

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL  
**KOMMUNEDELPLAN FOR SAMFERDSELSINFRASTRUKTUR  
OG KOLLEKTIVKNUTEPUNKT – FJORDBYEN LIER  
DRAMMEN**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene 24.03.2026.

Kommunedelplan for samferdselsinfrastruktur og kollektivknutepunkt – Fjordbyen Lier  
Drammen består av plankart, bestemmelser med retningslinjer og planbeskrivelse.  
Retningslinjene er vist i kursiv sammen med bestemmelsene de utfyller.

Bestemmelsene skal legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen.

## **1. FORMÅLET MED PLANEN (PBL §11-5, JF. §§ 3-1 OG 1-1)**

Hensikten med kommunedelplanen er å angi løsninger for den overordnede samferdselsinfrastrukturen i Fjordbyen, inkludert tilknytning til overordnet veinett. Dette innebærer å avklare nødvendig arealbehov og gi rammer for fremtidig samferdselsinfrastruktur, samt avklare lokalisering av fremtidig kollektivknutepunkt. I tillegg skal det sikres nødvendig kapasitet på infrastruktur for gående, syklende og kollektivtrafikk utenfor planområdet.

Planen skal båndlegge areal til:

- kollektivknutepunkt for tog, buss og taxi
- utvidelse til 4 gjennomgående spor for jernbanen
- samlevei og kollektivtrasé gjennom Fjordbyen
- gode forbindelser for gående og syklende langs samlevei og kollektivtrasé som knytter seg på eksisterende og planlagt gang- og sykkelveinett

Endelig areal og traseer blir fastlagt gjennom område- og detaljreguleringsplaner.

## **2. VIRKNINGER AV PLANEN (pbl. §11-6, jf. 1-5 andre ledd)**

### **§ 2-1. Forholdet mellom kommunedelplanen og kommuneplanens arealdel**

Arealene innenfor planområdet viser arealformålene i kommuneplanens arealdel for Lier kommune vedtatt 18.06.2019 og Drammen kommune vedtatt 18.06.25. Bestemmelsene fra kommuneplanene gjelder innenfor planområdet med mindre noe annet er bestemt i kommunedelplanen.

Denne planens bestemmelse om hensynssone båndlegging i påvente av område- og detaljregulering, gjelder foran arealformålene vist på plankartet.

### **§ 2-2. Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre reguleringsplaner**

Kommunedelplanen gjelder som hovedregel foran eldre vedtatte planer dersom det er motstrid. Eksisterende reguleringsplaner som skal gjelde foran kommunedelplanen er:

- Nasjonal ArealplanID 3005-0602409 Detaljregulering for nytt sykehus i Drammen med Drammen helsepark med tilhørende bestemmelser vedtatt Drammen kommune 03.09.2019
- PlanID 504 -901-42-02 Detaljregulering for nytt sykehus i Drammen med Drammen helsepark med tilhørende bestemmelser vedtatt Lier kommune 17.09.2019

## **3. PLANOMRÅDET**

Planområdet er vist på tilhørende plankart, med PlanID 0602422 i Drammen kommune og PlanID 503-901 i Lier kommune, datert 16.03.26.

## **4. GENERELLE BESTEMMELSER FOR KOMMUNEDELPLANEN**

### **§ 4-1. Plankrav (pbl. § 11-9 nr.1)**

Kommunedelplanen skal følges opp med område- og detaljreguleringsplaner for videre utvikling av området, jf. pbl. § 12-1. Områdeplan for Fjordbyen skal utarbeides før detaljreguleringsplaner.

Nøyaktig plassering og utstrekning for midlertidig og permanent samferdselsinfrastruktur skal fastlegges i område- og detaljreguleringsplaner. Dette inkluderer:

- Byggegrenser
- Bredde på samlevei, kollektivtrasé, fortausarealer og sykkelveier
- Vedlikeholdsareal/snøopplag
- Overvannshåndtering
- Grønnstruktur
- Teknisk infrastruktur

- Støyskjerm/sikring mot jernbanen
- Ventearealer for kollektivtrafikk
- Parkering og sykkelparkering
- Mobilitetsanlegg og løsning for bildeling

Tiltak for drift og vedlikehold av jernbanen er unntatt plankravet.

## **§ 4-2. Mobilitet (pbl. §11-9 nr. 3)**

4-2.1 Ved utvikling av Fjordbyen skal det tilrettelegges for at et flertall av reiser skjer ved bruk av gange, sykkel eller kollektivtransport. Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet. Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass, skal ivaretas i all arealplanlegging.

*Samferdselsinfrastrukturen bør støtte opp om prinsippet om nærhetsbyen, med maks 5 minutters gange til daglige gjøremål og til nærmeste kollektivholdeplass for alle innbyggere.*

*Holdeplasser for buss bør etableres med hensiktsmessig avstand slik at de kan nås innenfor en gangavstand på opptil 500 meter.*

4-2.2 Samferdselsinfrastrukturen skal tilrettelegges for miljøvennlig og effektiv varedistribusjon, bildelingsløsninger og andre fremtidsrettede mobilitetsløsninger.

4-2.3 Samleveien (Terminalen) skal være stengt med bom øst for Strandbroa.

*Dersom trafikken til og fra Fjordbyen over Strandbrua overstiger 4000 ÅDT skal det iverksettes trafikkreduserende tiltak/trafikkstyringstiltak som begrenser trafikken over brua. Dette gjelder ikke trafikk til og fra sykehuset.*

## **§ 4-3. Gang- og sykkelforbindelser (pbl. §11-9 nr.3)**

4-3.1 Det skal sikres attraktive og trafikksikre gang- og sykkelforbindelser og snarveier mellom bolig og aktivitetsområder i Fjordbyen. Det skal etableres to gjennomgående traseer for sykkel gjennom Fjordbyen. Langs kollektivgata skal det etableres sykkelvei med fortau og langs Terminalen skal det etableres hovedsykkeltrasé.

4-3.2 Det skal sikres attraktive, trafikksikre og kapasitetssterke gang- og sykkelforbindelser til eksisterende boligområder og nærmiljø på nord- og østsiden av jernbanen og inn mot Drammen sentrum (Bragernes og Strømsø).

*For gang- og sykkelveinettet i området skal det sikres gode forbindelseslinjer til fjorden, og veinettet skal være tilpasset naturgitte omgivelser.*

## **§ 4-4. Grønnstruktur og landskap (pbl. §11-9 nr.6)**

4-4.1 Det skal etableres offentlig grøntområde langs Drammensfjorden (Fjordparken) som sikrer gode oppholds- og aktivitetsmuligheter i strandsonen. Grøntområdet skal i gjennomsnitt ha en bredde på 30 m.

4-4.2 Det skal etableres sammenhengende, større, attraktive og grønne områder for allmennheten til rekreasjon, lek og andre aktiviteter i Fjordbyen.

## § 4-5. Parkering (pbl §11-9 nr.5)

Det skal etableres større felles mobilitetsanlegg med parkering for bil, bildeling, og ulike mikromobilitetsløsninger. Mobilitetsanleggene skal også integreres med andre logistikkfunksjoner der det er hensiktsmessig. Mobilitetsanleggene skal etableres langs samlevei for bil til området og plasseres slik at det er lenger avstand for de fleste boligene i området til mobilitetsanlegget enn til kollektivholdeplassen. Endelig lokalisering av mobilitetsanleggene avklares i påfølgende detaljreguleringsplaner.

Det skal etableres tilstrekkelig med sykkelparkering i området for å gjøre det enklere å velge grønne mobilitetsløsninger fremfor privatbil.

Parkeringsdekning for hele Fjordbyen skal beregnes etter følgende parkeringsnorm:

Funksjon/område	Parkeringsnorm	Enhet/areal
Bolig	Maks. 0,7	Per bolig
Kontor	Maks. 0,3	Per 100 m <sup>2</sup> BRA
Forretning	Maks. 0,5	Per 100 m <sup>2</sup> BRA
Service	Maks. 0,3	Per 100 m <sup>2</sup> BRA
Omsorgsbolig	Maks. 0,1	Per 100 m <sup>2</sup> BRA
Privat/offentlig tjenesteyting (undervisning)	Maks. 0,1	Per 100 m <sup>2</sup> BRA
Barnehage	Maks. 0,1	Per 100 m <sup>2</sup> BRA

Parkeringskrav i området skal bidra til å nå nullvekstmålet for biltrafikk og plan for reduksjon av parkeringskravet skal fastsettes i områdeplanen.

## 5. UTREDNINGS- OG DOKUMENTASJONSKRAV

### § 5-1. Utrednings- og dokumentasjonskrav (pbl. § 11-9 nr. 8)

#### 5-1.1 Plan for bærekraftig mobilitet

Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal plan for bærekraftig mobilitet utarbeides. Planen skal synliggjøre mobilitet med mål om redusert transportbehov, samt tiltak som sikrer området et mobilitetstilbud som utgjør et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Planen skal redegjøre for hvordan infrastruktur, bygninger og uteområder tilrettelegges for å begrense transportbehovet, og sikre trygg og hensiktsmessig tilkomst for alle trafikantgrupper. Planen skal inkludere tilrettelegging for bil- og sykkeldeling samt andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet.

#### 5-1.2 Dokumentasjon av biltrafikk inn og ut av Fjordbyen

For å sikre at personbiltrafikken holdes på et bærekraftig nivå skal trafikken i Fjordbyen dokumenteres jevnlig gjennom trafikkteLLinger. Det skal gjennomføres telling av biltrafikk til/fra Fjordbyen over snittene ved Terminalen, ved Strandbroa og E134/Gilhus.

Tidspunkt for trafikkteiling skal fastsettes i områdeplan.

I forbindelse med trafikkteilingen skal det utarbeides en prognose (modellberegning) for forventet trafikk i en angitt periode frem i tid.

*Formålet med trafikkteilingen er å dokumentere belastningen på veinettet både før og underveis i utbygging av Fjordbyen. Trafikkteilingene kan brukes som verktøy for å styre nødvendige trafikkreduserende tiltak i Fjordbyen.*

*Trafikk inn og ut av Fjordbyen bør ikke overstige ÅDT på 11 000. Dette gjelder for hele utbyggingsperioden.*

### 5-1.3 Dokumentasjon av løsninger for kollektiv, gange og sykkel

Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal midlertidige og permanente løsninger for gange og sykkel dokumenteres. Det skal sikres attraktive og trafikksikre forbindelser for myke trafikanter i alle utbyggingsfaser. Kobling til gang- og sykkelveinett utenfor planområdet skal ivaretas.

For å sikre tilfredsstillende kollektivtilbud som definert i § 9-1.3 samt opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet, attraktivitet og trafikksikkerhet på gang- og sykkelforbindelser til sentrale målpunkt i Drammen sentrum (Bragernes og Strømsø) skal det til hver detaljregulering innenfor kommunedelplanens planområde, utarbeides trafikkstrømanalyser, gjennomføres trafikkteilinger og gjøres en risikoanalyse. Analysene skal omfatte alle trafikantgrupper og gjøres for den enkelte utbyggingsetappe og den samlede utbyggingen etter regulering. På bakgrunn av disse analysene og teilingene skal nødvendige permanente og midlertidige tiltak identifiseres og sikres opparbeidet gjennom rekkefølgekrav i den enkelte detaljregulering.

### 5-1.4 Grunnforhold

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes og ivaretas hht. gjeldende krav.

### 5-1.5 Flom og overvann

For alle planer og tiltak skal det gjøres en vurdering av hvordan tiltakene kan påvirke flomforhold, overvannshåndtering og vassdragsmiljøet i området.

### 5-1.6 Forurenset grunn

Ved mistanke om forurenset grunn i området, skal tiltakshaver klarlegge omfanget og betydningen av forurenningen. Det skal gjennomføres en fase 1 kartlegging av forurenset grunn.

### 5-1.7 Støyutredning

Ved utarbeiding av område- og detaljreguleringsplan skal det gjennomføres støyutredning i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.

### 5-1.8 Luftkvalitet

Ved utarbeiding av område- og detaljreguleringsplan skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

## **6. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)**

### **§ 6-1. Hensynssone – båndlegging for regulering, H710 (pbl. § 11-8 d.)**

Båndlegging skjer i påvente av reguleringsplanvedtak etter plan- og bygningsloven. Formålet med båndleggingen er å sikre at det ikke settes i gang tiltak som er i strid med, eller kan legge begrensninger på planlegging og utbygging av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur i Fjordbyen.

#### **6-1.1 H710\_1 Båndlegging for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Innenfor området skal det etableres:

- samlevei
- kollektivtrasé med sykkelvei
- hovedsykkeltrasé
- flomsikker adkomst til sykehuset fra overordnet veinett via Strandbrua og Terminalen

Innenfor båndleggingssonen tillates etablering av midlertidig kollektivtrasé og gang- og sykkelforbindelser, jf. § 9.1.1 og § 9.2.1 inntil permanente samferdselsanlegg etableres.

#### **6-1.2 H710\_2 Båndlegging for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Innenfor området skal det etableres gang- og sykkelbroer over jernbanen til eksisterende gang- og sykkelveinett ved Amtmannsvingen og Jensvollveien.

Det skal etableres gang- og sykkelbro over jernbanen med kobling til Brakerøya stasjon dersom utvidelse av jernbanen medfører behov.

Gang- og sykkelbroene skal ha separat areal for gående og syklende.

#### **6-1.3 H710\_3 Båndlegging for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Innenfor området skal det tilrettelegges for kollektivknutepunkt for tog, buss og taxi.

Kollektivknutepunktet skal ha god tilknytning til omkringliggende gang- og sykkelveinett og det skal sikres sykkelparkeringsplasser nær jernbanestasjonen.

#### **6-1.4 H710\_4 Båndlegging for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Innenfor områdene kan det etableres fergekai med tilhørende anlegg.

#### **6-1.5 H710\_5 Båndlegging for grønnstruktur**

Innenfor området skal det etableres grønnstruktur og rekreasjonsareal, inkludert offentlig grøntområde langs fjorden. Det skal tilrettelegges for gange- og sykkelforbindelser innenfor området.

### **§ 6-2. Hensynssone – Krav vedrørende infrastruktur, H410\_1 (pbl. § 11-8 b.)**

Det skal settes av tilstrekkelig areal i Fjordbyen til ett av de to nye hovedsporene for framtidig fire hovedspor på jernbanen.

I område vist som hensynssone H410\_1 tillates ikke tiltak som forhindrer framtidig utvidelse til fire spor for jernbanen. Ved utvidelse av jernbanen skal Strandveiens og Strandbruas funksjon opprettholdes.

### **§ 6-3. Faresone - Brann-/eksplosjonsfare H350 (pbl. § 11-8 a.)**

Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres nye tiltak før virksomheten/storulykkebedriften er flyttet fra området/nedlagt.

### **§ 6-4. Faresone - Stormflo og havnivåstigning H320\_1 (pbl. § 11-8 a.)**

Adkomstvei til Drammen sykehus skal være flomsikker til enhver tid og ligge på minimum kote +3,4 moh. (Jf. PlanID 504-901-42-02). Kryss og avkjørsler til tilstøtende veier og eiendommer må tilpasses flomsikker høyde.

### **§ 6-5. Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner H730**

#### **6-5.1 Kulturminner i sjø H730\_1**

Hensynssone H730\_1 gjelder to fredede skipsvrak (ID 103671 og ID266146). Tiltak innenfor planområdet skal ikke komme i konflikt eller føre til forringelse av bevaringsverdien av skipsvrakene (ID 103671 og ID266146). Kulturminner under vann skal gå foran mål og tiltak for rensing av havbunn. Alle tiltak som kan innebære inngrep i skipsvrakene må sendes regional kulturminnemyndighet for godkjenning.

## **7. RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)**

### **§ 7-1. Hensynssone bevaring kulturmiljø H570 (pbl. §11-8 c.)**

*I områder vist som hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse og konstruksjoner sikres og ivaretas. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i områdets karakter og kulturmiljø.*

*Alle planforslag og søknader om tiltak innenfor hensynssonene som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner, skal forelegges antikvarisk myndighet.*

*Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2*

#### 7-1.1 H570\_1

*Den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen og andre historiefortellende elementer/kulturminner på Store Gilhuus gård, skal sikres og ivaretas. Kulturmiljøenes særpreg og identitet skal sikres.*

## **9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. § 11-9 nr. 4)**

### **§ 9-1. Etablering av kollektivtrase**

#### 9-1.1 Midlertidig kollektivtrasé gjennom Fjordbyen

Inntil den sammenhengende permanente kollektivtraseen kan etableres gjennom Fjordbyen, fra nåværende E134/Gilhusveien til sykehuset/Helseparken, skal det etableres en midlertidig kollektivtrasé. Traséen skal være opparbeidet før bebyggelse tas i bruk.

#### 9-1.2 Permanent kollektivtrasé gjennom Fjordbyen

Det skal etableres en sammenhengende kollektivtrasé med separat gang- og sykkelveg gjennom hele Fjordbyen. Denne skal være en videreføring av kollektivtraseen gjennom sykehusområdet på Brakerøya. Den permanente traseen skal bygges ut samtidig med tilknyttet utbyggingsområde.

#### 9-1.3 Bussforbindelse til Drammen

Før bebyggelse kan tas i bruk skal tilstrekkelig standard og kapasitet på busstrasé til Bragernes bussterminal (Bragernes torg) være sikret opparbeidet. Kravet skal differensieres og konkretiseres til den enkelte detaljreguleringsplan med utgangspunkt i dokumentasjonskravene i punkt 5-1.3.

## **§ 9-2. Gang- og sykkeltilbud**

### 9-2.1 Gang- og sykkelforbindelser i Fjordbyen – Trinn 1

Før bebyggelse kan tas i bruk skal gang- og sykkelforbindelse gjennom Fjordbyen være etablert. Gang- og sykkelforbindelsen skal gå fra Gilhus i øst og frem til Jacob Borchs plass i vest. Eksisterende gang- og sykkelvei på sørsiden av Terminalen, fra Gilhus til Strandbroa skal utvides. Det skal etableres en gang- og sykkelforbindelse på nordsiden av Transformatorgata med kobling til gang- og sykkelvei ved Jacob Borchs plass.

### 9-2.2 Gang- og sykkelforbindelser i Fjordbyen – Trinn 2

Dersom utvidelse av jernbanen til 4 spor medfører at det ikke lenger er plass til sykkelforbindelse langs Transformatorgata, og det etableres gang- og sykkelbro ved Brakerøya stasjon jf. § 9-3.1, skal det opparbeides sykkelvei med fortau på nordsiden av jernbanen og frem til planlagt gang- og sykkelvei ved Jacob Borchs plass.

Permanent hovedsykkeltrasé skal bygges ut etappevis i takt med tilgrensende utbyggingsfelt, og være etablert senest ved oppstart av utbygging i siste utbyggingsfelt langs hovedsykkeltraséen.

### 9-2.3 Gang- og sykkelforbindelser til Drammen

Før bebyggelse kan tas i bruk skal attraktive, trafikksikre og kapasitetssterke gang- og sykkelforbindelser til sentrale målpunkt i Drammen sentrum (Bragernes og Strømsø) være sikret opparbeidet. Kravet skal differensieres og konkretiseres til den enkelte detaljreguleringsplan med utgangspunkt i dokumentasjonskravene i § 5-1.3.

## **§ 9-3. Gang- og sykkelbroer**

9-3.1 Dersom utvidelse av jernbanen til 4 spor medfører at det ikke lenger er plass til sykkelforbindelse langs Transformatorgata, skal det etableres gang- og sykkelbro over jernbanen ved Brakerøya stasjon. Gang- og sykkelbroen skal være etablert senest før jernbanen utvides til 4 spor. Gang- og sykkelbroen skal tilrettelegges for tilknytning for gående til plattformen på Brakerøya stasjon.

9-3.2 Gang- og sykkelbro ved Amtmannsvingen, skal være etablert før første skole i området kan tas i bruk.

9-3.3 Gang- og sykkelbro ved Jensvoll skal være etablert før utbygging i område LS8 eller før utbygging i område LS6, avhengig av hvilket område som bygges ut først.