|  |  |
| --- | --- |
|  | DRAMMENDRAMMEN KOMMUNE |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Saksnr | Plan-ID | Vedtaksdato | Sak |
| Xx/xxxx | xxx | xx.xx.xxxx | Xx/xx |

BESTEMMELSER TIL

**Detaljregulering for**

**Xxxx xxxxxx**

Gnr. xx, bnr. xx *(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:  xx.xx.xxxx

# AREALFORMÅL, VERTIKALNIVÅ OG PLANER SOM ERSTATTES

## Arealtabell

|  |
| --- |
| **AREALTABELL** |
| **BETEGNELSE** | **FORMÅL**  | **SOSI** | **AREAL** **M²** |
| ***Eks. Bebyggelse og anlegg***  |
|  |  |  |  m2 |
|  |  |  |  |
| ***Eks. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| ***Eks. Hensynssone*** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

## Plankart og vertikalnivå

Reguleringsplanen består av *<antall>* vertikalnivå. *<Ved flere enn ett vertikalnivå: presisering av planområder og vertikalnivåer>*

## Planer som helt eller delvis erstattes

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **PLANID** | **PLANNAVN** | **VEDTAKS-DATO** | **MERKNAD** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

# PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å….. *<hovedformål (bolig/næring ell), evt. spesielle kvaliteter som sikres i planen, eksempelvis tilpasning til område/kvartalsstruktur, ivaretagelse og tilpasning til kulturminner/kulturmiljø, offentlige gangforbindelser, offentlige parker>*

# REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

*<Dersom det skal fradeles tomter / eiendommer på bakgrunn av planen, må det skilles på rekkefølgekrav for fradeling og rekkefølgekrav for bygging/anlegg.>*

## Før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

### Teknisk og sosial infrastruktur

* + - 1. Før det kan gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse må kommunen avklare at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

## Før bebyggelsen kan tas i bruk

### Samferdselsanlegg

### Grønnstruktur

### Lek- og uteoppholdsareal

### Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor den enkelte utbyggingsetappe, skal lek og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

### Teknisk infrastruktur

### Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor den enkelte utbyggingsetappe, skal det dokumenteres at oppbygging av VA-anlegg er gjort i henhold til den enhver tid gjeldende kommunale norm.

# DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

## Før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

### Lek- og uteoppholdsareal

Før det kan gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal det foreligge godkjent utomhusplan for utomhusarealer, felles takterrasser samt vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 som redegjør for:

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

### Tekniske planer

* + - 1. Før det gis gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
			2. Før det kan gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent plan for renovasjon, og utrykningskjøretøy (nød og nytte).
			3. Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent parkeringsplan.
			4. Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent plan for framføring av fjernvarmeledninger.

### Grunnforhold og geoteknikk

*<Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse (eventuelle forutsetninger fra geotekniske rapporter bør tas direkte inn i bestemmelsene)>*

* + - 1. Før det kan gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse 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.

### Forurenset grunn

* + - 1. Før det kan gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser

### Luftforurensning

* + - 1. Før det kan gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal det foreligge vurdering av luftforurensning og eventuelle avbøtende tiltak.

### Støy

* + - 1. Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides støyberegninger i henhold til T­‐1442. Det må dokumenteres at følgende krav oppnås, eventuelt gjennom tiltak:
* Krav til innendørs støynivå i teknisk forskrift overholdes
* Utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone.

## Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal følgende forhold være etablert/dokumentert:

* Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
* Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
* Tilfredsstillende skjerming mot støy
* Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

# FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

## Funksjons- og kvalitetskrav

### Universell utforming

* + - 1. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer.
			2. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

### Overvannshåndtering

* + - 1. Overvann skal håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor den enkelte utbyggingsetappe og integreres som en kvalitet i lek og uteoppholdsarealene.
			2. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området.
			3. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

## Parkering

* + - 1. Krav til parkering for bil og sykkel skal være i henhold til den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel. *<Dersom det er ønskelig å fastsette parkeringskravene etter gjeldende kommuneplan, er det mulig å presisere dette her>*
			2. *<Eksempel> Parkering for bil skal skje i parkeringsanlegg under terreng. Adkomst til parkeringsanlegget skal skje fra <gate>. Kjøreadkomst til parkeringsanlegg under terreng skal utformes slik at de tilgrensende utearealene ikke forringes.*
			3. *<Innenfor Kommunedelplan for sentrum>* Nedkjøring til parkeringskjeller skal integreres som en del av fasadeutformingen.
			4. Sykkelparkering skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.

## Automatisk fredete kulturminner

* + - 1. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsel, jf. Kulturminneloven §8.2.

## Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

### Forurensning i grunnen

* + - 1. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

### Grunnforhold og sikkerhet mot skred

* + - 1. Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. NVEs til enhver tid gjeldende veileder for «Sikkerhet mot kvikkleireskred» skal følges.

### Støy<Innglassede balkonger som eneste «stille» side skal unngås. Eventuelle unntak skal fastsettes som antall leiligheter/med beliggenhet (eks. mot …gate) og støyreduserende tiltak skal presiseres.>

* + - 1. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av støyforhold for nye bygge- og anleggstiltak og for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden.
			2. Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal skal ikke overskride grenseverdiene i T-1442, tabell 2.
			3. 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:
* *<Eksempel> Balkonger med tett rekkverk kombinert med absorbent i himling og tett felt på en side der boligen ikke vender direkte ut mot veien. Maks høyde på rekkverk 1,2 m.*

***Innenfor avviksområdet:*** *<Dersom området ligger innenfor avviksområdet i kommuneplanens arealdel for Drammen eller Nedre Eiker, skal dette avstnittet beholdes. Ligger området utenfor avviksområdet, strykes avsnittet>*

* + - 1. 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 i T-1442 tabell 2.
* 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 i T-1442 tabell 2.

### Luftforurensning

* + - 1. Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

### Tilgjengelighet i anleggsperioden

* + - 1. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.
			2. *<Eksempel> Det skal til enhver tid være en sammenhengende gang‐ og sykkelforbindelse langs <gate>. Det skal etableres midlertidige gang-­ og sykkelforbindelser langs <gate> inntil <felt> er ferdig etablert.*

### Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg

* + - 1. Tiltak innenfor gjeldende konsesjonsområde skal tilknyttes fjernvarme. I perioden frem til ledningsnettet bygges ut skal det tilbys varme fra midlertidig løsning som ikke forhindrer tilknytning til fjernvarmeanlegget når ledningsnettet står ferdig.

### Elektromagnetisk felt

* + - 1. 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
			2. 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.

### Flomsikring

<I områder der flom fra vassdrag er aktuelt>

* + - 1. Tiltak skal sikres mot flom, og skal ikke påføre omkringliggende områder flomvann eller økt avrenning.
			2. 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.
			3. 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.

### Naturmiljø

1. Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tids gjeldende Fremmedsartsliste.

## Eierform

1. Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:

 o = offentlig formål

 f = fellesareal

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

## Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

### Utforming

1. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.
2. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltaket samlede arkitektoniske uttrykk.
3. *<Eksempel> 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.*
4. *<Eksempel> Bebyggelsen skal fremheve gaterommet gjennom at det er et tydelig skille mellom private og offentlige funksjoner. Fasadeutforming mot gate skal bidra til å skape skillet mellom privat og offentlig.*
5. *<Eksempel> 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.*
6. *<Eksempel> Bebyggelsen skal oppføres med fasadematerialer hovedsakelig i treverk, variert med innslag av andre materialer.*
7. *<Eksempel> Langs <gate> skal fasadeinndeling være variert eller skiftende i utforming eller farge, og være inndelt i lengder eller soner tilsvarende dimensjoner for eldre trehusbebyggelse i området.*
8. *<Innenfor Kommunedelplan for sentrum>* Det tillates ikke høye lukkede sokler. Sokkel tillates i en høyde på maks 0,8 m.
9. *<Innenfor Kommunedelplan for sentrum>* Balkong mot gate i 1.etg. tillates ikke.
10. *<Innenfor Kommunedelplan for sentrum>* Utkraging av balkonger og fasadeelementer tillates 60 cm ut over byggegrense mot gate. Alle utkraginger skal være minimum 3,5 meter over fortau.

### Boligkvalitet

* + - 1. Alle leiligheter i 1.etg skal ha direkte adgang til privat uteoppholdsareal på terreng.
			2. Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger. Leiligheter som ensidig er orientert mot nord og nordøst skal unngås.
			3. Leilighetssammensetningen skal bestå av varierte leilighetsstørrelser fra <*xx-xx>* roms/m² leiligheter. Ettroms leiligheter bør unngås. Minimumstørrelse for leiligheter skal være 40 m2.
			4. Alle boenheter skal ha stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal og lek med tilfredsstillende støyforhold.

### Byggehøyder og grad av utnytting

* + - 1. Maksimale gesimshøyder framgår av plankartet.
			2. Maksimalt bruksareal (BRA) fremgår av plankartet.
			3. 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%.

*For bebyggelse hvor takoppbygg tillates:*

* + - 1. All bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og <maksimale>, <regulerte> høyder som er angitt på plankartet. <Maksimale>, <regulerte> høyder inkluderer takoppbygg innenfor maksimum *<xx%>* av takflatens underliggende areal.

### Byggegrenser

* + - 1. Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense.
			2. *<Eksempel> Bebyggelse mot gate skal plasseres i formålsgrense mot fortau.*

### Lek og uteoppholdsareal

* + - 1. Minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel. *<Dersom det er ønskelig å fastsette krav til uteoppholdsareal etter gjeldende kommuneplan, er det mulig å presisere dette her>*
			2. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.
			3. Anlegg i tilknyttning til uteoppholdsarealer på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
			4. Parkering, kjøreareal, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
			5. Alle boliger i 1.etg. skal etableres med forhager/kantsoner mot gårdsrommet som skaper tydelig/lett lesbar, overgang mellom privat, allment tilgjengelig og offentlig arealer. Forhager mot allment tilgjengelig og offentlige arealer skal avgrenses med hekk/ annen vertikalskjerming på inntil 1,0 m, alternativ ved nivåforskjell på inntil 1,5 m.
			6. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer.
			7. Vekstlag over p-kjeller og på tak skal ha minimum dybde 0,8 m for etablering av variert og romdannende vegetasjon. Inngjerdinger ut over det som er påkrevd av sikkerhetshensyn tillates ikke.
			8. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes med busker/stauder, mindre trær og klatreplanter. Gressarealer kommer i tillegg.
			9. 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.

### Tekniske anlegg

* + - 1. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
			2. Transformatorstasjoner skal gis en kvalitativ utforming og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene.
			3. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

## *Feltbestemmelse <eksempel BBB Blokkbebyggelse>*

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

## Gang-sykkelvei

* + - 1.

## Avkjørsel

* + - 1. Plassering av avkjørsel er markert med pil på plankartet.
			2. 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.
			3. Avkjørsel fra *<gate>* til parkeringsanlegg skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm/Veinorm for Nedre Eiker.

## Annen veigrunn

# HENSYNSSONER

## Frisiktsone (HFS)

* + - 1. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanen.

## Kulturmiljø (H570)

* + - 1. De verneverdige bygningene skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
			2. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht. byggehøyder, målestokk og formspråk.
			3. Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
			4. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.
			5. Byggesaker der verneverdige kulturminner berøres, skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
			6. Det er ikke tillatt å rive bygninger er avmerket som verneverdige med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk sakkyndig må legges ved rivesøknad.
			7. Ved riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig.

# BESTEMMELSESOMRÅDE

## Bestemmelsesområde #1, parkeringskjeller

* + - 1. Parkeringskjeller tillates etablert under terreng innenfor bestemmelsesgrense #1 slik vist på plankart.