



Planbestemmelser til detaljregulering for:

Trollhullet

Plan ID: 20160007

Dato: 30.01.2019

Detaljregulering vedtatt: **dd.mm.åå**
Mindre endring vedtatt : dd.mm.åå

I medhold av §12-12 i Plan- og bygningsloven av 2008 har Nedre Eiker kommunestyre vedtatt detaljregulering med disse planbestemmelser datert 30.01.2018 og tilhørende plankart datert 30.08.2018

Stadfesting ved Ordfører

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§1. PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen legger til rette for utvikling av området for Loe betongelementer AS, og for etablering av sikring og skjerming omkring bedriften. Planen fastlegger rammebetingelser for eksisterende og nye boliger mellom bedriften og Nordmoveien. Videre sikrer den arealer for friluftsliv og rekreasjon som park, idrettsanlegg og strandsonen langs Drammenselva.

AREALFORMÅL OG HENSYNSONER I PLANEN

Det reguleres i planen følgende arealformål og hensynssoner:

AREALFORMÅL (plan- og bygningsloven §12-5, nr. 1-6)		
Hovedformål/ underformål	Forkortelse	SOSIkode
Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr. 1)		
Boligbebyggelse		
Frittliggende småhusbebyggelse	BFS1	1111
Konsentrert småhusbebyggelse	BKS1-2	1112
Industri	BI1-2	1340
Idrettsanlegg	BIA1	1400
Samferdselsanlegg og Teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)		
Kjørevei	SKV1-4	2011
Fortau	SF1-3	2012
Annen veigrunn, grøntareal	SVG1-2	2019
Parkeringsplass	SPA1	2080
Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)		
Naturområde	GN1-3	3020
Turvei	GT1	3031
Park	GP1	3050
Vegetasjonsskjerm	GV1-4	3060
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (pbl §12-5 nr. 6)		
Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV	6710
HENSYNSSONE (plan- og bygningsloven §12-6) og 11- 8, pkt. a- f		
Frisikt	H140	140
Flom	H320	320

§2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§2.1. Grad av utnytting og utforming (pbl. §12-7 nr. 1)

§2.1.1. Den ubebygde del av tomta:

- a) Grøntareal mot offentlig veg- eller gateareal og naboeiendom skal gis en parkmessig opparbeidelse, iht. godkjent utomhusplan.

§2.2. Vilkår for bruk av arealer (pbl. §12-7 nr. 2)

- a) Byggegrenser er angitt på plankartet.

§2.3. Miljøkrav (pbl. §12-7 nr. 3)

§2.3.1. Støy:

- a) Støynivå i ny arealbruk (inkl. vifter/ventilasjonsanlegg og lignende) skal tilfredsstillende grenseverdier gitt i «Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (MD T-1442).
- b) Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i MD T-1442. Støynivå skal ikke overskride 55 dB på park, leke- og uteoppholdsareal utenfor rom med støyfølsom bruk. Ved søknad om tiltak/rammesøknad skal dokumentasjon foreligge på hvordan støykrav kan ivaretas.

§2.4. Funksjons- og kvalitetskrav (pbl. §12-7 nr. 4)

§2.4.1. Universell utforming:

- a) Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer i bygninger, samt gangadkomster til hovedinnganger. Øvrige deler av byggene skal følge krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift.

§2.4.2. Overvannshåndtering:

- a) Kommunen kan innenfor planområdet kreve opprettet anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre areal. Ved søknad om tiltak/ rammesøknad skal dokumentasjon på hvordan krav til kommunaltekniske anlegg ivaretas foreligge (evt. i egen VA- plan for vannforsyning, slukkevann, spillvann og overvann).

§2.4.3. Flomsikring:

- a) Tiltak innenfor planområdet må sikres mot flom.

§2.4.4. Tekniske anlegg:

- a) Alle kabler som føres inn i planområdet skal føres fram som jordkabler.
- b) Åpne tekniske anlegg på tak tillates ikke. De skal være del av bygningskroppen, og ikke overskride tillatt byggehøyde.
- c) Traforom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.

§2.4.5. Renovasjon:

- a) Det skal avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsbeholdere og manøvreringsareal til renovasjonsbil. Dette skal vises i utomhusplan.

§2.5. Verneverdier (pbl. §12-7 nr. 6)**§2.5.1. Automatisk fredet kulturminner:**

- a) Dersom det under anleggsarbeidet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8.

§2.6. Krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen (pbl. § 12-7 nr.12)**§2.6.1. Geoteknisk vurdering/ undersøkelse:**

- a) Byggegrunn skal dokumenteres sikker.
- b) Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensingsloven § 7.

§2.6.2. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandling (pbl. § 12- 7 nr.12):

- a) Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon om ivaretagelse av plankrav i disse planbestemmelser, samt at luftkvalitet i nærområdet ikke forverres etter utbygging.

§2.6.3. Utomhusplan:

Det skal utarbeides utomhusplan, i pdf-format, for følgende felt:

- a) Boligområde (BKS1 og BKS2)
- b) Næringsområdene BI1 og BI2
- c) Parkområde GP1
- d) Vegetasjonsskjerm GV1, GV2, GV3 og GV4

Utomhusplanen skal, med nødvendig detaljeringsgrad, redegjøre for krav til utforming av uterommene i samsvar med disse planbestemmelser. Dette inkluderer utforming av skjermingstiltak mot industriområdet. Utforming av områdene GV1, GV2, GV3 og GV4 skal inngå i utomhusplanene for de tilgrensende næringsområdene.

§ 2.6.3.1 Utomhusplanen for boligområde, BKS1 og BKS2, skal også omfatte:

- Terrenghøyder og koting
- Materialbruk/belegning
- Adkomst, varelevering og parkering
- Plassering og utforming av uteoppholds- og lekeareal
- Sykkelparkering
- Beplantning og møblering (benker, gatelys, med mer.)
- Areal til snøopplag
- Renovasjonsløsning og lager for avfall
- Redegjørelse for universell utforming

§ 2.6.3.2 Utomhusplanen for industriområde (BI1 og BI2) skal omfatte:

- Terrenghøyder og koterings
- Adkomst, varelevering og parkering
- Redegjøre for intern plassering og utforming av trafikk og parkeringsarealer
- Materialbruk på trafikkarealer og utvendig lagerareal
- Skjermbeplantning
- Sykkelparkering
- Areal til snøopplag
- Renovasjonsløsning og lager for avfall
- Redegjørelse for universell utforming
- Skjøtselsplan

§2.6.3.3 Utomhusplanen for parkområde (GP1) skal omfatte:

- Terrengforming med høyder og koterings
- Skjermbeplantning
- Adkomst
- Redegjøre for intern plassering og utforming av lekeutstyr, sitteplasser mm.
- Materialbruk på plasser, veier og stier
- Redegjørelse for universell utforming
- Skjøtselsplan

§2.6.3.4 Utomhusplan for vegetasjonsskjermer (GV1, GV2, GV3 og GV4) skal omfatte:

- Terrengforming med høyder og koterings
- Vegetasjonsetablering
- Anlegg for støyskjerming
- Skjøtselsplan

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12- 5, NR. 1)****§ 3.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg****§3.1.1. Trafikk og parkering (pbl § 12-7, nr. 7)****§ 3.1.1.1 Krav til parkeringsdekning:**

Formål	Sykkel	Bil	Enhet
Bolig < 30 m ²	1,0	1	Pr. boenhet
Bolig < 55 m ²	1,0	2	Pr. boenhet
Bolig 55- 100 m ²	2,0	2	Pr. boenhet
Bolig > 100 m ²	2,0	2	Pr. boenhet
Industri	0,4	0,3	Pr.100 m ² BRA
Kontor	0,4	2	Pr.100 m ² BRA

- a) Parkeringsplasser kan benyttes felles av bedrift og idrettslag.

§3.2. Boligbebyggelse (Felt BFS1)**§3.2.1. Utforming (pbl § 12-7, nr.1):****§3.2.1.1 Grad av utnytting**

- a) For felt BFS1 tillates BYA 30 %. For enebolig tillates det en hybel/ utleieenhet med maksimalt bruksareal på 30 m².
- b) For garasjer skal BYA ikke overstige 50 m². Det tillates ikke rom for varig opphold på loft for garasjer.

§3.2.1.2 Byggehøyder:

- a) Bebyggelse kan oppføres med maks. gesimshøyde 6,0 m. og maks. mønehøyde 7,5 m.
- b) Garasjer skal ikke overstige mønehøyder på 5,0 meter og gesimshøyde på 3,1 meter. Garasjen vurderes å være mindre når den er under 20 m² og med mønehøyde ikke over 3,0 m og gesimshøyde ikke over 2,3 m.

§3.2.2. Vilkår og forbud (pbl § 12-7, nr.2)**§3.2.2.1 Byggegrense:**

- a) Der ikke annet er angitt er byggegrense lik formålsgrenser. Mindre, frittliggende garasjer og boder kan plasseres 2,0 m fra tomtegrense (regulert veiareal/gjerdelinje) mot vei (boligvei) og 1,0 m fra eiendomsgrense. Garasje vurderes som mindre dersom den er mindre enn 20 m², mønehøyde mindre enn 3,0 m og gesimshøyde mindre enn 2,3 m.
- b) Når innkjørselen til garasje skjer vinkelrett på innkjørsel fra veien må garasje plasseres 5,0 m fra tomtegrense mot veien. Når inn-/utkjøring skjer parallelt med vei, må avstanden fra garasje til vei være min. 2,0 m for snøopplag ved brøyting av veien.

§3.2.3. Funksjons- og kvalitetskrav (pbl § 12- 7, nr. 4)§ 3.2.3.1 Uteoppholdsareal:

- a) Minstekrav til egnet og sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) er 20 m² pr. bolig og 10 m² for hybler. For tomannsboliger og annen småhusbebyggelse kreves 50 m² pr boenhet.

§3.2.4. Trafikkregulerende tiltak (pbl §12-7, nr. 7)§3.2.4.1 Avkjørsel:

- a) Antall avkjørsler og plassering er bindende. Avkjørsel kan opparbeides med maksimal bredde 5,0 meter.

§3.3. Konsentrert småhusbebyggelse (Felt BKS1 og BKS2)**§3.3.1. Utforming (pbl § 12-7, nr.1):**§3.3.1.1 Grad av utnytting

- a) Det tillates BYA 30 %.
- b) For garasjer skal BYA ikke overstige 50 m². Det tillates ikke rom for varig opphold på loft for garasjer.

§3.3.1.2 Byggehøyder:

- a) Bebyggelse kan oppføres med maks. gesimshøyde 6,0 m. og maks. mønehøyde 7,5 m.
- b) Garasjer skal ikke overstige mønehøyder på 5,0 meter og gesimshøyde på 3,1 meter. Garasjen vurderes å være mindre når den er under 20 m² og med mønehøyde ikke over 3,0 m og gesimshøyde ikke over 2,3 m.

§3.3.2. Vilkår og forbud (pbl § 12-7, nr.2)§3.3.2.1 Byggegrense:

- a) Der ikke annet er angitt er byggegrense lik formålsgrenser. Mindre, frittliggende garasjer og boder kan plasseres 2,0 m fra tomtegrense (regulert veiareal/gjerdelinje) mot vei (boligvei) og 1,0 m fra eiendomsgrense. Garasje vurderes som mindre dersom den er mindre enn 20 m², mønehøyde mindre enn 3,0 m og gesimshøyde mindre enn 2,3 m.
- b) Når innkjørselen til garasje skjer vinkelrett på innkjørsel fra veien må garasje plasseres 5,0 m fra tomtegrense mot veien. Når inn-/utkjøring skjer parallelt med vei, må avstanden fra garasje til vei være min. 2,0 m for snø opplag ved brøyting av veien.

§3.3.3. Funksjons- og kvalitetskrav (pbl § 12- 7, nr. 4)§ 3.3.3.1 Uteoppholdsareal:

- a) Minstekrav til egnet og sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) er 20 m² pr. bolig og 10 m² for hybler. For tomannsboliger og annen småhusbebyggelse kreves 50 m² pr boenhet.

§3.3.3.2 Lekeplass:

- a) Det skal avsettes areal til felles lekeplass (småbarns lekeplass) for områdene (BKS1 og BKS2) på minst 100 m². Lekeplassen skal anlegges på bakkeplan og være i tillegg til felles uteoppholdsareal. Det skal tilstrebtes at lekeplass utformes slik at forholdet mellom bredde og lengde ikke overstiger 1:2. Lekeplass skal ha tilfredsstillende støy- og solforhold og skal ha skjerming/gjerde mot eventuelt tilstøtende trafikkeareal. Adkomst til lekeplassen skal være trafikksikker.

§3.3.4. Trafikkregulerende tiltak (pbl §12-7, nr. 7)

§3.3.4.1 Avkjørsel:

- a) Antall avkjørsler og plassering er bindende. Avkjørsel kan opparbeides med maksimal bredde 5,0 meter.

§3.4. Industribebyggelse (område BI1-BI2)

§3.4.1. Utforming (pbl § 12-7 nr.1):

§3.4.1.1 Estetiske krav:

- a) Bygningsmiljø i industriområdet skal ha en enhetlig utførelse med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. Bestemmelsen gjelder fasadeuttrykk, takform og farge- og materialbruk. Ved søknad om tiltak/rammesøknad skal dokumentasjon foreligge på hvordan estetiske krav kan ivaretas.

§ 3.4.1.2 Utnyttelsesgrad:

- a) Områdene kan benyttes til industrivirksomhet og relatert lagervirksomhet. Maksimalt tillatt prosent bebyggt areal (%-BYA) er 100%.

§ 3.4.1.3 Byggehøyder:

- a) Gesimshøyde må ikke overskride kote 20,0 moh. for bestemmelsesområde #1 i felt BI1.
- b) Bebyggelse for innbygging av kran. For bestemmelsesområde #2 tillates det bebyggelse med maks kotehøyde 22,00 moh.
- c) Gesimshøyde kan ikke overskride kote 22,0 moh. for felt BI2.
- d) Det tillates kun flatt tak.

§3.4.2. Byggegrense (pbl § 12-7 nr.2):

- a) Der ikke annet er angitt på plankartet er byggegrense 4,0 m fra formålsgrensen.

§3.4.3. Funksjons- og kvalitetskrav (pbl § 12-7 nr.4):

§ 3.4.3.1 Støy:

- a) Ved utarbeidelse av planen skal det dokumenteres at tiltaket gir støyskjerming i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2016.
- b) Mot GV1, GV2 og GV4 skal vegg/liv/fasade på nye bygg være tette og uten åpne flater. Vindusbånd med fast glass for dagslysinnslipp og nødvendige nødutganger/porter tillates.

§ 3.4.3.2 Inngjerding:

- a) Hvor industritomt støter mot skjermingsbelte plasseres gjerde i grensen mellom industritomt og beplantningsbelte. Skjermingsbelte mot gate (veg) kan bare inngjerdas med parkgjerder (maksimalt 1,20 m høyde).
- b) Inngjerding av næringsområder mot Steinbergveien utføres med flettverksgjerde med maksimal høyde 180 cm. Det aksepteres med kjøreporter med plassering som angitt på plankart.

§3.4.4. Trafikkregulerende tiltak (pbl § 12- 7, nr. 7):**§3.4.4.1 Avkjørsel:**

- a) Hovedadkomst til område B11 dimensjoneres for vogntog med maksimal lengde 22 m. Kjøremønster B definert i Statens vegvesen Håndbok N100 Vei og gateutforming.
- b) Adkomstpiler viser avkjørsler til B11 og B12. Avkjørslene skal være sekundære adkomster, som bare skal benyttes ved behov for transport av utstyr, maskiner og produkter på tvers av Steinbergveien. Portbredde maksimalt 16,0 m. Atkomstene skal opparbeides i tråd med den til enhver tid gjeldende Veinorm for Nedre Eiker kommune.
- c) Ved bruk av sekundærporter skal det gjennomføres relevant trafikkvarsling.

§3.4.5. Utomhusplan:

- a) Det skal utarbeides utomhusplan for den ubygde del av områdene i samsvar med § 2.6.3.

§3.5. Idrettsanlegg (område BIA1) (pbl § 12- 5 nr. 1)**§3.5.1. Utforming (pbl § 12- 7, nr. 1)**

- a) Område BIA1 skal nyttes til idrettsaktiviteter. På området kan det etableres anlegg eller bebyggelse som er hensiktsmessig for å kunne drive idrett. Herunder er det anledning til etablering av nødvendig bebyggelse for klubbdrift, garderobes og parkering.

§4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**(JF. PBL § 12- 5, NR. 2)****§4.1 Felles bestemmelser for samferdsel og teknisk infrastruktur
(Felt _SKV1, SKV2-3, SF, SVG, SPA)****§4.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4):**

- a) Utforming av samferdselsanlegg skal følge den til enhver tid gjeldende Veinorm for Nedre Eiker.
- b) Det kan tillates små justeringer av formålsgrenser, mindre rokering av samferdselsanlegg, eller endret bruk til annet tilhørende underformål der virkning vurderes mindre vesentlig.
- c) Ved utforming av veianlegget skal en ta hensyn til Sykkelplassplan for Nedre Eiker kommune 2017, eller den til enhver tid gjeldende utgave.

§4.3 Vei (Felt SKV 1-3)**§4.3.1 Utforming (pbl §12-7 nr. 1)**

- a) Steinbergveien, SKV1; reguleres med gatebredde på 5,0 m, fra veikant til senterlinjen. Sykkelfelt, bredde 1,5 m plasseres mot regulert fortau (SF1-3).
- b) Sykkelfelt skal utformes i samsvar med Nedre Eiker kommune sykkelplan 2017, eller den til enhver tid gjeldende utgave, og Statens vegvesen håndbok V122 «Sykkelhåndboka».
- c) Nordmoveien (SKV2 og SKV3), reguleres med gatebredde på 3,0 m, fra veikant til senterlinjen. Det tillates etablert fysisk stengsel for gjennomkjøring mellom SKV2 og SKV3. Stengselet skal innrettes slik at gående og syklende lett kan passere.
- d) Nordmoveien SKV2, privat vei, skal være åpen for allmenn ferdsel.

§4.3.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

- a) Opparbeidelse: Steinbergveien (SKV1): Kjørebane skal opparbeides i en (asfaltert) bredde på 6,0 m. Øvrige areal skal være grøft/ snøopplag. Det skal avsettes areal til sykkelfelt langs Steinbergveien.
- b) Nordmoveien (SKV2 og SKV3) opparbeides i asfaltert bredde 3,0 m. Øvrige areal skal være grøft/ snøopplag.
- c) SKV4 (innkjøring til BI1) opparbeides. Dimensjonerende kjøretøy skal være vogntog med kjøremønster B. Bredde på avkjørsel skal være 6,0 m. Fra avkjørsel skal det være adkomst til parkeringsplass SPA1.

§4.4 Fortau (Felt SF1-3)

§4.4.1 Utforming (pbl §12-7 nr. 1)

- a) Fortau langs Steinbergveien skal opparbeides med bredde 2,5 m.

§5. GRØNNSTRUKTUR (JF. PBL. §12-5 NR. 3)

§ 5.1 Naturområde (Felt GN1-3)

§5.1.1. Utforming (pbl §12-7 nr. 1)

- a) Strandsonen langs Drammenselva skal bevares med naturpreg og sikres som vegetasjonsbelte langs Drammenselva. I området tillates opparbeidet stier og sitteplasser relevante for områdets bruk som naturområde, og som adkomst til Drammenselva.
- b) Skjøtselstiltak kan utføres for å sikre biologisk mangfold og for å sikre adkomst til Drammenselva.

§5.2. Park (Felt GP1)

§5.2.1. Utforming (pbl §12-7 nr. 1)

- a) Området opparbeides som parkområde med tilrettelegging av aktiviteter for lek og rekreasjon.
- b) Området skal som minimum opparbeides med terrengformer tilsluttet støyvoll på område GV1 og med vegetasjonsdekke.
- c) Utforming og opparbeidelse av området skal så langt mulig være i samsvar med retningslinjer for universell utforming.

§5.2.2. Vilkår og forbud mot bruk (§12-7 nr. 2)

§ 5.2.2.1 Arealbruk

- a) Utelagring tillates ikke.
- b) Fysiske skiller eller bebyggelse tillates ikke.

§5.2.3. Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

§ 5.2.3.1 Opparbeidelse:

- a) Det tillates terrenginngrep, opparbeidelse av stier/adkomster, samt oppføring av installasjoner tilrettelagt for lek og opphold, i tråd med tiltenkt bruk av området.
- b) Ansvar for opparbeidelse og drift utover vegetasjonsetablering skal baseres på lokalt initiativ.

§5.3. Turvei (Felt GT1)**§5.3.1. Utforming (§12-7 nr. 1).**

- a) Kan opparbeides som en tursti langs Drammenselven.
- b) I området er det anledning til å etablere en grussti, bredde 1,5 m. Så langt mulig skal stien opparbeides i samsvar med retningslinjer for universell utforming.
- c) Turstien skal kobles til turstier i tilgrensende parker og/eller naturområder.

§5.4. Vegetasjonsskjerm (Felt GV 1-4)**§5.4.1. Særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12- 7, nr. 9)**

- a) For områdene GV1, GV2, GV3 og GV4 skal det utarbeides en plan for opparbeidelse og skjøtsel. Plan for GV1, GV2 og GV4 skal være felles.
- b) Planen for opparbeidelse og skjøtsel skal inngå i utomhusplan for de respektive industriområder.
- c) For øvrige områder gjelder det at det skal utarbeides en plan for utforming, opparbeiding og skjøtsel før tiltak settes i verk. Planen skal godkjennes av kommunen.

§5.4.2. Utforming (§12-7 nr. 1)§5.4.2.1 Fellesbestemmelse (pbl §12-7 nr. 1)

- a) Vegetasjonsskjermene skal utformes slik at de danner hensiktsmessige visuelle skjermer.
- b) Det skal så langt mulig benyttes arter som vurderes som stedegne.
- c) For område GP1, GV1 og GV2 skal det utarbeides en felles plan for utforming.

§5.4.2.2 Vegetasjonsskjerm GV1 og GV2

- a) Områdene skal opparbeides som terrengformer med vegetasjon. Formålet med sonene er visuell skjerming og støyskjerming.
- b) Vegetasjonen skal ha form og artssammensetning som fremmer biologiske mangfold i området. Det skal ikke etableres høytvoksende trær.
- c) Gjerdet på terrengvollen skal være tett og ha høyde min. 1,2 m. Samlet skal terrengform og tett gjerde utgjøre støyskjerming av virksomheten, med en samlet høyde minimum 4,0 m.
- d) Skjermingsanlegget kan opparbeides med bratt skråning eller støttemur mot bedriften.

- e) Ved utarbeidelse av planen skal det dokumenteres at tiltaket gir støyskjerming i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016. Skjermingsanlegget med terrengvoll, gjerde og vegetasjon skal være opparbeidet og det skal foreligge ferdigattest før det kan gis brukstillatelse for utvidelse av eksisterende industrianlegg.

§5.4.2.3 Vegetasjonsskjerm GV3

- a) Mot eiendom gnr. 30 bnr 48 skal skjermingsbeltet ha bredde 6,0 m. Det skal utformes som busker/hekkbeplantning etter avtale med eier av gbnr. 30/48.
- b) Støyskjerm i område GV3 skal ha minimum høyde 2,25 m.
- c) Utforming av GV3 skal vises i utomhusplanen for område BI2.
- d) Opparbeiding av grøntanlegg og støyskjerm skal skje etter avtale med eier av eiendom gnr. 30 bnr 48.
- e) Det tillates ikke høyreiste trær (over 3 meter), eller løvfellende vegetasjon innenfor vegetasjonsskjerm GV3.

§ 5.4.2.4 Vegetasjonsskjerm GV4

- a) Mot Nordmoveien skal vegetasjonsskjerm (bredde 6,0 m) opprettes ved at eksisterende trekke/vegetasjonsskjerm beholdes. Eksisterende vegetasjon skal om nødvendig suppleres med vegetasjon av tilsvarende karakter.
- b) Støyskjerm i område GV4 skal ha minimum høyde 2,25 m.
- c) I grensen mellom næringsareal og skjermingsbelte skal det monteres støyskjerm.
- d) Utforming av GV4 skal vises i utomhusplanen for område BI1.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER:**§6. HENSYNSSONER (JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS JF. §12-6)****§6.1. Sikringssoner (pbl §11-8 a)****§6.1.1. Sikringssone, frisikt:**

I frisiktsonen skal det være fri sikt over 0,5 meter høyde over kjørebane. I frisiktsonen kan det stå nødvendige skiltstoper samt høystammede trær med maksimal stammediameter på 25 cm.

§6.2. Faresoner (pbl §11-8 a)**§6.2.1. Faresone, flom:**

Mot Drammenselven er det fastlagt risiko for flom. I sonen er det ikke tillatt å gjøre inngrep som kan føre til erosjonsskader eller øke faren for flomskader.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING:**§7. REKKEFØLGEKRAV (JF. §12-7 NR.10)****§7.1. Før det kan gis tillatelse til tiltak**

Relevante krav om dokumentasjon og undersøkelser ved gjennomføring av planen, som beskrevet i § 2.6.2 og 2.6.3, må være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse.

§7.2. Før bebyggelse kan tas i bruk (opparbeidelseskrav)**§7.2.1. For boligbebyggelse/ anlegg:**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse (områdene BKS1 og BKS2) skal følgende være ferdig opparbeidet:

- a) Tilhørende felles uteoppholdsarealer og lekeplass.
- b) Nordmoveien (SKV2).
- c) Vegetasjonsskjerm (GV1, GV2, GV3 og GV4).

§7.2.2. For områdene BI1 gjelder:

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg på område for næringsvirksomhet (BI1) skal følgende være ferdig opparbeidet og godkjent:

- a) Vegetasjonsskjerm (GV1, GV2 og GV4).
- b) Opprydding av avfall og lignende fra Naturområde N3.
- c) Støyskjerming i område GV1, GV2 og GV4.
- d) Fortau langs Steinbergveien (SF1-3).
- e) Ved ny eller utvidet bruk av nytt industriområde i BI1, skal støyskjerm i GV4 opparbeides.

§7.2.3. For område BI2 gjelder:

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg på område for næringsvirksomhet BI2 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- a) Skjermbeplanting/ grøntbelte mot nabogrense i øst (GV3).
- b) Støyskjerming mellom næringsområdet og felt GV3.
- c) Fortau langs Steinbergveien (SF1-3).