



DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr
PLAN-20/01162

Plan-ID
062520160008

Vedtaksdato
xx.xx.xxxx

Sak
Xx/xx

BESTEMMELSER TIL

Detaljregulering for Eknes Elvepark

Gnr./ bnr. 237/25, 237/24, 237/153, 237/606, 237/26, 240/395, 237/269, 237/23

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 08.04.2020

Ordførers underskrift: _____

Side 1 av 12

1 AREALFORMÅL

AREALFORMÅL (plan- og bygningsloven §12-5)			
Hovedformål	Underformål/ Innhold	Forkortelse	Kode
Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)	Sentrumsformål	BS1- 2	1130
	Lekeplass	o_BLK	1610
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)	Kjøreveg	o_SKV	2010
	Fortau	o_SF1-3	2012
	Gatetun	f_SGT	2014
	Annen veggrunn – grøntareal	o_SVG	2019
Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)	Turveg	o_GT1-2	3031
	Friområde	o_GF1-2	3040
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§12-5 nr. 6)	Naturområde i sjø og vassdrag	o_VNV	6610
HENSYNSSONER (plan- og bygningsloven §12-6)			
Sikringsone	Frisiktsone	H140_1-3	140
Støysone	Støysone – rød	H210	210
	Støysone – gul	H220	220
Faresone	Ras- og skredfare	H310	310
	Flomfare	H320	320
Bestemmelsesområde	#1 Brygge	#1	
	#2-4 Høyder	#2-4	

2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er todelt:

- Legge til rette for sentrumsutvikling med blandet arealbruk (Sentrumsformål), med lek og rekreasjon langs bekken.
- Sikre bebyggelse mot flom og bekkesider mot erosjon fra vassdrag

3 REKKEFØLGKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING (PBL §12-7. NR 10.)

3.1 Før rammetillatelse / tillatelse til tiltak

Ved søknad om rammetillatelse skal minimum følgende arealer undersøkes og prosjekteres samtidig:

- BS1, o_BLK, o_GT2, f_SGT, o_SVG
- BS2, o_GF1-2, o_GT1, f_SGT

3.2 Før rammetillatelse / tillatelse til tiltak

3.2.1 Før det gis rammetillatelse:

- a) skal det være gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse i henhold til 4.2 a)
- b) skal det foreligge :
 - VA-plan, jfr. 4.1.1
 - Utomhusplan, jfr. 4.1.2
 - Miljøprogram jfr. 4.1.3

3.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge:

- Miljøoppfølgingsplan, jfr. 4.1.3
- Geoteknisk plan , jfr. 4.1.4
- Beskrivelse av flomsikring og eventuelle avbøtende sikringstiltak, jfr. 4.1.5
- Beskrivelse av støynivå og eventuelle avbøtende støytiltak i henhold til 9.2
- Avtale med netteier om trafobygg i henhold til 6.1.4

3.3 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal den ubebygde 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.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i felt BS1 eller BS2 skal følgende være ferdig opparbeidet:
 - Småbarnslekeplass innenfor eget felt
 - Felles gatetun (f_SGT)
 - Fortau (o_SF2)
 - Regulert gangfelt over kjøreveg, o_SKV
- c) Før bebyggelse i felt BS1 tas i bruk, skal o_SVG, o_GT2 og o_BLK være ferdig opparbeidet. 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.
- d) Før bebyggelse i felt BS2 tas i bruk, skal o_GF1-2 og o_GT1 være ferdig opparbeidet. 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.

4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER (PBL §12-7. NR 12.)

4.1 Før tillatelse til tiltak

4.1.1 VA-plan

VA-plan skal vise tilknytning til offentlig ledningsnett, og ivareta løsninger for vannforsyning, slukkevann, spillvann og overvann.

4.1.2 Utomhusplan

Tiltaket skal detaljeres i utomhusplan godkjent av kommunen. Utomhusplanen skal leveres i SOSI-format, hvor formålsgrenser og andre juridiske flater, linjer og punkter skal være synlige og identiske med vedtatt plankart. Utomhusplanen skal i nødvendig detaljeringsgrad redegjøre for oppfyllelse av krav til utforming av uterommene i disse planbestemmelser.

a) Utomhusplanen skal i minimum vise følgende arealer:

- Uteoppholds- og lekeareal
- Turveg
- Adkomst for kjørende og myke trafikanter
- Biloppstillingsplasser og sykkelparkering
- Areal for varelevering
- Areal til snøopplag
- Renovasjonsløsning og lager for avfall
- Eksisterende og fremtidig terreng med ny vegetasjon/beplantning

b) Utomhusplan for BS1 skal også vise tilliggende veiareal og fortau, gatetun f_SGT, turveg o_GT2 og lekeclass o_BLK.

c) Utomhusplan for BS2 skal også vise tilliggende veiareal og fortau, gatetun f_SGT, friområder o_GF1-2, turveg o_GT1 og Krokstadbekken o_VNV.

d) Utomhusplanen skal redegjøre for:

- Overvannshåndtering, hvor/hvordan overvann skal samles, bortledes og/eller fordrøyes av vegetasjonen, i tråd med VA- plan
- Eksisterende vegetasjon i området og nyanlegg
- Grønn overflatefaktor (GOF), jf. Kommuneplanens arealdel: Veileder om utregning av grønn overflatefaktor
- Opparbeidelse av arealet: belegg, kanter, markdekke, rabatter, lekeapparater, møblering, belysning, evt. mur, trapp, rampe, tak, vind- og støyskjerm mv.

e) Utomhusplanen skal inneholde:

- Plan i målestokk 1:200 med høydeangivelser og dimensjoner
- Snitt og digital 3D-modell
- Tverrsnitt o.l. for å vise universell utforming

4.1.3 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (NS 3466) som ivaretar naturmiljøet og elva i anleggsfasen og i driftsfasen, jfr. §2.2.1. Planen/programmet skal også beskrive håndtering av eventuelt forurensede masser, jfr. §2.7 og vurdering av luftforurensning i anleggsperioden iht. *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen*, T-1520, kap. 6.

4.1.4 Geoteknisk plan

Det skal utarbeides en geoteknisk forsikring av trygg byggegrunn. Planen skal inneholde:

- Plan i målestokk 1:200 og tverrprofil av planområdet og elva som viser tiltak på terrenget.
- Beskrivelse av tiltak for å sikre trygg byggegrunn.

4.1.5 Plan for flomsikring

Det skal utarbeides en plan for flomsikring og ersosjonssikring av bekken. Planen skal beskrive:

- Sikringstiltak i bekkesider
- Sikring og flomvurdering av eventuell bryggekonstruksjon og turveg på peler.

4.2 Krav om undersøkelser ved gjennomføring av planen

Ved gjennomføring av planen stilles det krav til:

- Miljøteknisk grunnundersøkelse for påvisning av eventuell forurensning i grunnen.
- Kartlegging av fremmede arter, med tiltak for å hindre spredning av disse ved håndtering av masser i anleggsfasen.

5 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

5.1 Utforming (pbl. §12-7 nr. 1)

- Ny bebyggelse skal utformes med kvartalsstruktur, og skal deles opp i mindre volumer. For bygninger som henvender seg mot Gamle Riksvei og Bruveien, er maksimal sammenhengende lengde 30 m. Minste avstand mellom volumene er 4,0 meter.
- Bebyggelsens øverste etasje skal tilbaketrekkes minimum 3 m fra Gamle Riksvei, Bruveien og grønnstruktur langs Krokstadbekken.
- Internt i kvartalet skal det være variert byggehøyde, fra 3-5 etasjer, jfr. 10.2 Bestemmelsesområde #2-4.
- Uteområder skal utformes i sammenheng med bebyggelsen. Materialer eller farger fra bygget skal brukes ved utforming av uteområdene.

5.2 Miljøkrav (pbl. §12-7 nr. 3)

5.2.1 Naturmiljø

- Det skal utarbeides et miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (NS3466) for anleggsfasen og driftsfasen for å hindre forringelse av vannmiljøet og avrenning av forurensede masser til Krokstadbekken.

- b) Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller rester av planter som er å finne i svarteliste over fremmede arter.

5.2.2 Elektromagnetiske felt

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.

5.2.3 Støy

Retningslinjer for støy i arealplanleggingen T1442/2016, tabell 3 gjøres gjeldende i denne plan.

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

- a) Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av samferdselsareal, lekeplasser og fellesarealer, samt gangadkomster til hovedinnganger til bygg.
- b) Ved etablering av sti og lekeplass i bratt terreng langs bekken, tillates stigning på inntil 1:16. For strekninger kortere enn 30 m tillates stigning på 1:12.

5.4 Overvannshåndtering (pbl. §12-7 nr. 4)

- a) Overvann skal håndteres på egen grunn, og tillates ikke ført direkte til tette overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering.
- b) Overvannssystem skal godkjennes av kommunen. Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet og føres til åpen bekk.
- c) Grønn overflatefaktor skal minimum være på 0,6. Ved fordrøyning av overflatevann kan det benyttes grønne tak.

5.5 Uteoppholdsarealer og lekeplasser (§12-7. nr.4)

- a) Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) er 20 kvm pr. boenhet. Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 10 kvm. Krav til privat uteoppholdsareal kan løses i form av balkong. Krav til uteoppholdsareal skal løses innenfor hvert felt (BS1-2).
- b) Minstekrav til lekeplassareal er 8 kvm pr. boenhet.
- c) Areal til småbarnslekeplass skal løses innenfor hvert felt, det vil si en lekeplass i BS1 på minimum 100 kvm, og en i BS2 på minimum 100 kvm. Småbarnslekeplasser innenfor BS1 og BS2 skal være tilgjengelig for allmennheten. Gjerder, vegger og lignende som hindrer ferdsel og/eller innsyn til lekeplassen, tillates ikke.
- d) Areal til nærlekeplass skal løses innenfor lekeplass o_BLK og sammenhengende innenfor friområde o_GF1 og turveg o_GT1. Størrelse på lekeplassareal innenfor o_GF1 og o_GT1 skal vises i utomhusplan, og det skal regnes med det arealet som er egnet til lek, ferdsel mellom lekeapparater/møblering, sikringssoner rundt lekeplassutstyret og naturelementer som naturlig inngår i lekearealet.
- e) Lekeplasser skal være skjermet for støy, forurensing og trafikkfare, og ha gunstig plassering i forhold til sol. De skal opparbeides i samsvar med den statlige forskrift om lekeplassutstyr og forsynes med apparater tilpasset målgruppen samt sittemuligheter. Opparbeidelse av lekeplass følger kommunal veileder.

5.6 Tekniske anlegg (pbl. §12-7 nr. 4)

VA-, El- og telekommunikasjonsanlegg:

- a) Teknisk rom på tak skal være en del av bygningskroppen og ikke overskride tillatt byggehøyde.
- b) Alle kabler som føres inn i planområdet skal føres fram som jordkabler.
- c) Oppbygning av VA-anlegg skal følge kommunens VA-norm og VA-plan godkjent av kommunen, jfr. 4.1.1.

5.7 Verneverdier kulturmiljø (pbl. §12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeid straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. kulturminneloven § 8.

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

6.1 Sentrumsformål (Felt BS1 – BS2)

6.1.1 Arealbruk (§12-7 nr. 1)

- a) BS1-2 kan bebygges med boliger, forretninger, kontor, tjenesteyting og bevertning.
- b) Innenfor BS1 tillates maksimalt 60 boenheter. Innenfor BS2 tillates maksimalt 43 boenheter.
- c) 1. etasje langs o_SF2 (mot Gamle Riksvei) skal ha minimumsareal for publikumsrettet virksomhet på 250 kvm for BS1 og 150 kvm for BS2. Det vil si: forretning, kontor, bevertning, tjenesteyting og sosiale fellesarealer for beboerne. Disse skal ha innganger og fasader som henvender seg mot gate. Det tillates kun næringsvirksomhet som ikke medfører vesentlig sjenanse i form av lukt, støy og støv eller fare for omgivelsene.
- d) Bolig kan likevel tillates på grunnplan med fasade mot Gamle Riksvei dersom boligen enkelt kan gjøres om til forretningslokale i etterkant. Det vil si at det i 1. etasje skal være minimum romhøyde på 3 meter og høyde fra gulv i 1. etasje til gulv i 2. etasje skal være på minimum 4 meter.

6.1.2 Grad av utnyttning (§12-7 nr. 1)

Maksimal tillatt prosent bebygget areal (%-BYA) er 70 %.

6.1.3 Byggegrenser (§12-7 nr. 1)

- a) Byggegrenser er vist i plankartet. Terrasser, pergola, forstøtningsmurer og andre mindre konstruksjoner tillates utenfor byggegrensa. Parkering under terreng kan etableres utenfor byggegrense.
- b) Bebyggelsen skal plasseres med fasade inntil formåls grensen mot Gamle Riksvei (o_SF2) og mot Bruveien. Innhuk og avvikende plassering med inntil 2 meter tillates dersom avviket kan begrunnes med tilførte kvaliteter og arealer til gaterommet.

6.1.4 Trafobygg (§12-7 nr. 4)

Eksisterende trafobygg skal innarbeides innenfor felt BS2. Dette skal gjøres i henhold til spesifikasjon fra netteier.

6.1.5 Parkering og sykkelparkering (§12-7 nr.4, 7)

For ny bebyggelse er krav til parkeringsdekning som følger:

Type/areal	Sykkel	Bil (min-max)	Enhet
Bolig	2	0,8-1,5	Pr. boenhet eller pr. 70 kvm BRA (Ikke tillatt å benytte begge utregninger i samme prosjekt)
Kontor/forretning/tjenesteyting/bevertning	3	0,5-1,5	Pr. 100 kvm BRA

- a) Minst 5 % av biloppstillingsplassene, og ikke færre enn en, skal utformes for funksjonshemmede.
- b) Utendørs sykkelparkering skal plasseres så nær hovedinnganger som mulig. Min 50 % av utendørs sykkelparkering skal være overdekket.
- c) Parkering skal anlegges i kjeller. Unntak kan gjøres for parkering for forretning/tjenesteyting/bevertning og inntil 10 % av parkeringskravet for bolig (gjesteparkering).
- d) For forretning/tjenesteyting/bevertning skal det avsettes tilstrekkelig lasteareal for varelevering.
- e) Krav til boligparkering reduseres med 3 oppstillingsplasser ved tilgang til 1 felles bil (bildeling). Samlet krav kan ikke reduseres med mer enn 6 oppstillingsplasser. Boligsameiet er ansvarlig for at det er etablert en fungerende bildelingsordning dersom det er søkt om reduksjon av antallet oppstillingsplasser.
- f) Krav til sykkeloppstillingsplasser for næringsbebyggelse kan løses ved oppsetting av stativ på fortau.
- g) For boliger kan krav til sykkeloppstillingsplasser løses ved bruk av boder e.l. i fellesareal. Dersom oppstillingsplass for sykkel løses i bodareal tilhørende boenheter økes kravet til minstestørrelse for bod med 1 kvm.

6.1.6 Renovasjon (§12-7 nr. 4)

Renovasjonsløsning skal følge den til enhver tid gjeldende veileder fra renovasjonsselskapet, og skal integreres i bebyggelsen eller som nedgravd løsning. Renovasjonsløsning skal vises i utomhusplan.

6.1.7 Adkomst (§12-7. nr. 7)

Adkomst for BS1-2 skal skje fra f_SGT.

Plassering av avkjørsler er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst fra er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 5 m.

6.2 Lekeplass (o_BLK)

- a) Lekeplassen o_BLK er offentlig, og skal utformes i sammenheng med turveg o_GT1-2.
- b) Lekeplassen skal utstyres med apparater for barn i aldersgruppen 8-12 år med egnet fallunderlag og eventuelt med treningsutstyr for eldre.

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

7.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Felt o_SKV, o_SF1-3, o_SVG, f_SGT)

7.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

Kommunens veinorm skal legges til grunn ved utforming og opparbeidelse av samferdselsanlegg.

7.1.2 Offentlige formål eller fellesareal (§12-7 nr. 14)

- a) Felt o_SKV, o_SF1-3 og o_SVG skal være offentlig formål.
- b) f_SGT skal være fellesareal for felt BS1 og BS2.

7.2 Fortau (o_SF1-3)

- a) Fortau o_SF2-3 skal ha minste bredde 3 meter.
- b) Det tillates sykkelparkering for tjenesteyting/forretning/kontor/bevertning innenfor fortau o_SF2. Minste fri bredde på fortauet er 2 meter.

7.3 Gatetun (f_SGT)

- a) Gatetunet skal være et fellesareal mellom gående, syklende og kjørende. Gatetunet er et område beregnet for opphold og lek hvor motorisert trafikk har begrenset tilgang og omfang. Kjørende skal gjennom skilting være pålagt å vike for gående og kjøre i gangfart.
- b) I gatetunet skal dekke, vegetasjon og møblering brukes til fartsreducerende tiltak.
- c) Minste bredde på gatetunet er 5 m. Gatetunet skal ikke være oppdelt i kjørebane og fortau og skal ikke ha gjennomgående høydeforskjeller i gatens tverrprofil.
- d) Nedkjøring til parkeringskjeller kan tillates i gatetunet så fremt den ikke er til hinder for gående og kjørende til andre eiendommer.
- e) Ved trinnvis utbygging av BS1 og BS2 skal tilkomst til eksisterende virksomheter sikres. Avkjørsel til eiendommer skal prosjekteres og plasseres på en slik måte at gatetunets bruk og formål opprettholdes.
- f) Areal for gatetun kan ikke medregnes for å løse krav til felles uteoppholdsareal for boligene.

8 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR. 3)

8.1 Turveg (o_GT1-2)

- a) Det skal opparbeides en turveg som følger bekkeløpet. Turvegen skal utformes i sammenheng med lekeplass innenfor o_GF1, gatetun f_SGT og lekeplass o_BLK.
- b) Turvegen skal ha fast, gruset og komprimert overflate.
- c) Turveg skal ha minste bredde 2 m, og dimensjoneres for kjøring med liten brøytebil. Opparbeiding av offentlig turveg skal godkjennes av kommunen.

8.2 Bestemmelser for friområde (o_GF1-2)

8.2.1 Arealbruk (§12-7 nr. 1)

- a) Områder avsatt til friområde (o_GF1-2) er offentlige og skal utvikles og tilrettelegges for opplevelse, rekreasjon, møteplasser, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Det tillates også etablering av anlegg og konstruksjoner tilknyttet flomvern, sikkerhet og støyskjerming.
- b) Det tillates etablering av skulder og vedlikeholdsareal for turvegen o_GT1 innenfor arealformålene.
- c) Innenfor o_GF1 skal det etableres en lekeplass i tilknytning til turveg o_GT1. Lekeplassen skal utformes som en hinderløype eller med treningsapparater.
- d) o_GF2 skal opprettholdes som et belte av kantvegetasjon av hensyn til biologisk mangfold.
- e) Utelagring tillates ikke.
- f) Fysiske skiller eller bebyggelse tillates ikke, med unntak av sikringstiltak.

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

- a) Lekeplassutstyret innenfor o_GF1 skal fordeles langs turvegen. Det skal utstyres med slitesterke materialer, og det skal tilbys minimum 5 forskjellige klatre- og treningsaktiviteter for større barn.
- b) Innenfor o_GF2 tillates kun mindre terrenginngrep for etablering av turveg og brygge, og for flom- og erosjonssikring. Berørte arealer skal da tilplanteres med stedegen vegetasjon, og skråningen skal sikres mot avrenning av masser i plantenes etableringsfase.

8.2.3 Særlige drifts- og skjøtselstiltak (§12-7 nr. 9)

- a) Det tillates skånsom skjøtsel av kantvegetasjon. Med dette menes at vegetasjon kan holdes nede, men ikke fjernes helt.
- b) Det tillates offentlig skjøtsel av friområdene.

9 HENSYNSSONER (PBL §12-6)

9.1 Sikringssone

9.1.1 Frisiktsone (H140_1-3)

I området omfattet av frisikt skal det ikke være hindringer høyere enn 0,5 meter. For H140_1-3 tillates utkraging av bebyggelse ut over frisiktsonen 4 meter høyere enn bakkeplan. Det kan settes opp nødvendige skiltstolper i frisiktsonen.

9.2 Støysoner (H210_1-2)

a) Bygging innenfor rød og gul støysoner tillates dersom:

- Leiligheter med fasade mot støyutsatt side er gjennomgående og har en stille side.
- Minimum 50 % av antall soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støvfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.

b) Minimum 80 % av felles uteoppholdsareal skal ligge i stille sone.

c) Minimum 6 kvm av privat uteoppholdsareal skal ligge i stille sone.

d) Areal til lek skal ligge i stille sone.

9.3 Faresone

9.3.1 Faresone ras- og skredfare (H310)

Innenfor sonen skal sikkerhet mot erosjon fra vassdraget vurderes av fagkyndig før utbygging. Bekkesider skal sikres mot erosjon dersom det er fare for utglidning/skred i elvekanten. Det skal også vurderes sikring mot ras/utglidning langs områder med bebyggelse og anlegg. Kantsonen skal i størst mulig grad bevares. Utføring av sikringstiltak skal gjøres i samråd med kommunen.

9.3.2 Faresone flom (H320)

a) Ny bebyggelse innenfor faresone for flom skal etableres fra sikkerhetskote for 200-årsflom.

b) Alle tekniske anlegg (sikringsskap o.l.) som sikrer drift av installasjoner, skal sikres mot flom opp til sikkerhetskote for 200-års flom.

c) Det tillates gjennomført flomsikringstiltak i grøntområdet/flomsonen i samråd med kommunen.

d) Det tillates bygging av p-kjeller under sikkerhetskote for 200-årsflom, dersom p-kjeller er flomsikret eller konstruert slik at den tåler oversvømmelse.

10 BESTEMMELSESOMRÅDE

10.1 Bestemmelsesområde (#1)

- a) Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert en bryggekonstruksjon på peler som en del av o_GT1 (turveg) og som et supplement til lekeareal langs o_GT1 (bryggeplass). Bryggeplassen skal da minimum møbleres med sittemuligheter.
- b) Ved etablering av turveg o_GT1 på peler, skal utforming og materialvalg godkjennes av kommunen. Turveg på peler har samme utformingskrav som o_GT1, jfr. 8.1 c).
- c) Konstruksjoner innenfor bestemmelsesområdet skal sikres mot påkjenninger ved flom, og skal ikke medføre oppstuvning av elveløpet.
- d) Konstruksjoner med høydeforskjell større enn 0,5 m fra terreng, eller i terreng brattere enn 1:2 skal sikres med rekkverk eller gjerde.

10.2 Bestemmelsesområde (#2-4)

- a) Innenfor bestemmelsesområde #2 er maksimalt tillatt byggehøyde til kote +20. Minimum 50 % av bebygd areal innenfor bestemmelsesområdet skal ha maksimal kotehøyde +17.
- b) Innenfor bestemmelsesområde #3 er maksimalt tillatt byggehøyde kote +20. Minimum 15 % av bebygd areal innenfor bestemmelsesområdet skal ha maksimal kotehøyde +17
- c) Innenfor bestemmelsesområde #4 er maksimalt tillatt byggehøyde kote +23. Minimum 15 % av bebygd areal innenfor bestemmelsesområdet skal ha maksimal kotehøyde +20
- d) Takoppbygg for heis tillates inntil 1 meter over maksimale byggehøyder.