311

Vedtaksdato
xx.xx.xxxx

Sak
Xx/xx

BESTEMMELSER TIL

Detaljregulering for Sole

Gnr. 80, bnr. 110, 80/270, 80/271, 80/654, 80/671, 80/837, 80/1529, 80/1530



Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 08.02.2021

Ordførerens underskrift: _____

Side 1 av 5

1 AREALFORMÅL

AREALTABELL			
BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL M ²
Bebyggelse og anlegg			
BFS	Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse	1111	3963,3 m ²
Sum			3963,3 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
SV	Veg	2010	40,7 m ²
SKV	Kjøreveg	2011	885,4 m ²
SGS	Gang-/sykkelveg	2015	114,6 m ²
SVG	Annen veggrunn - grøntareal	2019	211,7 m ²
Sum			1252,4 m ²
Sum alle formål			5215,7 m ²

2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for boligformål og sikre forbindelser for gående og syklende fra Soleveien og Glea til Erland Thoresens vei.

3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

3.1 Før tillatelse til tiltak

3.1.1 Utomhusplan

- Før det gis tillatelse til bygging skal det foreligge utomhusplan.
- Før det gis tillatelse til igangsetting skal det foreligge detaljert utomhusplan.

3.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

3.2.1 Samferdselsanlegg

- Avkjørsel og turveier skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde.
Terrengforming og tilsåing av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.

4 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

4.1 Funksjons- og kvalitetskrav

4.1.1 Bebyggelsens utforming

- a. Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter.
- b. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
- c. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

4.1.2 Universell utforming

- a. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer.

4.1.3 Overvannshåndtering

- a. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området.
- b. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- c. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

4.2 Tekniske anlegg

- a. Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.
- b. Ved endringer på ledningsnettets skal alle ledninger på de aktuelle stolpene legges som jordkabler.

4.2.2 Elektromagnetisk felt

- a. Areal for varig opphold skal utformes og plasseres slik at de ikke utsettes for stråling utover de til enhver tid gjeldende grenseverdier for elektromagnetisk stråling gitt av statens strålevern
- b. Alle trafoer, nettstasjoner og høgspente ledninger/kabler mv. skal på tilsvarende måte plasseres slik at areal for varig opphold ikke utsettes for elektromagnetiske felt over anbefalte grenseverdier.

4.2.3 Radon

- a. Areal for varig opphold innenfor planområdet må utformes med sikringstiltak mot radon, som opprettholder gjeldende grenseverdier i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift.

4.3 Eierform

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

f = fellesareal

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

5.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

5.1.1 Bebyggelse og anlegg

- a. Områdene merket med BFS (BFS1, BFS2, BFS3) kan kun bebygges med eneboliger.
- b. Definisjoner på boligtyper i denne planen:
Enebolig: Frittliggende bygning som er beregnet på én husstand.
- c. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 30 %.
- d. Minste tomtestørrelse innenfor området skal være 600 m².
- e. Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) er 100 m² pr. bolig.
- f. Det kan ikke etableres flere enn 4 boligenheter innenfor felt BF.
- g. Adkomst til tomtene skal for tomt 1 – 2 være via Glea (o_SKV1), og for tomt 3 – 4 være via Soleveien (SKV2)
- h. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
- i. Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.

5.1.2 Byggehøyder og grad av utnyttning

- a. Gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyder skal ikke på noen steder av fasadene overstige 8 meter over planert terreng (ikke gjennomsnittlig planert terreng).
- b. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- c. Maksimalt bebygd areal (BYA) kommer frem av plankartet.

5.1.3 Byggegrenser

- a. Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrensene.
- b. Mindre, frittliggende garasjer og boder kan plasseres 2 meter fra tomtegrense (regulert veiareal/gjerdelinje) mot vei (boligvei) og 1 meter fra eiendomsgrense. Når innkjørselen til garasjen skjer i vinkelrett innkjørsel fra veien må garasje plasseres 5 meter fra tomtegrense mot veien. Garasjen vurderes å være mindre når den er under 50 m² og med mønehøyde ikke over 5 meter og gesimshøyde ikke over 3 meter. Ingen fasade skal rage høyere enn 5 meter fra planert terreng til møne. Stigningsforhold fra adkomstvei til garasje bør ikke overstige 1:12,5.

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

6.1 Kjørveveg

- 6.1.1 o_SKV1 er offentlig kjørevei som skal betjene boliger innenfor BFS, tomt 1 – 2, Regulert bredde er 4,50 meter (3,50+0,5+0,5).

6.1.2 SKV2 er privat adkomstvei som skal betjene boliger innenfor BFS, tomt 3 – 4. Regulert bredde er 3 meter (3,0).

6.2 Gang-sykkelvei (o_SGS1 og f_SGS2)

- a. o_SGS1 er offentlig gang- og sykkelvei med regulert bredde 3,0 meter (2,50 + 0,25 + 0,25)
- b. f_SGS2 er privat gang- og sykkelvei med regulert bredde 3,0 meter (2,50 + 0,25 + 0,25).

6.3 Avkjørsel

- a. Plassering av avkjørsel er markert med pil på plankartet.
- b. Dersom avkjørsel er markert med pil på plankartet, er plassering veiledende, men antallet og fra hvilken vei/gate en eiendom skal ha atkomst er bindende.
- c. Avkjørsel fra Soleveien til parkeringsanlegg skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm/Veinorm for Nedre Eiker.

6.4 Annen veigrunn (o_SVG1, o_SVG2, f_SVG3, f_SVG4)

- a. o_SVG1 og o_SVG2, har minimum regulert bredde på 1,75 meter langs o_SKV1 og 1,5 meter langs o_SGS1. På vestsiden av o_SKV1 tillates det at o_SVG er smalere enn 1,75 m, for tilpasning til eksisterende vei, Glea.

7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktzone (H140)

- a. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanelen. Trær oppspuntet til over 1,5 - 2 meter tillates.