

ØVRE EIKER KOMMUNE
Reguleringsbestemmelser for
Detaljregulering for Fiskumparken,
gnr/bnr 146/6, 146/7, 147/21, 158/23, 158/24, 159/18 m.fl.

Datert: 12.02.2019

Sist revidert:

§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 dermed områdeplanen fullt ut.

§ 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, B1, B2)
- Næringsbebyggelse, sosi 1300 (BN FELT A3, C1, C2, C3 og C4)

Grønnstruktur:

- Naturområde – Grønnstruktur, sosi 3020 (f_GN1-2)
- Turdrag – Grønnstruktur, sosi 3030 (f_GTD)
- Vegetasjonsskjerm, sosi 3060 (f_GV)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg, sosi 2010 o_SV1-8, f_SV1
- Gang-/sykkelveg, sosi 2015 o_SGS
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, sosi 2018 o_SVT
- Parkering, sosi 2080 (o_SPA)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål, sosi 2900 (SAA FELT A2)
- Tekniske bygg/konstruksjoner, sosi 2027 (o_STB)

Hensynssone (Pbl § 11-8)

- Hensynssone K – bevaring av kulturmiljø, sosi 570
- Hensynssone BK – båndlegging etter lov om kulturminner, sosi 730
- Hensynssone S – skjermingssone for støy og visuelle inntrykk, sosi 290
- Frisiktsone, sosi 140
- Andre sikringssoner, sosi 190

§3. Fellesbestemmelser

3.1 Handel

Innenfor planområdet tillates ikke detaljhandel. Det tillates ikke oppført kjøpesenter eller større varehus for detaljhandel. Det kan etableres plasskrevende varehandel på inntil 50% av det samlede arealet av næringsfeltene. Definisjonen av plasskrevende varer skal være tilsvarende som i Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035. Denne definisjonen skal følges innenfor planområdet. Det åpnes for at definisjonen av plasskrevende varehandel kan oppdateres ved eventuell oppdatering av denne definisjonen ved ny regional plan.

3.1 Støy

Støy som følge av aktivitet i planområdet skal ikke overskride grenseverdiene i T-1442/2016.

Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at støy fra industri innfrir gjeldende grenseverdier, jf. T-1442/2016 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-1442/2016, og Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 legges til grunn for utvikling av planområdet med sikte på å begrense støy for uteområdene for boligene på Dunserudhagan og Myrvang.

3.2 Tekniske planer for samferdselsanlegg

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

3.3 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.

3.4 Universell utforming

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

3.5 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.

3.6 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.

3.7 Allmenhetens tilgjengelighet

Byggeområdene kan sikres med gjerde.

3.8 Utnyttelsesgrad

For bygninger med romhøyde over 3 meter skal bruksarealet (BRA og %BRA) regnes uten tillegg for tenkte plan.

Avgrenset område for utelagring inngår i BRA.

Parkeringsarealer helt eller delvis under terreng regnes ikke med i bygningens bruksareal.

3.9 Overflatevann og flomveier

Overflatevann skal håndteres i henhold til overvannsrapport og overvannsplan.

Overvann skal primært håndteres på egen tomt. Det kan kun å videreføres overvannsmengder iht. overvannsrapport og overvannsplan for å tilfredsstille kravet til at overvannsmengden etter utbygging ikke skal øke i forhold til dagens.

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.

Grønnstrukturen kan inngå i en helhetlig løsning for håndtering av overvann fortrinnsvis ved benyttelse og oppgradering av eksisterende vannveier inkludert etablering av fordrøyningsbasseng.

Ved rammesøknad for byggeområdene, eller deler av disse, skal det utarbeides plan for overvannshåndtering for det aktuelle tiltaket

3.10 Tekniske anlegg

a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.

b) Ved rammesøknad ved oppføring av bygg skal det utarbeides en plan for renovasjon og avfallshåndtering.

c) Ved rammesøknad skal det utarbeides en plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann, energiforsyning mv.

d) Innenfor alle formål kan det plasseres 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 og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene.

3.11 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 områdene for samferdselsanlegg og bebyggelse og anlegg.

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 om forberedende arbeider som eksempelvis vegetasjonsfjerning, masseuttak, massehåndtering og terrengbearbeidelse uten samtidig søknad om bebyggelse.

3.12 Midlertidig anleggsvei

Innenfor byggeområder, veitraseer og VA-traseer kan det bygges midlertidige anleggsveier innenfor planområdet for blant annet flytting av masser. Ved etablering skal terreng tilpasses og store terrenginngrep unngås.

3.13 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.

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

§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 platekledning i fasader.

Bebyggelsen skal danne kvartalsstruktur innenfor hvert felt, unntatt på felt A1, A2 og A3. Bebyggelsen skal ha sammenhengende kvartalsstruktur for felt C1, C2 og C3 og med retning som vist i illustrasjonsplanen.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart gangvegnett.

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 Nivå på byggefelt

Kotehøyde på ferdig opparbeidet terreng pr felt fremgår av plankartet. Det vises for øvrig til bestemmelser for høyder på bebyggelse for det enkelte felt. Feltene skal opparbeides som vist på plankart +/-2m. Høydevariasjonen gjelder også innenfor hvert felt.

4.1.4 Grunnforhold

Før det kan 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, kan etableres 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.

§4.2 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 og servicefunksjoner.
- b) Utnyttelse maksimalt 75% BRA.
- c) Maksimal gesimshøyde 18 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng.
- d) Tekniske installasjoner over gesims for heis og ventilasjon kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde og utgjøre inntil 20% av BYA.

4.2.2 Felt A2 – SAA - Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (2900):

- a) Arealet kan benyttes til vegserviceanlegg, døgnhvileplass, beverting og motell/overnatting med tilhørende parkeringsarealer og servicefunksjoner.
- b) Det kan etableres bygninger for hvile, beverting, motell/overnatting inntil BRA= 2000m².
- c) Det kan etableres takkonstruksjoner over vegserviceanlegg.
- d) Maksimal gesimshøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng.
- e) Det kan etableres støyskjerming og visuell skjerming mot bebyggelsen vest for feltet.
- f) Det kan etableres fordrøyningsanlegg for overvann fra veiarealer. Anlegget skal tilhøre veiholder.
- g) For felt A2 gjelder fellesbestemmelsene for bebyggelse og anlegg.

4.2.3 Felt A3 – BN – Næringsbebyggelse (1300)

- a) Arealet kan benyttes til bensinstasjon, vegserviceanlegg og beverting med tilhørende parkeringsarealer og servicefunksjoner.
- b) Utnyttelse maksimalt 25% BRA
- c) Maksimal gesimshøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng.
- d) Tekniske installasjoner over gesims for heis og ventilasjon kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde utgjøre inntil 20% av BYA.

4.2.4 Felt B1 - BKB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

- a) Formålet omfatter arealer for plasskrevende varer, logistikk, industri, lager, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer og servicefunksjoner.
- b) Utnyttelse maksimalt 60% BRA.
- c) Maksimal gesimshøyde er 18 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng.
- d) Tekniske installasjoner over gesims for heis og ventilasjon kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde utgjøre inntil 20% av BYA.

4.2.5 Felt B2 – BKB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

- a) Formålet omfatter arealer for plasskrevende varer, logistikk, industri, lager, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer og servicefunksjoner.
- b) Utnyttelse maksimalt 65% BRA.
- c) Maksimal gesimshøyde er 18 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng.
- d) Tekniske installasjoner over gesims for heis og ventilasjon kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde utgjøre inntil 20% av BYA.
- e) Parkeringsplasser i næringsfelt B skal hovedsakelig anlegges nordøst for bebygd areal, slik at næringsbebyggelsen fungerer som støyskjerming.

4.2.6 Felt C1 - BN – Næringsbebyggelse (1300)

- a) Formålet omfatter arealer for logistikk, industri, lager, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer og servicefunksjoner.
- b) Utnyttelse maksimalt 60% BRA.
- c) Maksimal gesimshøyde er 18 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng.
- d) Tekniske installasjoner over gesims for heis og ventilasjon kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde utgjøre inntil 20% av BYA.

4.2.7 Felt C2 – BN – Næringsbebyggelse (1300)

- a) Formålet omfatter arealer for logistikk, industri, lager, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer og servicefunksjoner.
- b) Utnyttelse maksimalt 60% BRA.
- c) Maksimal gesimshøyde er 18 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng. Innenfor feltet er det tillatt å oppføre 20% av bygningsmassens fotavtrykk opptil 35 m høyde.
- d) Tekniske installasjoner over gesims for heis og ventilasjon kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde utgjøre inntil 20% av BYA.

4.2.8 Felt C3 – BN – Næringsbebyggelse (1300)

- a) Formålet omfatter arealer for logistikk, industri, lager, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer og servicefunksjoner.
- b) Utnyttelse maksimalt 75% BRA.
- c) Maksimal gesimshøyde er 18 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng. Innenfor feltet er det tillatt å oppføre 20% av bygningsmassens fotavtrykk opptil 35 m høyde.
- d) Tekniske installasjoner over gesims for heis og ventilasjon kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde utgjøre inntil 20% av BYA.

4.2.9 Felt C4 – BN – Næringsbebyggelse (1300)

- a) Formålet omfatter arealer for logistikk, industri, lager, verksted, håndverk og produksjon med tilhørende parkeringsarealer og servicefunksjoner.
- b) Utnyttelse maksimalt 60% BRA.
- c) Maksimal gesimshøyde er 18 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng. Innenfor feltet er det tillatt å oppføre 20% av bygningsmassens fotavtrykk opptil 35 m høyde.
- d) Tekniske installasjoner over gesims for heis og ventilasjon kan bygges inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde utgjøre inntil 20% av BYA.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur

5.1 SKV - Kjøreveg

o_SKV1, o_SKV3, o_SKV4, o_SKV5, o_SKV6, o_SKV7 og o_SKV8:

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 (S) med utvidet bredde for næring- og industritrafikk iht. "Øvre Eiker kommune normal for vei- og gateutforming". Dimensjonerende kjøretøy:

Modulvogntog (MVT).

Ved opparbeidelse av veiene kan det gjøres mindre justeringer av formålet for å begrense terrenginngrep.

o_SKV2

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

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

Dimensjonerende kjøretøy: Vogntog (VT).

Ved opparbeidelse av veiene kan det gjøres 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: Felles avkjørsel/privat vei 2 (FA2) iht. "Øvre Eiker kommune normal for vei- og gateutforming". Dimensjonerende kjøretøy: Lastebil (L)

Ved opparbeidelse av veiene kan det gjøres 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) iht. "Øvre Eiker kommune normal for vei- og gateutforming".

Ved opparbeidelse av gang-/sykkelvegene kan det gjøres 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 tomta skal ha atkomst er bindende. Ved justering av avkjørsel skal det på utomhusplan vises at avkjørselen kan utformes etter krav gitt i kommunens norm og retningslinjer.

Avkjørslene skal utformes iht. kommunens enhver tid gjeldende veinorm.

Endelig plassering skal fastsettes i detalj ved rammesøknad.

5.4 o_SVT - Annen veggrunn – teknisk

Områdene skal benyttes til snøopplag og grøft/sideareal til veg. Det er tillatt med rekkverk, belysning og venteareal for kantstopp for buss 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. Arealet kan benyttes for fordrøyningsmagasiner for overvann fra veiareal.

Ved opparbeidelse av veiene kan det gjøres mindre justeringer i av formålet for å begrense terrenginngrep.

5.7 o_SPA - Utfartsparkering

Området skal benyttes som offentlig utfartsparkering mot øvrig grønnstruktur.

5.8 o_STB - Tekniske bygg/konstruksjoner

a) Arealet kan benyttes til pumpestasjon med tilhørende servicebygg.

b) Maksimal gesimshøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert omkringliggende terreng.

c) Arealet kan benyttes for fordrøyningsmagasiner for overvann fra veiareal.

§ 6 Grønnstruktur

Grønnstrukturområdene GN1, GN2, GTD er felles for byggeområdene.

Grønnstrukturområdene inngår i en helhetlig løsning for håndtering av overvann. Det skal utarbeides skjøttselsplan for disse områdene. Vegetasjonsskjermer inngår ikke i skjøttselsplanen. Skjøttselsplanen skal minimum inneholde følgende:

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

Utarbeidet skjøttselsplan skal følges til enhver tid.

Utarbeidet plan skal fremlegges naboer og godkjennes av Fylkeskommunen og kommunen.

Innenfor alle Grønnstrukturområdene 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.

6.1 f_GN1 Naturområde- grønnstruktur (3020)

Deler av GN1 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.

6.2 f_GN2 Naturområde- grønnstruktur (3020)

Det kan etableres landbruksvei innenfor området.

6.3 f_GTD Turdrag- grønnstruktur (3030)

Innenfor området kan det etableres:

- Landbruksvei
- Turvei
- Skiløype
- Belysning ifm. skiløype eller turvei
- Tømmervelteplass
- Aktivitetspark
- Midlertidig anleggsvei

Endelig plassering og omfang av landbruksvei avklares ved byggesøknad. Landbruksvei skal være åpen for allmenn bruk. Ved overbygging av landbruksveien skal den ha minimum 4,5 m fri høyde og 4,5 m bredde.

6.4 f_GV Vegetasjonsskjerm

Arealer avsatt som vegetasjonsskjerm har som formål å skjerme virksomheten og ramme inn bebyggelsen på feltene.

Formålene regulert som vegetasjonsskjerm skal tilsås med stedegens vegetasjon.

Det kan oppføres leskur i forbindelse med venteareal for busstopp og nett-/nødestasjoner for EI og IKT i dette arealet. Ventearealet/leskuret må tilpasses gang og sykkelvei.

Det tillates skjæring og fylling i forbindelse av opparbeiding av vei og byggefelt innenfor arealet.

I vegetasjonsskjermen som deler felt C1 og C3 kan det etableres kryssende kjørevei som binder feltene sammen.

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

§ 7 Hensynssoner

7.1 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.

7.2 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 skjøtselsplan for området som skal følges til enhver tid.

7.3 BK båndlegging av kulturminner (sosi 730)

Innenfor hensynssonene K2, K4, K5, K6 og K7 finnes automatisk fredete kulturminner og disse skal vernes. Inngrep innenfor områdene tillates ikke.

7.3 Sikringssone – Sikringssone for kulturminner (H190_1)

Sikringssoner i forbindelse med fredete kulturminner som skal vernes er avsatt i planen.

Inngrep innenfor områdene tillates ikke uten forutgående eventuelt innvilget dispensasjonssøknad. Før arbeidene starter skal denne sonen merkes og sikres nødvendig slik at kulturminnene ikke skades.

7.4 Sikringssone – Sikringssone for VA (H190_2)

Sonen skal sikre VA-installasjoner og ledninger med hensyn på adkomst for drift og vedlikehold samt byggegrensener i henhold til enhver tid gjeldende VA-norm for Øvre Eiker kommune.

7.5 Sikringssone – Sikringssone for flomvei (H190_3)

Flomvann fra planområdet og ovenforliggende områder må sikres. Ved tiltak/bygging/terrengbearbeidelse innenfor sikringssonen skal sikker flomvei prosjekteres og dokumenteres etter anerkjente beregningsmetoder og tekniske løsninger. Flomveier skal dimensjoneres etter til enhver tid gjeldende bestemmelser for Øvre Eiker kommune. Det skal ikke legges tekniske installasjoner eller annen blokkering i flomveiene. Tekniske anlegg som sikrer drift av installasjoner og bygg, skal sikres mot flom opp til nivå for 200-års flom/nedbør.

7.6 K Bevaring av kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssonene K1 og K3 skal hensynet til kulturminnene vektlegges. Inngrep innenfor områdene tillates ikke uten forutgående eventuelt innvilget dispensasjonssøknad.

§ 8 Rekkefølgekrav

8.1 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
f_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
o_SKV4				x	x				
o_SKV5					x				
o_SKV6						x	x	x	x
o_SKV7							x	x	x
o_SKV8									x
P (utfartsparkering)									x
Tursti innenfor turdrag f_GTD						x		x	x
Aktivitetspark innenfor turdrag f_GTD						x		x	x
Vannledning fra C4-B2									x

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.