

ØVRE EIKER KOMMUNE
Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for Fiskumparken
PlanID 0136_3

Datert: 22.02.2023

Sist revidert: 01.06.2023

§1 Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utvikling av Fiskumparken til næringsformål i tråd med gjeldende områdeplan og kommuneplan. Områdeplanens bestemmelser er gjentatt i detaljreguleringsplanens bestemmelser, og detaljplanen erstatter områdeplanen fullt ut. Planen er utvidet i forhold til områdeplanen og vedtatt detaljreguleringsplan for å ivareta hensyn til tiliggende grøntområder og naboer. Planen har oppdatert arealdisponering og endringer på felt A2, B og C.

§ 2 Generelt

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist innenfor planens avgrensning. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-5 disponeres området til følgende formål som er nærmere spesifisert under særlige bestemmelser for hvert felt:

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål, sosi 1800 (BKB FELT A1, A2, A3, C1, C2)
- Næringsbebyggelse, sosi 1300 (BN FELT B1, B2, C3, C4)
- Skiløypetrase, sosi 1420 (f_BST)

Grønnstruktur:

- Naturområde – Grønnstruktur, sosi 3020 (f_GN)
- Turdrag – Grønnstruktur, sosi 3030 (f_GTD)
- Vegetasjonsskjerm, sosi 3060 (f_GV)
- Blå/grønnstruktur, sosi 3002 (f_GB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg, sosi 2011 (o_SKV1-6, o_R1, f_SKV1)
- Gang-/sykkelveg, sosi 2015 (o_SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, sosi 2018 (o_SVT)
- Parkering, sosi 2080 (o_SPA)

Hensynssone (Pbl § 11-8)

- Hensynssone S – skjermingssone for støy og visuelle inntrykk, sosi 290
- Hensynssone – høyspent, sosi 370
- Frisiktsone, sosi 140

Bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde #1 - Trafikkregulerende tiltak
- Bestemmelsesområde #2, #3 - Utforming
- Bestemmelsesområde #4 - #8 - Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
- Bestemmelsesområde #9 - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

§3. Fellesbestemmelser

3.1 Handel

Innenfor planområdet tillates ikke detaljhandel. Det tillates ikke oppført kjøpesenter eller større varehus for detaljhandel. Det tillates kun forretninger for salg av plasskrevende varer. Definisjonen av plasskrevende varer skal være tilsvarende som i Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035. Med plasskrevende varer forstås: biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskoler/hagesentre. Denne definisjonen skal følges innenfor planområdet.

Maks tillatt areal for forretning for plasskrevende varer innenfor planområdet er 36.000 m² bruksareal (BRA).

3.2 Støy

Støy som følge av aktivitet i planområdet skal ikke overskride grenseverdiene i T-1442/2021.

Det skal ved rammesøknad innenfor byggefeltene fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at støy fra industri innfrir gjeldende grenseverdier, jf. T-1442/2021 eller senere utgaver av denne retningslinjen. Grenseverdier gjelder ved eksisterende støyfølsom bebyggelse og skal innfris for sumstøy fra alle virksomheter innenfor planområdet.

Utendørs støynivå skal for boligene på Dunserudhagan og Myrvang ikke overstige de angitte retningslinjer for støy fra ny industribebyggelse i tabell 3 i T-1442/2021, og Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 legges til grunn for utvikling av planområdet med sikte på å begrense støy for uteområdene for boligene på Dunserudhagan og Myrvang.

3.3 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Tekniske planer som berører E134 skal oversendes Statens vegvesen til gjennomsyn.

3.4 Utomhusplan

Til rammesøknad ved oppføring av bygg skal situasjonsplan foreligge i hensiktsmessig målestokk, og godkjennes av byggesaksavdelingen. Den skal vise bygg og utomhusplan, herunder parkeringsplasser og terrengbearbeiding og eventuell inngjerding, støttemurer etc.

3.5 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

3.6 Luftkvalitet

Lokal utendørs luftkvalitet for boligene på Dunserudhagan og Myrvang skal være innenfor de krav som er gitt av forskrift til forurensningsloven kapittel 7.6 og 7.7.

Det skal vises aktpågivenhet overfor Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T- 1520/2012) med spesielt fokus på kap. 5.3 i T-1520/2012 for uteområdene tilhørende boligområdene på Dunserudhagan og Myrvang.

3.7 Lysforurensning

Boligene på Dunserudhagan og Myrvang skal i liten grad utsettes for sjenerende strølys og opplevd lysforurensning. Høyde og vinkling av belysning både av gater, bygg og industriareal skal ta dette til etterretning. Behovsstyrt belysning, nattsinking og/eller

skjerming av belysning skal implementeres i så stor utstrekning som mulig, særlig i områder der strøbelysning kan oppfattes som sjenerende for boligområdene på Dunserudhagan og Myrvang.

3.8 Allmenhetens tilgjengelighet

Byggefeltene kan sikres med gjerde.

3.9 Utnyttelsesgrad

For bygninger med romhøyde over 3 meter skal bruksarealet (BRA og %BRA) regnes uten tillegg for tenkte plan. 50% av avgrenset område for utelagring inngår i BRA.

Parkeringsarealer helt eller delvis under terreng regnes ikke med i bygningens bruksareal. Areal benyttet til oppstillingsplasser for store kjøretøy skal ikke inngå i BRA.

3.10 Overflatevann og flomveier

Overflatevann skal håndteres i henhold til overvannsrapport og overvannsplan. Overvann håndteres etter den såkalte tre-trinns strategien. Overvann skal primært håndteres på egen tomt. Ved gjennomføring av planen skal avrenning fra området ikke overstige avrenning fra området før utbygging dersom nedstrøms flomvei har tilstrekkelig kapasitet uten skade på F2 bygg.

Det er ikke tillatt å videreføre forurenset overvann og det skal legges til rette for og utføres rensing av overvann ved behov. Det skal etableres egne anlegg for fordrøyning av overvann fra veiformålene.

Tomter og terreng skal utformes med sikre flomveier slik at bygninger og infrastruktur ikke skades.

Det tillates at grønnstrukturen inngår i en helhetlig løsning for håndtering av overvann fortrinnsvis ved benyttelse og oppgradering av eksisterende vannveier inkludert etablering av fordrøyningsbasseng.

Dersom det bygges lukkede fordrøyningsløsninger for 50-årshendelse må det gjøres tiltak for å fordrøye overvannet åpent for 200-årshendelse med videreført flomvannsmengde for de respektive resipientene. I tabell under er tillatt videreførte vannmengder fra fordrøyningsanlegg for 50-årshendelse og totalt tillatt påslipp til flomvei for en 200-årshendelse til de respektive resipienter oppgitt.

Resipient	Område	50-årshendelse	200-årshendelse
Bekk 1	Felt B-og C	17,3 l/s*ha	42,9 l/s*ha
	Veiarealer	17,3 l/s*ha	42,9 l/s*ha
Bekk 2	50% av felt A1*	29,4 l/s*ha	71,5 l/s*ha
	Felt A2 og A3	15,5 l/s*ha	57,6 l/s*ha
	Veiarealer	26,4 l/s*ha	64,9 l/s*ha
Bekk 3	50% av felt A1*	14,6 l/s*ha	35,2 l/s*ha
	Nydyrkingsarealer LNFR	14,6 l/s*ha	35,2 l/s*ha

*) : Se Overvannsrapport kap. 5.2.1, fig. 14

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor byggeområdene skal det foreligge godkjent overvannsplan for det aktuelle tiltaket.

3.11 Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.
- b) Ved rammesøknad for oppføring av bygg skal det utarbeides en plan for renovasjon og avfallshåndtering.
- c) Ved rammesøknad innenfor byggefeltene skal det utarbeides en plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann, energiforsyning mv.
- d) Innenfor alle formål tillates det å plassere små tekniske fellesanlegg som nettstasjoner (trafoer / kabelskap), mindre pumpestasjoner osv. Utforming av slike anlegg skal beskrives i søknad om tiltak. Det samme gjelder kabler og ledninger. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse. Anleggene skal gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene.

3.12 Mellomlagring av masser og massehåndtering

Det tilstrebes massebalanse i planområdet. Planen er lagt opp slik at det er noe underskudd i starten. Dette reduserer behovet for mellomlagring til et minimum. Felter med underskudd tilføres masser fra felter med overskudd.

Det kan etableres mellomlagring av masser og massehåndtering, i form av anlegg for bearbeiding av løsmasser og knusing av stein, innenfor planområdet unntatt fra områder omfattet av hensynssone.

Masser i forbindelse med feltopparbeidelse skal primært hentes fra planområde med unntak av spesielle fraksjoner.

Det kan etableres bygninger som er nødvendige for driften.

Innenfor planområdet kan det utføres tiltak som forberedende arbeider som eksempelvis vegetasjonsfjerning, masseuttak, massehåndtering og terrengbearbeidelse uten samtidig søknad om bebyggelse.

3.13 Midlertidig anleggsvei

Innenfor planområdet tillates det å bygge midlertidige anleggsveier for blant annet flytting av masser. Unntak fra dette er områder omfattet av hensynssone. Ved etablering skal terreng tilpasses og store terrenginngrep unngås.

3.14 Skilt

Ved innkjørsel til næringsparken, hvert delområde og tomt tillates felles informasjonsskilt for virksomheter innenfor området. Skilt som festes på bygningene skal ikke rage over gesims, og skal underordnes og tilpasses de bygningselementene de festes på, både med hensyn til størrelse, farge og materialbruk. Unntatt fra dette felt A3.

Ved rammesøknad skal det redegjøres for bruk av skilt og lages en skiltplan.

Skiltplan for veier skal sendes inn sammen med rammesøknad for infrastruktur ihht. ØEK's veinorm.

3.15 Holdeplasser

Holdeplasser kan opparbeides i byggefeltene eller langs offentlig kjørevei som kantstopp eller busslomme. Der holdeplassene opparbeides langs offentlig kjørevei (o_SKV) blir arealer i formålene "Annen veggrunn – tekniske anlegg" (o_SVT) og "Vegetasjonsskjerm" (f_GV) berørt.

3.16 Miljøoppfølgingsplan

Det er utarbeidet en Miljøoppfølgingsplan for prosjektet (Asplan Viak) som angir hvordan man oppfyller relevante miljøkrav og miljømål, herunder avbøtende/ risikoreduserende tiltak og krav til miljøoppfølging, innenfor området.

3.17 Kulturminner

De seks automatisk fredete kulturminnene, id 111734-1, 111734-3, 111734-4, 111748-1, 111748-2, 111748-3 og 111753, som er markert som Bestemmelsesområder #4, #5 #6, #7 og #8 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk undersøkning.

Dersom det under anleggsarbeidet skulle framkomme automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminne-loven § 8, annet ledd.

§4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 Arkitektur og estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volum, materialbruk, farger o.l. utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

Bebyggelsen skal utformes med variasjon for å unngå monotoni, men skal ha slektskap i materialvalg og volumoppbygging. Det skal ikke benyttes reflekterende plateledning i fasader.

Ny bebyggelse skal orienteres parallelt med regulert vegstruktur i planområdet.
Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart gangvegnett.

Det skal tilstrebes å benytte klima- og miljøvennlige løsninger i prosjektering og oppføring av bygg.

Fasader skal ha en utforming som gir variasjon i rytme og inndeling, farge- og materialbruk. Maksimal ubрут fasadelengde skal være 70 m. Bygg over 1500m² skal ha mørke, ikke reflekterende farger.

4.1.2 Byggegrenser

Byggegrenser er som angitt på plankartet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene. Terrengbearbeidelse, støttemurer, manøvreringsområder og parkering etc. kan plasseres utenfor byggegrense.

4.1.3 Høyder og nivå på byggefelt

Kotehøyde på ferdig opparbeidet terreng pr felt er definert under feltbestemmelsene §4.2. Feltene kan opparbeides med høydevariasjon +/-3m og gjelder også internt på feltet. Tekniske installasjoner over gesims for heis og ventilasjon kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde og utgjøre inntil 20% av BYA.

4.1.4 Grunnforhold

Før det iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført grunnundersøkelser / geoteknisk undersøkelse av grunnforholdene med redegjørelse for fundamenteringsløsninger og sikringstiltak.

4.1.5 Parkering

Nødvendige oppstillingsplasser for biler, skal dekkes på egen grunn.

Maksimalt antall parkeringsplasser skal være i henhold til følgende parkeringsnorm:

Logistikk, lager, terminalvirksomhet, utelagring: 1 pr. 200 m² BRA

Produksjon/lett industri: 1 pr. 100 m² BRA

Forretning for plasskrevende varegrupper: 1 pr. 70 m² BRA

Bensinstasjon: 1 pr. 50 m² BRA

Overnatting: 1 pr utleierom

Beverting/restaurant: 0,4 p-plasser pr. sitteplass i lokale

I tilknytning til hovedinngang skal det opparbeides 0,5 plass sykkelparkering pr ansatt.

Minimum 50% av sykkelparkeringen skal være under tak.

Sykkelparkering skal tilrettelegges for el-sykkel.

4.1.6 Utelagring

Arealer for utendørs lagring, samt oppføring av nødvendige konstruksjoner som grenreoler og lignende, tillates å etablere i områder regulert til bebyggelse og anlegg. Lagring skal skjermes mot offentlig veg og grøntstruktur og ikke være til sjenanse for omgivelsene. Avfall og løsmasser tillates ikke lagres.

Ved rammesøknad skal områder for utvendig lagring samt skjerming av disse fremgå av utomhusplanen.

4.1.7 f_BST Skiløypetrase

Skiløypetrase BST1 skal kombineres med landbruksvei og ha totalt 7m bredde. Formålet er sikret som eget formål i plankartet, men eksakt plassering av skiløypetraseen/landbruksveien avklares ved byggesøknad uten krav om reguleringsendring.

Skiløypetraseen/landbruksveien skal være åpen for allmenn ferdsel. Ved overbygging av landbruksveien skal den ha minimum 4,5 m fri høyde og 4,5 m bredde.

Skiløypetrase BST2 skal ha 4m bredde. Formålet er sikret som eget formål i plankartet, men eksakt plassering av skiløypetraseen avklares ved byggesøknad uten krav om reguleringsendring.

4.1.8 Energibruk

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energiløsninger utredes. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

§4.2 Feltbestemmelser

4.2.1 Felt A1 - BKB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

a) Arealet kan benyttes til plasskrevende varer, logistikk, industri, lager, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer, servicefunksjoner og administrasjon tilknyttet virksomheten.

b) Utnyttelse maksimalt 75% BRA.

c) Maksimal gesimshøyde 18 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng.

d) Nivå på byggefeltet er kote 164.

4.2.2 Felt A2 – BKB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

a) Arealet kan benyttes til vegserviceanlegg, bevertning, motell/overnatting, plasskrevende varer, logistikk, industri, lager, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer, servicefunksjoner og administrasjon tilknyttet virksomheten.

- b) Det tillates å etablere bygninger for hvile, bevertning, motell/overnatting inntil BRA= 1500m².
- c) Det kan etableres takkonstruksjoner over vegserviceanlegg.
- d) Maksimal gesimshøyde er 12 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng.
- e) Det kan etableres støyskjerming og visuell skjerming mot bebyggelsen vest for feltet.
- f) Det kan etableres fotgjengerovergang fra felt A2 BKB til felt A3 BKB.
- g) Utnyttelse maksimalt 60% BRA.
- h) Nivå på byggefeltet er kote 169.

4.2.3 Felt A3 – BKB - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

- a) Arealet kan benyttes til bensinstasjon, vegserviceanlegg, bevertning, motell/overnatting, plasskrevende varer, logistikk, industri, lager, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer, servicefunksjoner og administrasjon tilknyttet virksomheten.
- b) Det tillates å etablere bygninger/rom for overnatting/hvile inntil BRA= 500m²
- c) Utnyttelse maksimalt 60% BRA
- d) Maksimal gesimshøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng.
- e) Maksimal høyde for skilt er 18 m.
- f) Nivå på byggefeltet er kote 165.

4.2.4 Felt B1 – BN – Næringsbebyggelse (1300)

- a) Arealet kan benyttes til lager, logistikk, industri, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer, servicefunksjoner og administrasjon tilknyttet virksomheten.
- b) Det tillates å etablere bygninger/rom for overnatting/hvile inntil BRA= 500m².
- c) Maksimal gesimshøyde er 18 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng.
- d) Parkeringsplasser skal hovedsakelig anlegges nordøst for bebygd areal, slik at næringsbebyggelsen fungerer som støyskjerming.
- e) Utnyttelse maksimalt 60% BRA.
- f) Nivå på byggefeltet er kote 175,5.

4.2.5 Felt B2 – BN – Næringsbebyggelse (1300)

- a) Arealet kan benyttes til lager, logistikk, industri, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer, servicefunksjoner og administrasjon tilknyttet virksomheten.
- b) Det tillates å etablere bygninger/rom for overnatting/hvile inntil BRA= 500m².
- c) Maksimal gesimshøyde er 18 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng.
- d) Parkeringsplasser skal hovedsakelig anlegges nordøst for bebygd areal, slik at næringsbebyggelsen fungerer som støyskjerming.
- e) Utnyttelse maksimalt 60% BRA.
- f) Nivå på byggefeltet er kote 182.

4.2.6 Felt C1 - BKB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

- a) Arealet kan benyttes til plasskrevende varehandel, logistikk, industri, lager, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer, servicefunksjoner og administrasjon tilknyttet virksomheten.
- b) Utnyttelse maksimalt 60% BRA.
- c) Maksimal gesimshøyde er 18 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng. Innenfor feltet er det tillatt å oppføre 30% av tomtearealet opptil 35 m høyde. Maks tillatt gesimshøyde er +kote 208 moh.
- d) Nivå på byggefeltet er kote 173.

4.2.7 Felt C2 – BKB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

- a) Arealet kan benyttes til plasskrevende varehandel, logistikk, industri, lager, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer, servicefunksjoner og administrasjon tilknyttet virksomheten.
- b) Utnyttelse maksimalt 60% BRA.

- c) Maksimal gesimshøyde er 18 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng. Innenfor feltet er det tillatt å oppføre 30% av tomtearealet opptil 35 m høyde. Maks tillatt gesimshøyde er +kote 208 moh.
- d) Nivå på byggefeltet er kote 173.

4.2.8 Felt C3 – BN – Næringsbebyggelse (1300)

- a) Arealet kan benyttes til logistikk, industri, lager, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer, servicefunksjoner og administrasjon tilknyttet virksomheten.
- b) Utnyttelse maksimalt 60% BRA.
- c) Maksimal gesimshøyde er 18 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng. Innenfor feltet er det tillatt å oppføre 30% av tomtearealet opptil 35 m høyde. Maks tillatt gesimshøyde er +227 moh.
- d) Nivå på byggefeltet er kote 189.

4.2.9 Felt C4 – BN – Næringsbebyggelse (1300)

- a) Arealet kan benyttes til logistikk, industri, lager, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer, servicefunksjoner og administrasjon tilknyttet virksomheten.
- b) Utnyttelse maksimalt 60% BRA.
- c) Maksimal gesimshøyde er 18 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng. Innenfor feltet er det tillatt å oppføre 30% av tomtearealet opptil 35 m høyde. Maks tillatt gesimshøyde er +227 moh.
- d) Nivå på byggefeltet er kote 189.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur

5.1 SKV - Kjøreveg

o_SKV1, o_SKV3, o_SKV4, o_SKV5, o_SKV6, o_R1:

Områdene skal benyttes til offentlig kjøreveger.

Bredden på arealet omfatter kjørebane samt skulder og rekkverksrom. Veger skal opparbeides med bredder som vist på typisk tverrsnitt for veg, vedlagt plan.

Vegstandard: tilsvarende Samlevei (S1) med utvidet bredde for næring- og industritrafikk ihht. "Øvre Eiker kommune normal for vei- og gateutforming". Dimensjonerende kjøretøy: Modulvogntog (MVT).

Ved opparbeidelse av veiene tillates mindre justeringer av formålet for å begrense terrenginngrep.

o_SKV2

Vegstandard: Boligvei (B) ihht. "Øvre Eiker kommune normal for vei- og gateutforming", med fravik for krav til stigning.

Området skal benyttes til offentlig kjøreveger. Bredden på arealet omfatter kjørebane samt skulder og rekkverksrom.

Dimensjonerende kjøretøy: Vogntog (VT).

Ved opparbeidelse av veiene tillates mindre justeringer av formålet for å begrense terrenginngrep.

f_SKV1:

Området skal benyttes til felles privat vei. Bredden på arealet omfatter kjørebane og skulder.

Vegstandard: Samlevei (S1) ihht. "Øvre Eiker kommune normal for vei- og gateutforming".

Dimensjonerende kjøretøy: Vogntog (VT)

Ved opparbeidelse av veiene tillates mindre justeringer av formålet for å begrense terrenginngrep.

5.2 o_SGS - Gang-/sykkelveg

Gang- og sykkelvegene skal opparbeides med fast dekke og ha maksimal stigning på 7%.

Vegene skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

Vegstandard: Gang- og sykkelvei (SGS) ihht. "Øvre Eiker kommune normal for vei- og gateutforming".

Ved opparbeidelse av gang-/sykkelvegene tillates mindre justeringer i vegføringen for å begrense terrenginngrep.

5.3 Plassering av avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankart med piler) er veiledende, men maks antall og fra hvilken veg tomte skal ha atkomst er bindende. Ved justering av avkjørsel skal det på utomhusplan vises at avkjørselen utformes etter krav gitt i kommunens norm og retningslinjer.

Avkjørslene skal utformes ihht. kommunens enhver tid gjeldende veinorm.

Endelig plassering skal fastsettes i detalj ved rammesøknad av bebyggelse.

5.4 o_SVT - Annen veggrunn – teknisk

Områdene skal benyttes til snøopplag og grøft/sideareal til veg. Det er tillatt med rekkverk, belysning og holdeplasser for kollektivtrafikk i disse områdene.

Det tillates oppstillingsplasser for drift/vedlikehold av nett-/nodestasjoner for EI og IKT, videre tillates skap for EI og IKT i dette arealet. Innenfor arealet tillates etablering av fordrøyningsmagasiner for overvann fra veiareal.

Ved opparbeidelse av veiene tillates mindre justeringer i av formålet for å begrense terrenginngrep.

5.5 o_SPA - Utfartsparkering

Området skal benyttes som offentlig utfartsparkering mot øvrig grønnstruktur. Teknisk utførelse av utfartsparkeringen dimensjoneres og bygges etter Statens vegvesens håndbok N200 veibygging uten fast dekke. Parkeringsplassen skal ha belysning.

§ 6 Grønnstruktur

Grønnstruktururområdene f_GN og f_GTD er felles for byggefeltene. Grønnstruktururområdene inngår i en helhetlig løsning for håndtering av overvann. Det skal utarbeides skjøtelsesplan for disse områdene. Vegetasjonsskjærmer inngår ikke i skjøtelsesplanen. Skjøtelsesplanen skal minimum inneholde følgende:

- Beskrivelse av området
- Beskrivelse av dagens bruk
- Mål og ønsket uttrykk
- Beskrivelse av skjøtsel og vedlikehold for alle områdene

Utarbeidet skjøtelsesplan skal følges til enhver tid.

Utarbeidet plan skal fremlegges naboer og kommunen.

Innenfor alle grønnstruktururområdene kan det etableres stier, benker, skilt og andre mindre installasjoner som tilrettelegger for økt bruk av naturområdene, overvannsanlegg med bekker, grøfter, fordrøyningsbasseng, osv. Overvannsanlegget opparbeides fortrinnsvis ved benyttelse og oppgradering av eksisterende vannveier.

Det tillates terrengjustering og oppfylling av masser innenfor områdene.

6.1 f_GN Naturområde- grønnstruktur (3020)

Deler av GN merket med hensynsone S1 skal skjerme bomiljøet ved Dunserudhagan og Myrvangen ved å sikre en buffersone mellom boligene og næringsflate B som vist i plankartet. Terrengarrondering i form av oppfylling av masser tillates.

6.2 f_GTD Turdrag- grønnstruktur (3030)

Innenfor området tillates det å etablere:

- Landbruksvei
- Turvei
- Skiløypetrase
- Belysning ifm. skiløype eller turvei
- Tømmervelteplass. Dette gjelder ikke langs offentlig vei.
- Aktivitetspark
- Overvannstiltak
- Midlertidig anleggsvei

Terrengarrondering i form skjæringer og av oppfylling av masser tillates. Inngrep skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

6.3 f_GV Vegetasjonsskjerm

Arealer avsatt som vegetasjonsskjerm har som formål å ramme inn bebyggelsen på feltene. Det kan bygges holdeplasser for kollektivtrafikk og nett-/nødestasjoner for EI og IKT i dette arealet. Holdeplasser må tilpasses gang og sykkelvei.

Det tillates skjæring, fylling, voll og støttemur innenfor arealet.

Det kan etableres teknisk infrastruktur som VA, el og fiber.

Formålene regulert som vegetasjonsskjerm skal tilsås med stedegens vegetasjon etter inngrep.

6.4 f_GB Blå/grønnstruktur

Arealer avsatt som blå-/grønnstruktur har som formål å ta opp terrengforskjellene mellom byggefeltene og eksisterende terreng.

Innenfor området skal det etableres skiløypetrase.

Det tillates skjæring, fylling, voll og støttemur innenfor arealet.

Det kan etableres teknisk infrastruktur som VA, el og fiber.

Formålene regulert som blå/grønnstruktur skal tilsås med stedegens vegetasjon etter inngrep.

§ 7 LNFR

Innenfor formålet tillates oppfylling av masser for forbedring av landbruksareal.

Før oppfylling skal det utarbeides matjordplan for det aktuelle område og godkjennes av kommunen.

Innenfor formålet tillates etablering av overvannstiltak.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Sikringssone – frisikt (H140)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el. med høyde over 50 cm. over tilstøtende vegbaner.

8.2 Skjermingssone (H290) - Skjermingssone for støy og visuelle inntrykk.

Skjermingssonen S1 skal skjerme naboer for støy og visuelle inntrykk der dette er angitt på plankartet. Det er utarbeidet en skjøttselsplan for området som skal følges til enhver tid.

Det tillates terrengbearbeidelse og opparbeidelse av voll innenfor område. Inngrep i terrenget skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

8.3 Faresone høyspent (H370)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Netteier skal kontaktes vedrørende utforming av tiltak som berører faresonen.

Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor 30 meter målt horisontalt fra nærmeste strømførende linje skal på forhånd avklares med lednings-eier.

8.4 Bestemmelsesområde

Innenfor #1 er det ikke tillatt å etablere avkjørsler til feltene A1 og A3.

Innenfor #2 er det tillatt å etablere utkjørsel fra A1 til f_SKV1. Området kan arronderes med masser og opparbeides/ holdes vedlike iht. skjøttselsplan.

Innenfor #3 kan området arronderes med masser og opparbeides/ holdes vedlike iht. skjøttselsplan.

Innenfor #4 søkes det dispensasjon fra kulturminneloven for frigivelse av kulturminne.

Innenfor #5 søkes det dispensasjon fra kulturminneloven for frigivelse av kulturminne.

Innenfor #6 søkes det dispensasjon fra kulturminneloven for frigivelse av kulturminne.

Innenfor #7 søkes det dispensasjon fra kulturminneloven for frigivelse av kulturminne.

Innenfor #8 søkes det dispensasjon fra kulturminneloven for frigivelse av kulturminne.

Innenfor #9 tillates det å etablere fordrøyningstiltak for overvann.

§ 9 Rekkefølgekrav

9.1 Feltopparbeidelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor feltene under skal de markerte tiltakene være opparbeidet:

Tiltak:	Felt:									
	A1	A2	A3	B1	B2	C1	C2	C3	C4	
o_SKV1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
o_SKV2	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
o_SKV3		x	x	x	x	x	x	x	x	
o_R1				x	x	x	x	x	x	
o_SKV4				x	x			x	x	
o_SKV5								x	x	
o_SKV6						x	x			
P (utfartsparkering)					x			x	x	
Skiløypetrase/traktorvei						x	x	x	x	
Aktivitetspark innenfor turdrag f_GTD								x	x	
Flomtiltak for kritisk punkt for bekk 2 ved stikkrenne KV1176 under Gamle Kongsbergvei*		x	x							

*Iht.Flomsonekartlegging for bekker nedstrøms Fiskumparken versjon 02

For tiltakene benevnt med SKV gjelder også utbyggingsrekkefølgen for tilhørende veiformål som gang og sykkelvei, annet veiareal og teknisk infrastruktur. Ved hver faseutvikling skal det etableres vendehammer eller avsettes tilsvarende areal ved enden av vei.

9.2 Støy

Støytiltak skal gjennomføres når grenseverdiene ihht. støyrapport punkt 4.5 overskrides. Dette gjelder trafikk som generes fra Næringsparken.

9.3 Privat vei

Ved etablering av utkjøring fra A1 i sør må veien f_SKV1 opparbeides ihht. vegklasse ref. 5.1 fra avkjørselen til o_SKV1.