



## BESTEMMELSER TIL

# Detaljregulering for Holmestrandsveien 72 m.fl.

602-112/342  
602-112/343  
602-112/344  
602-112/732  
602-112/345  
602-112/733  
602-112/346  
602-112/739  
602-112/734  
602-112/731  
602-112/347  
602-112/348  
602-112/610  
602-112/51  
602-112/403  
602-112/772  
602-112/763  
602-112/828  
602-112/5004

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 21.08.2019

## 1 AREALFORMÅL

AREALTABELL			
BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL M <sup>2</sup>
<b>Bebyggelse og anlegg</b>			
BKB 1	Industri/lager	1826	8887 m <sup>2</sup>
BKB 2	Industri/lager	1826	3535 m <sup>2</sup>
BKB 3	Industri/lager	1826	9792 m <sup>2</sup>
BKB 4	Forretning/kontor	1810	2531 m <sup>2</sup>
BKT	Kommunalteknisk anlegg	1560	25 m <sup>2</sup>
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>			
o_SKV1-3	Kjørevei	2011	4726 m <sup>2</sup>
f_SKV	Kjørevei	2011	525 m <sup>2</sup>
f_SPA	Parkering	2080	2700 m <sup>2</sup>
f_SPP	Parkeringsplasser/varemottak	2082	3212 m <sup>2</sup>
o_SBG	Annen banegrunn grøntareal	2029	8099 m <sup>2</sup>
o_SGS1-3	Gang- sykkelvei	2015	1313 m <sup>2</sup>
o_STJ	Trase for jernbane	2021	1190 m <sup>2</sup>
o_SVT1-4	Annen veigrunn teknisk anlegg	2018	1553 m <sup>2</sup>
f_SVT1-2	Annen veigrunn teknisk anlegg	2018	1001 m <sup>2</sup>
o_SVG1-4	Annen veigrunn grøntareal	2019	2128m <sup>2</sup>
f_SVG	Annen veigrunn grøntareal	2019	45 m <sup>2</sup>
<b>Grønnstruktur</b>			
o_G1-2	Grønnstruktur	2015	2750 m <sup>2</sup>
<b>Hensynssone</b>			
H190	Annen sikringssone Elvekulvert	190	
H140_1-4	Frisiktsone	140	
H370	Faresone Høyspent	370	

## 2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for videreutvikling og modernisering av eksisterende næringsbebyggelsen med tilhørende anlegg.

## 3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 3.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for BKB2 og BKB3 skal avkjørsler være opparbeidet, inkludert stenging av avkjørsler, i tråd med plankart, og gang-/ sykkelvei (o\_SGV1-3) skal være reetablert.

- b. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til bebyggelse innenfor BKB2 skal kommunal pumpestasjon (BKT) beliggende innenfor feltet (BKB2) være omlagt.
- c. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til bebyggelse innenfor BKB2 skal kommunale vann-, avløps- og overvannsledninger som berøres av tiltaket være omlagt.
- d. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til bebyggelse innenfor BKB3 skal kommunale vann-, avløps- og overvannsledninger som berøres av tiltaket være omlagt.

## 4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

---

### 4.1 Før tillatelse til tiltak (inkludert rammetillatelse)

#### 4.1.1 Utomhusplan

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal det foreligge utomhusplan for utomhusarealer og samferdselsarealer, vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 som redegjør for:

- a. Avkjørsel og kjøremønster til og innenfor planområdet som viser nødvendig manøvreringsareal dimensjonert for den type kjøretøy den skal brukes til.
- b. Trafikksikre arealer for gangveier, vegetasjon, bil- og sykkelparkering
- c. Tilgjengelighet for funksjonshemmede/universell utforming
- d. Håndtering av overvann
- e. Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning.
- f. Eksisterende og fremtidig terreng
- g. Tilkomst til pumpestasjonen og oppstillingsplass til tankbil.

#### 4.1.2 Tekniske planer

- a. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
- b. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for renovasjon, avfallshåndtering.
- c. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge parkeringsplan.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at tilgang til kulverten for Leirelva er sikret. Overbygging av kulvert må gjøres på en slik måte at bygg ikke belaster konstruksjonen for kulverten.
- e. Før det gis tillatelse til tiltak på / inntil riks- og/eller fylkesveien skal tekniske planer godkjennes av Statens Vegvesen og gjennomføringsavtale med Statens vegvesen inngås.

#### 4.1.3 Grunnundersøkelser

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det gjennomføres grunnundersøkelser 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.

- b. Grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering må dokumentere områdestabilitet for hele planområdet

#### 4.1.4 Miljøoppfølgingsplan

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

#### 4.1.5 Forurenset grunn

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser der det er mistanke om det er forurenset grunn.

#### 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 kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet,
- 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 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.

#### 5.1.3 Overvannshåndtering

- a. Overvann skal håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor den enkelte utbyggingsetappe.
- b. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.
- c. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

#### 5.1.4 Terrenghåndtering

Terrenginngrep skal ha god utforming, være i samsvar med tiltakets funksjon, og utformes med respekt for naturgitte forhold og omgivelsene.

## **5.2 Parkering**

- a. Krav til parkering for bil skal være i henhold til gjeldende kommuneplanens arealdel.
- b. Det skal avsettes minimum 0,5 sykkeloppstillingsplass per ansatt, hvorav minimum 35 % skal være under tak.

## **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.

### **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 Tilgjengelighet i anleggsperioden**

- a. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene.
- b. Det skal til enhver tid være en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langs Holmestrandsveien.

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

---

### **6.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg**

#### **6.1.1 Utforming**

- a. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.

#### **6.1.2 Tekniske anlegg**

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

**6.2 BKT øvrige kommunalteknisk anlegg.** Arealet skal benyttes til pumpestasjon for avløpsanlegg.

**6.3 BKB 2-3 Kombinert bebyggelse - Industri/ lager**

**6.3.1 Utforming**

- a. Bygninger utformes som rektangulære bygningsvolum med klar og enkel form. Fasadene deles opp med vinduer og fargenyanser.
- b. Bebyggelse skal utformes med flatt tak
- c. Tekniske rom skal integreres i bygningsvolumene.
- d. Det tillates kun utelagring som er skjermet mot innsyn fra Holmestrandsvaien.

**6.3.2 Byggehøyder og grad av utnyttning**

- a. Maksimale gesimshøyder er satt til kote + 27. Brutto etasjehøyde regnes som 4,5 meter.
- b. Maksimalt bebygdareal BRA er 15000 m<sup>2</sup> pr. felt og fremgår av plankart.
- c. Byggegrenser er 15 meter fra senterlinje og er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense.

**6.4 BKB4 Kombinert bebyggelse - Forretning/kontor**

**6.4.1 Byggehøyder og grad av utnyttning**

- a. Maksimale gesimshøyder er satt til kote + 17
- b. Maksimalt bebygd areal BRA er 2250 m<sup>2</sup> og fremgår av plankart

**6.4.2 Vilkår for bruk**

Arealet skal benyttes til arealkrevende virksomhet. Kontorformålet tillates kun knyttet til virksomheten på eiendommen.

**6.4.3 Byggegrenser**

Byggegrenser mot Holmestrandsvaien er 15 meter fra senterlinjen og er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense 4 meter fra formålsgrense.

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

---

**7.1 Felles bestemmelser for samferdselsareal**

Det skal etableres gjerde mot jernbanen.

Plassering av avkjørsel mot BKB4 kan justeres i teknisk plan, men skal ikke ligge nærmere Holmestrandsvaien enn det er vist i plankartet.

**7.2 Kjørevei (o\_SKV1)**

Arealet benyttes som offentlig kjørevei FV 282, Holmestrandsvaien.

- 7.3 Kjørevei (o\_SKV2-3)** Arealet skal benyttes til atkomstvei for eiendommene tilknyttet veien.
- 7.4 Kjørevei (f\_SKV)** Arealet skal benyttes som kjørevei. Arealet sees i sammenheng med f\_SPA og kan få en annen utforming enn det som er vist på plankart og illustrasjonsplan.
- 7.5 Gang- og sykkelvei (o\_SGS1-3)**  
Gang- og sykkelveien langs FV 282, Holmestrandsveien opprettholdes slik det er i dag og skal reetableres etter opparbeidelse/stenging av avkjørsler.
- 7.6 Parkering (f\_SPA)**  
Arealet brukes til parkering for privatbiler til de ansatte. Arealet sees i sammenheng med f\_SVT1 og kan få en annen utforming enn det som er vist på plankart og illustrasjonsplan.
- 7.7 Varemottak (f\_SPP)**  
Arealet skal benyttes til varelevering og -henting.
- 7.8 Annen veigrunn – grøntareal (o\_SVG1-6)**  
Arealet skal fungere som en grøntrabatt som skiller gang/sykkelvei fra kjøreveier. Området skal gis en parkmessig opparbeidelse.
- 7.9 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o\_SVT1-4)**  
Arealet skal benyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon.
- 7.10 Annen veggrunn grøntareal (f\_SVG)** Arealet skal benyttes til nødvendig grøntal som skiller parkeringsplass fra kjørevei.
- 7.11 Trase for Jernbane (o\_STJ)**  
Arealet er jernbanespor
- 7.12 Annen banegrunn grøntareal (o\_SBG)**  
Arealet er sideareal til jernbane. Det skal etableres flettverksjerde i formålsgrensen mot utbyggingsområde.

## 8 HENSYNSSONER

---

### 8.1 Frisiktsone (H140\_H1-4)

I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanelen. Siktretrekanten skal være 6 x 54 meter for kjørende og 6 x 35 meter for gående og syklende.

**8.2 Annen sikringszone (H190).** I sikringssonen kan det ikke plasseres konstruksjoner som endrer funksjonen til elva og det skal sikres tilgang til kulvurten, både i anleggsfare og permanent. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av Drammen kommunens utbyggingsavdeling før det gis rammetillatelse.

**8.3 Faresone høyspent (H370)**  
I faresonen må det ikke oppføres konstruksjoner eller bygninger utover nødvendig anlegg for jernbanedriften.