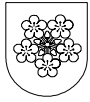


Datert 16.03.2023



Lier kommune

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FJORDBYEN

PlanID: 504-901-54

Saksnummer: 2017/231 (Lier kommune)

Vedtatt dato:

Dato for siste revisjon: 16.03.2023

.....

Ordførers underskrift

Innhold

1. Planens hensikt	3
2. Planens avgrensing og vertikalnivåer	3
3. Forholdet til gjeldende planer (pbl §1.5)	3
4. Arealformål (pbl §12-7 nr.5)	4
5. Krav om helhetlig planlegging, H810 (pbl §§ 11- 8 e og 12-6)	5
6. Krav om detaljregulering (pbl §12-7 nr. 11)	6
7. Retningslinjer for utarbeidelse av detaljregulering (pbl § 12-7 nr. 11)	7
8. Dokumentasjonskrav og krav til undersøkelser (pbl §12-7 nr. 12)	11
9. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr.10)	12
10. Reguleringsplan som fortsatt skal gjelde H910 (pbl §§ nr. 1-5, nr. 11-8 f og nr. 12-6)	14
11. Fellesbestemmelser (pbl § 12-7)	15
12. Bestemmelser til arealformål (pbl § 12-7)	24
13. Bestemmelser til hensynssoner (pbl §§ 11-8 a. 12-6, 12-7 nr. 10)	30
14. Sone med angitte særlige hensyn (pbl §§ n 11-8 c., 11-8 d. og 12-6)	31
15. Bestemmelser til bestemmelsesområder (PBL § 12-7 nr. 1, nr.2 og nr. 4)	32
Dokumenter som gis juridisk virkning i planen	33

1. Planens hensikt

Hensikten med områdereguleringen for Fjordbyen Lier-Drammen er å tilrettelegge for en bymessig, bærekraftig og aktiv utvikling av Fjordbyen Lier-Drammen. Fjordbyen skal være et urbant byområde med høye miljøambisjoner gjennom utvikling av en moderne, mangfoldig og klimavennlig by. Fjordbyen skal gjennomføre omstillingen til et lavutslippssamfunn og understøtte nasjonale mål om arealutvikling rundt kollektivknutepunktet.

Fjordbyen «Der folk, fjord og fremtid møtes», skal ha et mangfoldig byliv med gode møteplasser, beboere i alle aldre, arbeidsplasser, butikker og kulturliv;

- Fjordbyen skal være et inkluderende sted hvor folk trives med å bo og jobbe, hvor barn og voksne kan leke og leve det gode liv.
- Fjordbyen skal være et sted hvor beboerne og besøkende kan bruke og oppleve fjorden og landskapet.
- Fjordbyen skal tilrettelegge for en bærekraftig fremtid og være et foregangsområde for bærekraftige løsninger
- Fjordbyen skal tilrettelegge for et rikt dyre -og planteliv.
- Fjordbyen skal tilrettelegge for fem-minuttersbyen, med maksimalt fem minutters gåing til nærmeste kollektivholdeplass, grøntstruktur og sentrumsfunksjoner, sykkelparkering i umiddelbar nærhet til bolig, arbeidsplass, kollektivholdeplasser og sentrumsfunksjoner.
- Fjordbyen skal tilrettelegge for fremtidsrettede og bærekraftige løsninger
- Fjordbyen skal tilrettelegges med prioritet for gående og syklende, effektiv varedistribusjon og fremtidsrettede mobilitetsløsninger.

2. Planens avgrensing og vertikalnivåer

Reguleringsbestemmelser gjelder for planområdet som vist på plankart (VN2 og VN3), mens rekkefølgekravene kan også gjelde tiltak på utsiden av planområde.

Vertikalnivå 2 (VN2) – på grunnen

Vertikalnivå 3 (VN3) – over grunnen

3. Forholdet til gjeldende planer (pbl §1.5)

3.1. Reguleringsplaner som berører planområdet (pbl § 1.5)

- a) Byggegrenser i områdereguleringsplan for Fjordbyen Lier-Drammen gjelder foran byggegrenser i de vedtatte detaljreguleringsplanene som listet opp i Tabell 1

Tabell 1 Gjeldende planer som helt eller delvis erstattes av områderegulering Fjordbyen Lier-Drammen. Planer som erstattes helt, er angitt*

PlanID	Navn	Vedtatt
504-901-04	Reguleringsplan Amtmannsvingen Vitbank, deler av gnr.17 bnr.24	21.05.1985
504-901-13-03	Fragmenteringsverk på Lierstranda*	08.04.2003
504-901-42	Lierstranda vest*	11.12.2006

PlanID	Navn	Vedtatt
504-901-03	Lierstranda nord	19.01.1982 med mindre endring 19.03.2013
504-909-05	Rv.23 Dagslet-Linnes	16.06.2014
504-901-51	Utfylling i sjø – Gilhusbukta*	03.03.2015
504-901-42-01	Områderegulering for Nytt Sykehus Vestre Viken på Brakerøya	24.5.2016
504-901-42-02	Detaljregulering for nytt sykehus i Drammen - med Drammen Helsepark	17.09.2019
504-909-06 /504-909-06-02/ 504-909-06-04	Gilhus inkludert reguleringsendring for Gilhus, K1 og Gilhus, felt I1	26.3.1984 / 1.9.1988 /11.5.1987

4. Arealformål (pbl §12-7 nr.5)

4.1. Arealformål

Tabell 2 Arealformål

Formål (-sosikode)	Areal daa
Sentrumsformål, SF – 1130	440,2
Offentlig eller privat tjenesteyting, T – 1160	63,6
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl §12-5, nr 2	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer), ST – 2001	206,7
Torg, TO – 2013	9,4
Gangvei/gangareal/gågate, GG – 2016	10,7
Bane, BAN – 2020	21,6
Grøntstruktur, jf. pbl § 12-5, nr 3	
Naturområde, GN – 3020	21,2
Park, PA – 3050	55,4
Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, GAA – 3900	101,1
Bruk av vern og sjø i vassdrag med tilhørende strandsone, jf. pbl § 12-5, nr 6	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FLVS – 6720	553,5

Formål (-sosikode)	Areal daa
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, VK – 6800	120,8
Hensynssoner, jf. pbl §12-6	
Flomfare, H320	297,1
Rekkefølgekrav infrastruktur, H410	1,9
Bevaring kulturmiljø, H570	12,6
Båndlegging etter lov om kulturminner, H730	5,3
Krav om felles planlegging, H810	1595,5
Reguleringsplan som fortsatt skal gjelde, H910	68,4
Bestemmelsesområder, jf. pbl § 12-7	
Utforming, #1 _L Sentralt lekefelt	16,3
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, #2 (#2_B Bro, #2_BA Bryggeanlegg, #2_FK Fergekai, #2_N1 Gruntvannsområde, #2_N2 Kanaler, #2_O Overgang, #2_TG Tverrgate/Sambruksgate, #2_U Undergang/kulvert	313,4
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, #4_OB (#4_OB=Overbygning), #4_BH Bussholdeplass	23,5

5. Krav om helhetlig planlegging, H810 (pbl §§ 11- 8 e og 12-6)

5.1. Krav om helhetlig planlegging, H810

- Innenfor hver av hensynssonene H810_1 - H810_9 skal det foreligge en helhetlig plan for detaljregulering av bygge -og anleggstiltak som godkjennes av Lier kommune, før tiltak som nevnt i pbl. §20-1 kan gjennomføres. Helhetlig plan for hver av hensynssonene innenfor H810_1-H810_9 skal være grunnlag for fastsetting av detaljregulering.
- Følgende felt skal ha krav om helhetlig plan, jf Tabell 3:

Hensynssone for helhetlig planlegging	Kart kode	Areal daa	Infrastruktur- og grønnstruktur
H810_1	SF1	54,2	o_PA1, #1_L1, FLVS4
H810_2	SF2, SF3, SF4 og SF5	112,7	FLVS3, o_GAA1, o_GAA2, o_GAA8, o_GAA9, o_PA2, o_ST1, o_ST7, o_ST23/ #2_O3, #1_L2, o_TO1, deler #4_BH og deler av H410.
H810_3	SF6-SF11	91,1	o_ST2, o_ST8, o_GAA3, #2_TG1, #2_TG2, #2_TG3, #2_FK1, #2_FK2, #2_TG4, deler #4_BH og deler av H410 og H430_1.

Hensynssone for helhetlig planlegging	Kart kode	Areal daa	Infrastruktur- og grønnstruktur
H810_4	SF12-SF17	136,9	o_ST3, o_ST9, o_ST14, o_BAN og o_ST22 (VN3) i H910_1, o_GAA4, o_GAA5, o_TO2, #2_O1, #2_TG5, #2_TG6, #2_TG7, #2_TG8 og #4_BH2.
H810_5	SF33-SF35	115,3	o_ST15, o_GG1, o_GG2, o_GG3, o_PA3, FLVS2, VK4, VK3, o_GAA10 og o_GAA11, #2_TG13, #1_L2 og #2_N2
H810_6	SF18-SF21, SF36, SF37, SF39 (VN3) og SF40 (VN3)	197,5	VK1, o_GN2, o_GN3, o_GAA6, o_GAA12. o_ST4, o_ST10, og, #2_O1, del av #2_B3, o_ST17(VN3), o_ST18 (VN3) og del av ST19 (VN3), #2_B4, #2_B5, #2_B6, #2_B7, #4_OB2, #4_OB3, #2_TG9, #2_TG10, #2_BA2, #2_BA3, #4_BH3 og H430_2.
H810_7	SF22-SF29, SF31, SF38, SF41 (VN3)	191,3	o_ST11, o_ST12, o_ST5, o_ST6, VK2, o_GN1, o_ST16, o_GAA7, o_GAA13, f_GAA14, f_GG15, f_GAA16, f_GAA17, o_PA4, o_PA5, o_PA6, #4_OB1, del av #2_B7, #2_BA1 og #4_BH4.
H810_8	o_T1, o_T2	126,4	o_ST13, o_BAN, o_ST16, o_ST22 (VN3) i H910_2, #2_O2 og #2_U
H810_9	SF30 og SF32	54,7	f_GN5

6. Krav om detaljregulering (pbl §12-7 nr. 11)

6.1. Detaljregulering

- Det skal foreligge godkjent detaljregulering før utbygging eller tiltak i planområdet.
- Rekkefølgekrav til detaljregulering skal inneholde krav til sikring -og opparbeidelse, av offentlige -og felles tiltak, jf pkt 9.1.
- Detaljregulering av områder med midlertidige tiltak skal sikre tidsrekkefølge for overgang til permanente tiltak.
- Detaljreguleringen skal i nødvendig grad supplere og detaljeres fra helhetlig plan. Det tillates justeringer av forhold fastsatt i områdereguleringen, forutsatt at intensjonene i områdereguleringen ikke settes vesentlig til side.

6.2. Unntak for detaljregulering

- Krav om helhetlig plan og detaljregulering med dokumentasjonskrav, gjelder ikke midlertidige tiltak, eller nødvendig oppgradering av eksisterende virksomheter som oppføres etter pbl. § 20-1 og gjeldene Retningslinjer for behandling av søknader om tiltak på Lierstranda (Fjordbyen).
- Tillatelse til riving unntas fra plankravet, jf pkt 6.1.
- Følgende midlertidige tiltak kan vurderes opparbeidet;

- Midlertidig trafikkisikker sykkelvei (3 meter) og midlertidig kollektivgate (ca 3,5 meter) som skal etableres i gbnr 15/296 samt i tilgrensende eiendommer til denne. Sykkelvei føres videre gjennom Nøstestranda gbnr 15/280 og 380. Midlertidig kollektivtrasé skal etableres som vist i diagram for Midlertidig gang, sykkel og kollektivgate, jf illustrasjonshefte datert 14.02.2023. Eksisterende og midlertidig gang -og sykkelvei (2,5 meter) langs Terminalen må utvides til ca 4 meter med fast brøytbart dekke.
 - Midlertidig offentlig turvei skal opparbeides til strandlinje. Allmennhetens rett til strandlinjen, skal være sikret med tinglyst erklæring for tilgjengelig opparbeidet turvei, i påvente av endelig opparbeidelse av en sammenhengende strandpromenade i Fjordparken
 - Midlertidig kollektivgate med bussholdeplasser skal opparbeides med minimum 3,5 meter bredde, jf illustrasjonsheftet.
 - Midlertidig leke -og uteoppholdsareal. Dersom leke -og uteoppholdsarealer i samsvar med rekkefølgekrav i pkt **Feil! Fant ikke referanseilden.** 9 og krav i Kvalitetsprogram må opparbeides midlertidig, skal det midlertidige arealet så langt det er mulig, opparbeides med tilsvarende areal og kvalitet som permanent leke -og uteoppholdsareal.
 - Massehåndtering inkl. gravemasser og areal for lagring av masser mv, kan kun vurderes etablert innenfor feltene SF12-SF17 og SF33-SF35, i transformasjonsperioden for Fjordbyen.
- d) Søknad om tiltak på Lierstranda (Fjordbyen) jf pbl § 20-1, skal godkjennes av Lier kommune jf Retningslinjer for tiltak på Lierstranda (Fjordparken).

7. Retningslinjer for utarbeidelse av detaljregulering (pbl § 12-7 nr. 11)

7.1.1. Fellestiltak

Følgende fellestiltak skal ivaretas innenfor den enkelte hensynssone H810_1- H810_9;

- a) Detaljregulering innenfor H810_1-H810_9 skal være del av en helhetlig plan som godkjennes av Lier kommune.
- b) Minimum % ikke boligformål jf. Pkt Grad av utnyttning og høyder (1)- Tabell 5.
- c) «Aktive» og «åpne» fasader i første etasje i deler av SF3-SF6, SF8-SF11, SF14 SF15, SF20, SF18, SF23, SF25-SF29, SF33 og SF37 mot gater, torg, allmenninger og parker som angitt i temakart «Minimum ikke-bolig» i Kvalitetsprogram, skal forbeholdes næring og handel samt offentlig og privat tjenesteyting.
- d) Helsekonsekvenser skal vurderes med behov for Helsekonsekvensutredning etter § 11 i Folkehelseloven.
- e) Teknisk infrastruktur kan føres i vegetasjonssone/overvannsgrøft. Rotsone/dryppsoner skal sikres mot graving.
- f) Sykkelparkering
 - Trafikkisikre og gang- og sykkelforbindelser til sentrale mål punkt i Drammen sentrum (Bragernes og Strømsø) i samsvar med KDP Samferdsel samferdsel skal differensieres og konkretiseres til den enkelte.
 - Det skal avsettes tilstrekkelig areal for parkering av sykler og mikrokjøretøy med ladetilknypning, med bakgrunn i måltall og erfaringstall.
 - Fellesanlegg for sykkelparkering skal sikres etablert i detaljregulering
 - Før bygg og anlegg i a) o_T1, eller ved b) første bolig, skal følgende være opparbeidet: Hurtigsykkelvei i o_ST13, kulvert i #2_U/o_ST6 og gang -og sykkelbro i #2_O2/o_ST21
- g) Gangforbindelse: Permanent eller midlertidig gangforbindelse til sjø og øvrig infrastruktur.

- h) Gjennomgående midlertidig kollektivakse for første bolig som ligger mer enn 1000 meter fra Brakerøya stasjon.
- i) Sambruksgater (#2 TG) skal sikres etablert
- j) Permanent eller midlertidige vareleveringspunkt og felles parkeringsplasser for varelevering, sykkel og mikrokjøretøy med lademuligheter til handel og servicevirksomhet.
- k) Bilparkering
 - Gradvis strengere makskrav til parkeringsdekning skal vurderes i takt med utvikling i privat bilhold, bildeling og ut fra trafikktegnninger.
 - Det skal gjøres analyser av parkeringsbehovet og evt. forslag til avvik fra ovennevnte antall plasser i det enkelte delfelt og i den enkelte detaljreguleringsplan. Eventuelle endringer skal særlig vurderes og begrunnes opp mot kravet om maksimum 11.000 ÅDT inn/ut av Fjordbyen.
 - Permanent eller midlertidig bilparkering, med fastsatt tidshorisont for avviking av midlertidighet.
- l) Transportanalyse skal utarbeides for hvert delfelt H810_1- H810_9 for å sikre at trafikktegnningen på 11.000 ÅDT inn/ut av Fjordbyen ikke overskrides jf. Mobilitetsprogram.
- m) Trafikksikringstiltak: Langs kjøregaten i o_ST7- o_ST11, ST12 og ST13 skal plassering av fremtidig bom vurderes for hver detaljregulering.
- n) Fornybar energi: Det skal tilrettelegges for ny fornybar energi, lavt energibehov i oppvarmings- og kjøleprinsipper og smart teknologi som muliggjør gevinster av effektstyring og smart energibruk på området.
- o) Solstrømproduksjon: Bygg skal vurderes tilrettelagt for solstrømproduksjon. Løsninger skal være integrert i den arkitektoniske utformingen. Det skal vurderes solceller i fasade.
- p) Torg/handel: Det skal etableres minimum 500 m² torg med handel i forbindelse med alle bussholdeplasser.
- q) Møteplasser innenfor hvert delområde skal plasseres innenfor en luftlinjeavstand på 200 meter fra bebyggelsen.
- r) Bussholdeplasser skal utformes med minste bredde på 25 meter, jf. Kvalitetsprogram.
Grønnstruktur:
 - Det skal sikres funksjoner og bredde i grønnstruktur med overvannshåndtering og vegetasjon som angitt i snitt i Illustrasjonshefte datert 14.februar 2023 og i samsvar med retningslinjer i Kvalitetsprogram.
 - o_GAA skal opparbeides som naturområde, park, turdrag med turvei og friområde med badebasseng/-område, blå-grønn struktur og overvannstiltak, i samsvar med Kvalitetsprogram Grøntkorridorene i GAA områdene skal sikre tilstrekkelig bredde på gjennomsnittlig 15 meter til gruntvannsområde, ferskvannskorridor og spredningskorridor, med funksjonelle leveområder for dyr og planter. Oppholdssteder for dyr skal opparbeides som vadedsteder med bunnsubstrat som fremmer biologisk mangfold i undervannsenger og sivområder.
 - f_GAA skal opparbeides med fellesfunksjoner for torg som ivaretar sosiale møteplasser.
- s) Bruk av vern og sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, FLVS, VK
 - Innenfor formålene FLVS og VK skal det etableres et sammenhengende gruntvannsområde og ferskvannskorridor, hvor hele vannsøylen fra vannoverflate til sjøbunn er ferskvann, med funksjonelle leveområder for flora og fauna i samsvar med en dokumentert Økologisk strategi for detaljregulering.
 - Gruntvannsområdet skal bidra til å opprettholde fiskevandring mellom Lierelva og Drammenselva.

- Detaljreguleringen skal vise nye dybder sjøbunn etter motfylling, fyllingsfot og plassering av bølgebrytere.
 - Hensynet til naturmangfold og forurensning langs strandsone og vassdrag skal ivaretas med miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan.
 - Det skal vurderes flytende solcelleanlegg.
 - Det skal avsettes område for fremtidig maritimt utviklingspotensial etter nærmere vurderinger av miljø -og grunnforhold.
- t) Natur- og rekreasjonsområde
- VK1-4 skal opparbeides som natur- og rekreasjonsområde for mennesker, dyre -og planteliv i kanaler, og faste og flytende øyer. Oppholdssteder for dyr skal opparbeides på øyer nærmest Linnestranda naturreservat. Rekreasjonsområdene skal opparbeides med ferdselsområder som friluftsområde med fortøyning for umotoriserte små fritidsbåter (kanoer og kajaker mv), og badesteder med universell tilgang til sjøen. Kanaler og enkelte øyer som skal avsettes kun for dyre- og planteliv, skal etableres som vadesteder med bunnsstrat som fremmer biologisk mangfold i undervannsenger og sivområder.
 - Naturområde i f_GN5
- u) Felles uteoppholdsareal og kvartalslekeplasser skal sikres etablert innenfor hver detaljregulering
- v) Trinnvis utbygging, skal fastsettes for de enkelte H810-område.
- w) Retningslinjer og føringer i dokumenter: Kvalitetsprogram med illustrasjonshefte, miljøprogram, mobilitetsprogram, konsekvensutredninger til områdereguleringen, KDP samferdsel, overordnet avfallsplan for fjordbyen og VA rammeplan for fjordbyen, supplerer reguleringsbestemmelsene, angir kvaliteter som skal oppfylles og skal være retningsgivende for utarbeidelse av detaljreguleringer.

7.1.2. Dokumentasjon og undersøkelser

Detaljreguleringen skal dokumentere realisering av overordnede fellesanlegg jf pkt 9.1.3.

Følgende dokumentasjon må foreligge ved detaljregulering;

Dokumentasjon som må foreligge for helhetlig plan:	
Økologisk strategi	<ul style="list-style-type: none"> - Økologisk strategi skal videreføre prinsipper fra konsekvensutredning (KU)-rapport Vannmiljø datert 14.02.2023. - Økologisk strategi for alle aktuelle delområder med sjølinje, skal redegjøre for et sammenhengende gruntvannsområde med ferskvannskorridor med funksjonelle leveområder for dyr og planter på land og i vann. - Økologisk strategi skal være dokumentert utarbeidet av fagkyndige. - For økologisk strategi skal det gjennomføres aktiv medvirkning med relevante interessegrupper. <p>Økologisk strategi skal beskrive avklart ansvar for vedlikehold og drift.</p>

Overordnet mobilitetsplan	<ul style="list-style-type: none"> - Mobilitetsplanen skal videreføre prinsipper fra Mobilitetsprogrammet Mobilitetsplanen 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.
Overordnet trafikkanalyse	<ul style="list-style-type: none"> - For å sikre tilfredsstillende kollektivtilbud, opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet, attraktivitet og trafiksikkerhet på gang- og sykkelforbindelser til sentrale målpunkt, skal det til hver detaljregulering innenfor planområdet, utarbeides trafikkstrømanalyse, gjennomføres trafikkteilinger og gjøres en risikoanalyse. - Det skal utarbeides rekkefølgekrav knyttet til tiltak som skal godkjennes av Lier i samsvar med KDP Samferdselsinfrastruktur og kollektivknutepunkt før detaljreguleringer eller dispensasjoner kan vedtas. - Analysen skal omfatte alle trafikantgrupper og gjøres for den enkelte utbyggingsetappe og den samlede utbyggingen etter regulering. På bakgrunn av disse analysene og tellingene skal nødvendige permanente og midlertidige tiltak identifiseres og sikres opparbeidelse gjennom rekkefølgekrav i den enkelte detaljregulering.
Overordnet miljøplan	<ul style="list-style-type: none"> - Overordnet miljøplan med føringer skal videreføre prinsipper gitt i Miljøprogram datert 14.02.2023. Planen må redegjøre for hvordan Miljøprogrammet er fulgt opp.
Overordnet teknisk plan for vei, vann og avløp, overvann og renovasjon	<ul style="list-style-type: none"> - Tiltak for vei, vann og avløp (VA), overvann og renovasjon skal utarbeides i teknisk plan, i samsvar med Kvalitetsprogram datert 14.02.2023, overordnet Rammeplan for vann og avløp i Fjordbyen, samt anbefalinger og tiltak i overordnet KU-rapport Avfall av den 14.02.2023. - Kvalitetsprogram datert 14.02.2023 og rammeplan for VA, skal benyttes ved utforming av løsninger for overvann/urban flom. Plan for overvann skal beskrive risikovurdering av overvann, urban flom, stormflo og ekstremnedbør, inkludert håndtering og rensing av forurenset overvann. - Overordnet teknisk plan må redegjøre for hvordan Kvalitetsprogram, Overordnet avfallsplan for Fjordbyen 2023 og VA rammeplan Fjordbyen 2023 fagrapporter og 3.parts håndtering, er fulgt opp.
Energi -og klimaplan	<ul style="list-style-type: none"> - Energi og klimaplan skal ivareta krav fra bestemmelser pkt.10.16 samt prinsipper fra Konsekvensutredning (KU)-rapport klima og energi datert 14.02.2023 og Energirapport 10208614-01-RIEn-RAP-001 datert 14.02.2023 skal legges til grunn ved utarbeidelse av energikonseptet. Planen må redegjøre for hvordan KU og rapporter er fulgt opp. Klimagassbudsjett med mål om 0-utslipp, skal foreligge jf Lier kommunes retningslinjer.

8. Dokumentasjonskrav og krav til undersøkelser (pbl §12-7 nr. 12)

- a) Støy skal utredes i detaljreguleringene for de enkelte områdene.
- b) Sykkelparkering: Det kan vurderes reduksjon fra krav til sykkelparkering ved utarbeidelse av helhetlig plan og detaljregulering. For å få reduksjon av parkeringskravet til sykkel må en dokumentere; behov, nærhet til andre transportmiddel, tidsfaser og årstidsvariasjon
- c) Klimagassbudsjett skal utarbeides for alle de helhetlige planene, detaljreguleringer og byggesaker.
- d) Kunnskapsgrunnlag: I detaljreguleringene må det redegjøres for hvordan områdereguleringen er fulgt opp i samsvar med konsekvensutredninger med fagrapporter, Kvalitetsprogram, Mobilitetsprogram og Miljøprogram. I tillegg skal VA rammeplan Fjordbyen 2023 legges til grunn for vann, avløp og overvannsvurderinger.

Detaljregulering har følgende krav til dokumentasjon og undersøkelser:	
Kvalitetsplan	<ul style="list-style-type: none"> - Kvalitetsplanen skal videreføre prinsipper i Kvalitetsprogram datert 14.02.2023. Planen må redegjøre for hvordan Kvalitetsprogrammet er fulgt opp. - Kvalitetsplanen skal vise vilkår for bruk og utformingskrav - Forholdet til omgivelsene skal belyses og begrunnes.
Landskapsplan og grøntstrukturplan	<ul style="list-style-type: none"> - Landskapsplan i målestokk 1:500 skal vise bebyggelsens plassering, arealbruk av utomhusarealer, fellesarealer med universell utforming samt tilhørende grøntstruktur med elveløp, gruntvannsområder, torg, friområder og ferdsel.
Lysplan	<ul style="list-style-type: none"> - Lysplan med belysning som fremmer trivsel, sikkerhet og Fjordbyens identitet samtidig som Fjordbyens fjernvirkning mot allerede etablert bebyggelse og dyreliv i Lier holdes på et minimum.
Gatebruksplan	<ul style="list-style-type: none"> - Gatebruksplanen skal følge opp mobilitetsplanen fra den helhetlige planen. - Gatebruksplanen skal vise hvordan fremkommelighet for alle transportgrupper og sykkel- og bilparkering skal organiseres og skal løses innenfor hvert delplanområde. Planen skal dokumentere midlertidige og permanente løsninger for gange og sykkel. - Det skal dokumenteres utforming for universell tilgjengelighet. - Gatebruksplan skal samordnes med systemer for VA, renovasjon og overvannsløsning.
Trafikkgjennomføringsplan	<ul style="list-style-type: none"> - Ved utarbeidning av detaljregulering skal midlertidige og permanente løsninger for gange og sykkel dokumenteres. - Det skal sikres gode og trafikksikre forbindelser for myke trafikanter i alle utbyggingsfaser. - Kobling til gang- og sykkelveinett utenfor planområdet skal ivaretas. - Utviklingen av biltrafikk i, til og fra Fjordbyen skal overvåkes og vurderes opp mot kapasitet i veinettet ved definerte trinn for utbygging av området.
Teknisk plan for vei, vann og avløp, overvann og renovasjon	<ul style="list-style-type: none"> - Plan for VA og renovasjon skal utarbeides med krav i henhold til NS 3070. - Plan for renovasjon skal vise plassering av nedkast, returpunkt og andre renovasjonstekniske løsninger. - Området skal flomkartlegges ved detaljregulering.

Detaljregulering har følgende krav til dokumentasjon og undersøkelser:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Teknisk plan må redegjøre for hvordan Kvalitetsprogram, Overordnet avfallsplan for Fjordbyen 2023 og VA rammeplan Fjordbyen 2023 fagrapporter og 3.parts håndtering, er fulgt opp
Miljøoppfølgingsplan	<p>Miljøoppfølgingsplanen skal beskrive miljømål -og tiltak, samt håndtering av overgangsfaser for:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Miljøstyring - Landskap, bybilde og visuelt miljø - Kulturminner og kulturmiljø - Nærmiljø og friluftsliv - Naturmangfold - Støy og vibrasjoner - Støv og luftforurensning - Forurensning til vann, jord og grunn - Massehåndtering - Klimagassutslipp - Materialbruk (gjenbruk) - Energi og ressursbruk - Klimatilpasning og overvannshåndtering - Overvåking og oppfølging i driftsfase, 5 år etter etablering av utfylling og tiltak
Grunnundersøkelser	<ul style="list-style-type: none"> - Anbefalinger og tiltak i overordnet KU rapport geoteknikk og 10208614-01-RIG-RAP-002 Utredning av områdestabilitet datert 11.10.2022, skal være førende for gjennomføring av geotekniske undersøkelser i detaljregulering. - Eventuelle sikringstiltak for bygg og anlegg skal beskrives. - Grunnundersøkelser skal utføres som tilstrekkelig grunnlag for byggesøknad etter pbl §20-1
Kartlegging for anleggsfasen	<ul style="list-style-type: none"> - Detaljreguleringen skal vise permanente deponier for alle typer masser og kartlegge egnede steder for riggområder. Trær som skal bevares, må sikres i anleggsperioden. Det skal lages handlingsplan for anleggsstøy, som skal godkjennes av kommunelegen før anleggsstart.

9. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr.10)

9.1. Rekkefølgekrav

9.1.1. Rekkefølgekrav tilknyttet Detaljregulering for nytt sykehus i Drammen - med Drammen Helsepark (planID 504-901-42-02)

- a) Nøstebekken - Samtidig som Nøstebekken legges i rør og/eller gjenåpnes innenfor H410/#3 i PlanID 504-901-42-02, skal Nøstebekken også ledes gjennom SF3, o_GAA1 og/eller o_GAA2 (gnr./bnr. 15/234) og/eller SF2, o_GAA1, o_GAA2 og/eller o_PA2 (gnr./bnr. 215/376) og ut til Drammensfjorden. (pkt. 3.2 b i bestemmelsene til PlanID 504-901-42-02)
- b) Adkomst: o_SV5/ #2 i PlanID 504-901-42-02 kan ikke benyttes for atkomst til og fra ny bebyggelse i SF1 (gnr./bnr. 14/261) og SF2 (gnr./bnr. 15/376) før området inngår i vedtatt detaljreguleringsplan og ny trafikkvurdering foreligger.

- c) Rekkefølge- /dokumentasjonskravene i, 3.3.2 g, med unntakene gitt i pkt. 3.2.e, i planbestemmelsene til PlanID 504-901-42-02 skal fortsatt gjelde.
- d) Beredskapsvei: Innenfor o_TO1, SF5, SF6 og o_GAA9 skal midlertidig terreng tilpasses samferdselsanlegg i H910_4 inntil o_ST7 bygges i full bredde.
- e) Beredskapsvei: Innenfor SF6 og o_GAA9 skal midlertidig terreng tilpasses samferdselsanlegg i H410 inntil ny beredskapsvei er etablert.

9.1.2.Rammetillatelse

- a) Makskrav til parkering: Før det kan gis rammetillatelse utover de første 500 boligene som bygges i første fase i henholdsvis hensynssonene H810_2 og H810_7, skal makskrav for parkering til bolig vurderes innskjerpet i fht trafikk ut/inn av området, jf pkt. **Feil! Fant ikke referanse kilden.**
- b) Trafikk: Før det kan gis rammetillatelse for boenhet nr. 1.501 skal tiltak som sikrer at trafikkbelastning fra området ikke overstiger 11.000 kjøretøy/årsdøgntrafikk (ÅDT), være gjennomført. Trafikktellinger og trafikkberegninger skal godkjennes av Lier kommune.
- c) Sammenhengende sykkeltilbud: Midlertidig eller permanent sykkelvei i o_ST7-o_ST11 skal være etablert før det kan gis rammetillatelse til boenhet nr.4001.
- d) Tekniske føringer: Før det kan gis rammetillatelse til første bolig, skal spillvannsbelastning til Linnes RA være løst.

9.1.3.Igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygg og anlegg, skal det være dokumentert tilstrekkelig kapasitet for:

- Skole, barnehage, vann/avløp/renovasjon og energi/EL

Før det kan gis igangsettingstillatelse for detaljreguleringer i hensynssone H810_1 – H810_9, skal følgende offentlige fellestiltak være sikret opparbeidet:

- a) Samferdsel og teknisk infrastruktur i o_ST1 - o_ST23.
- b) Teknisk hovedanlegg inkludert overvannsanlegg og blågrønne kvaliteter
- c) Avfallsløsning
- d) Broer, over -og underganger i o_ST21/#2_O 2 o_ST22/#2_O1, o_ST23/#2_O3 #2_U/o_ST6, #2_B1, #2_B2, #2B3 og #2B_6.
- e) Sentrale lekefelt i o_GAA1/#1_L1, #1_2-#1_3
- f) Torg i o_TO1, o_TO2 og o_ST1 - o_ST5 og felles plasser i o_GAA13, f_GAA14 -f_GAA17, #2_TG11/SF22, #2_TG12/SF28, og bussholdeplasser med tilhørende torg/handelsfunksjoner i #4_BH1 - #4_BH4.
- g) Parker i o_PA1-o_PA6 og o_GAA1, o_GAA10 og o_GAA11 (ikke tilrettelagt for biltrafikk)
- h) Grunnvannsområder/naturområde og kanaler i VK1 - VK4/#2_N1 og #2_N2
- i) Sentrale lekefelt i #1_L1, #1_L2 og #1_L3/o_GAA10
- j) o_GAA2– o_GAA09, o_GAA12 og f_GAA14 – f_GAA17 (sambruk/biltrafikk)
- k) Naturområde i o_GN1-o_GN4
- l) Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i VK1 – VK4
- m) Gjennomgående trasé for gang- og sykkelvei gjennom hele Fjordbyen skal være etablert før bebyggelse kan gis midlertidig brukstillatelse

Rekkefølgekravene gjelder ikke for etablering av midlertidige tiltak og oppgradering av eksisterende virksomheter.

Igangsettingstillatelse for midlertidige tiltak kan ikke gis før tiltaket/ene er kartlagt, dokumentert og sikret gjennomført i samsvar med krav til miljø, trafikk og sikring av lokal stabilitet.

10.Reguleringsplan som fortsatt skal gjelde H910 (pbl §§ nr. 1-5, nr. 11-8 f og nr. 12-6)

Vedtatte reguleringsplaner som er avmerket på plankartet med hensynssone H910, i plankartet, gjelder foran denne planen. Jamfør pbl § 1-5 andre ledd fortrenses de eldre planene i den utstrekning det foreligger motstrid i planene.

Eksisterende reguleringsplan 504-901-51 Utfylling av Gilhusbukta innenfor H810_6 og H810_7, skal gjelde inntil utfylling er fullført.

Eksisterende reguleringsplan Nytt sykehus i Drammen - med Drammen Helsepark (PlanID 504-901-42-02) skal gjelde inntil o_SV6 er bygget og rekkefølgekravene er oppfylt.

10.1.1. H910_1

Innenfor H910_1 skal Lierstranda nord, deler av gnr. 15, 16, 17 og 18, vedtatt 19.jan 1982 med mindre endring 19.mars 2013, med tilhørende bestemmelser (PlanID 504-901-03) fortsatt gjelde. Det gis føringer gjennom #2_O1 for å fastsette bro over Jernbanen/Strandveien. H910_1 tilhører H810_4.

10.1.2. H910_2

Innenfor H910_2 skal Amtmannsvingen Vitbank, deler av gnr./bnr. 17/24, vedtatt 21.5.1985, med tilhørende bestemmelser (PlanID 504-901-04) fortsatt gjelde. Det gis føringer gjennom #2_O2 for å fastsette bro over Jernbanen/Strandveien. H910_2 tilhører H810_8

10.1.3. H910_3

Innenfor H910_3 skal Lierstranda nord, vedtatt 19.01.1982 med mindre endring 19.03.2013, em tilhørende bestemmelser (PlanID 504-901-03) fortsatt gjelde. Det gis føringer gjennom #2_O3 for å fastsette bro over Jernbanen/Strandveien. H910_3 kommer ikke innunder krav til helhetlig planlegging.

10.1.4. H910_4

Innenfor H910_4 skal Nytt sykehus i Drammen - med Drammen Helsepark (PlanID 504-901-42-02), vedtatt 17.09.2019, med tilhørende bestemmelser gjelde. Rekkefølgebestemmelser til PlanID 504-901-42-02 som påvirker denne planen vil fortsatt gjelde. H910_4 tilhører H810_2 og H810_3.

Eksisterende reguleringsplaner i områder som nevnt i tabell 4 skal gjelde for tiltak innenfor H810_2, H810_3, H810_4 og H810_8.

Tabell 4 oversikt over H910 områdene

Hensyns- sone	Eksisterende reguleringsplan	Formål i eksisterende reguleringsplan/ rekkefølgekrav	Føring i fra denne planen:
H910_1	PlanID 504-901-03 Lierstranda nord, deler av gnr. 15, 16, 17 og 18, vedtatt 19.jan 1982 med mindre endring 19.mars 2013	Samferdselsformål (Kjøreveg, midlertidig opparbeidelse av kryss Jenvollveien/ Lierstranda). Del av F2 (forretning, kontor) og del av I3 (industri).	Fastsette bro i #2_O1 (o_ST22 i VN3)
H910_2	PlanID 504-901-04 Amtmannsvingen Vitbank, deler av gnr./bnr. 17/24, vedtatt 21.5.1985	Samferdselsformål.	Fastsette bro i #2_O2 (o_ST21 i VN3)

	PlanID 504-901-03 Lierstranda nord, vedtatt 19.01.1982 med mindre endring 19.03.2013		
H910_3	PlanID 504-901-03 Lierstranda nord, vedtatt 19.01.1982 med mindre endring 19.03.2013	Samferdselsanlegg inkludert jernbane.	Fastsette bro i #2_O3 (VN3)
H910_4	PlanID 504-901-42-02 Nytt sykehus i Drammen - med Drammen Helsepark, vedtatt 17.09.2019	<p>H320_2 og 320_3, o_SV6 – Vei. Har rekkefølgekrav til opparbeidelse tilhørende bebyggelse i planen. Disse skal fortsatt gjelde.</p> <p>Rekkefølge- /dokumentasjonskravene for o_SV6 i pkt. 3.3.2 b og pkt. 4.1.11 b. skal fortsatt gjelde. Sitat:</p> <p><i>Pkt. 3.3.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til deler av sykehuset i byggefeltene o_BOP1, o_BOP2, o_BOP3, o_BOP4 og/eller o_BOP5, skal:</i></p> <p><i>b. hovedatkomstgatene være ferdig opparbeidet:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • o_SV5 (Nøstebekkveien), og • o_SV6 (Terminalen) være ferdig opparbeidet. <p><i>Pkt. 4.1.11 b. Flom- og stormflosikring. Før det gis tillatelse til tiltak for tiltak i byggefelt o_BOP1, o_BOP2, o_BOP3, o_BOP4, o_BOP5 og BAB skal det dokumenteres at atkomstveg via o_SV6, o_SV5 og o_SV1, samt brannadkomst til sykehus-bebyggelsen og energianlegg er flom- og stormflosikker.</i></p>	Beredskapsevnen til sykehuset går i o_ST7 og videre i H410 Strandbrua. Regulert vei vil få en bredere gateutforming i Fjordbyen. Det er uvisst når endelig kjørevei med hurtigsykelvei skal etableres.

11. Fellesbestemmelser (pbl § 12-7)

11.1. Arealbruk, grad av utnytting og byggehøyder

11.1.1. Grad av utnytting og høyder (1)

Bebyggelsens maksimale arealutnyttelse og minimum prosentvis andel for alle andre sentrumsformål, formål for privat eller offentlig tjenesteyting og formål for andre typer bebyggelse og anlegg enn bolig (benevnt «ikke boligformål»), skal være i samsvar med tabellen. Utbyggingsvolum for «ikke boligformål» fordeles i samsvar med tabellen under, uavhengig av fremtidige endringer i byggevolum (maks %BRA).

Det tillates etablert bebyggelse og anlegg fra kote +0,00 moh med unntak for bebyggelse og anlegg i feltene i o_T1, o_T2, VK1 og VK2. Areal under bakken/havoverflaten skal ikke regnes med i grad av utnyttelse.

Tabell 5 Krav til utnyttelsesgrad og høyder

Formål	Maks % BRA	Min % ikke boligformål**	Minimum m2 «ikke-bolig»	Høyde m.o.h/ kategori (sone)	
o_T1	80%	100	30000	Vurderes i detaljregulering	
o_T2	Vurderes i detaljregulering	100		Vurderes i detaljregulering	
SF1	140	2	500	+24,00	
SF2	200	0	62400	+24,00*	
SF3	235	5		+33,00	
SF4	360	40		+42,00	
SF5	500	100		+45,00*	
SF6	360	50		62000	+45,00
SF7	360	50	+45,00		
SF8	400	50	+45,00		
SF9	300	25	+36,00*		
SF10	270	25	+36,00*		
SF11	320	25	+36,00		
SF12	300	15	12000		+34,00
SF13	260	10			+34,00
SF14	260	15			+34,00
SF15	240	7			+28,00
SF16	210	3		+28,00	
SF17	180	3		+28,00	
SF18	290	10		6400	+28,00 (maks kote +31,00)
SF19	255	5	+28,00*		
SF20	230	3	+24,00		
SF21	230	3	+24,00		
SF36/SF39	115	5	+24,00		
SF37/SF40	115	2	+24,00		
SF22	210	3	6800	+28,00	
SF23	190	0		+24,00	

Formål	Maks % BRA	Min % ikke boligformål**		Høyde m.o.h/ kategori (sone)
SF24	210	0		+24,00
SF25	185	8		+24,00
SF26	215	12		+24,00
SF27	195	7		+24,00
SF28	195	3		+24,00
SF29	180	10		+24,00
SF31	150	3		+24,00*
SF38/SF41	130	2		+24,00
SF30	160	0	1100	+21,00*
SF32	160	2		+21,00*
SF33	200	5	12300	+28,00*
SF34	50	100		+28,00*
SF35	190	2		+28,00*
VK1	Vurderes i detaljregulering	100%	Vurderes i detaljregulering	+8,00 (over vannflate)
VK2		100%		+8,00 (over vannflate)

Noter: *Høyder opp mot 1-2 etasjer over maks tillate kotehøyde, kan vurderes som orienteringspunkt/tårnbygg i området.

**Minimum % ikke boligformål kan justeres innenfor den enkelte helhetlige plan.

11.2. Byggegrenser og frisikt (2)

a) Byggegrenser:

- For arealer langs jernbanen, skal følgende byggegrenser legges til grunn:
 - o Som prinsipp gjelder 30 meter til bygninger, fra eksisterende spormidtnærmest Terminalen. Byggegrense fra spormidtnærmest, skal avklares endelig i detaljregulering.
 - o 15 meter til utendørs konstruksjoner fra eksisterende spormidtnærmest Terminalen
- Det er tillatt å etablere nødvendige fyllinger under vann samt flytende solcelleanlegg, på utsiden av byggegrensene.
- I områder mot offentlig grøntstruktur og torg tillates utkragede bygningsdeler maksimum 5 meter utenfor formålslinjen, fra og med 5 meter over gjennomsnittlig planert dekke.

b) Frisikt:

- I frisiktzone til vei skal det sikres minimum frihøyde ut ifra dimensjonerende kjøretøy i hht. enhver tids gjeldende veinorm.
- Frisiktlinjer skal hensyntas med lav og historisk tilrettelagt vegetasjon. Alle tiltak innenfor siktlinjene skal vurderes opp mot hensynet til kulturmiljøene slik at disse ikke forringes.
 - Mellom frisiktlinjer for Frisikt - Frydenlund gjelder følgende byggehøyde;
 - o Det skal sikres Frisikt fra kote +4,5 moh
 - Mellom frisiktlinjer for Frisikt - Gilhus gård gjelder følgende byggehøyde;
 - o Det skal sikres frisikt fra kote + 7,00 moh.
 - Mellom frisiktlinjer for Frisikt - Nøstestranda gjelder følgende;
 - o Det skal ikke bygges mellom frisiktlinjer til Frisikt - Nøstestranda.
 - Mellom frisiktlinjer for Frisikt - Odden gjelder følgende;

- Det skal ikke bygges mellom frisktlinjer til Frisikt - Odden

11.3. Overvann (4)

- a) Overvannshåndtering skal ses i sammenheng med områder i og utenfor planområdet
- b) Eksisterende nødoverløp i tilknytning til eksisterende avløpspumpestasjoner må utstyres med tilbakeslagsventil/-sikring for å hindre inntrenging av vann som bidrar til overbelastning.
- c) Overvannshåndtering til kommunalt nett skal søke å redusere fremmedvann gjennom systematisk utbedring av avløpsledningsnettet og tetting av kummer i avløpssonen, og eventuelt annen avlastning av systemet
- d) Lokalt overvann i Fjordbyen skal håndteres åpent og lokalt, i samsvar med Kvalitetsprogrammet, i henhold til tretrinnsstrategien med lokal infiltrasjon og rensing av hverdagsregn, åpen fordrøyning av store avrenningsmengder, og trygg avledning av flomavrenning.
- e) Overvannshåndtering skal fortrinnsvis gjennomføres i naturbaserte grønne strukturer, som vil heve områdets miljø- og bokvalitet, og skal primært opparbeides med vegetasjon og høye oppstammede trær.
- f) Terrenget i planområdet skal utformes for å sikre trygg avrenning mot grønne områder og mot sjøen uten behov for nedgravde løsninger.

11.4. Blågrønne kvaliteter (3)

- a) Følgende blågrønn faktor (BGF) i samsvar med NS 3845 skal legges til grunn:

Formål	BGF-krav
SF1, SF2, SF15-SF17, SF20, SF21, SF28-SF38, o_T1	1,0
SF3, SF12-SF14, SF19, SF23-SF27	0,8
SF4- SF11, SF18, SF22, o_T2	0,7

- b) Etablering av grønne vegger kan inngå i vegetasjonsareal for Blågrønn faktor.

11.5. Miljø (4)

- a) Viktige naturverdier i randsonen til planområdet, skal beskyttes mot negativ påvirkning.
- b) Det skal ikke utføres tiltak som fører til forverring av økologisk eller kjemisk tilstand for vannmiljø ihht. Vannforskriften, eller som bidrar til at mål ihht. Vannforskriften ikke nås.
- c) Ved utfylling skal det brukes rene masser uten plastforurensning, rester fra sprengningsarbeider o.l. i samsvar med normverdier jf. forurensningsforskriften kap. 2.
- d) Ivaretagelse av kulturminner under vann skal gå foran mål og tiltak for rensing av havbunn.
- e) Miljøsmål og -tiltak må avklares i miljøoppfølgingsplan for hver detaljregulering.

11.6. Luft (3)

- a) Grenseverdier for utendørs støv gitt i tabell 1 i T-1520/ 2012 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn ved dimensjonering av permanente tiltak mot støv. For bebyggelse og uteoppholdsareal som er sensitive for luftforurensning, i henhold til definisjon gitt i T-1520/ 2012 kap. 8, og som påvirkes av denne reguleringsplanen i og utenfor planområdet, må behov for tiltak vurderes i den enkelte detaljregulering.

11.7. Støy (3)

- a) Grenseverdier for utendørs støy som gitt i T-1442/2021, tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn ved dimensjonering av

permanente støytiltak. For støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal grenseverdiene gitt i tabell 4 i T-1442/2021, gjelde. Eventuelt avbøtende tiltak skal vurderes sikret gjennomført i rekkefølgebestemmelser.

- b) Der utendørs støygrenser ikke tilfredsstilles for den samlede støbelastningen, stilles følgende krav:
- For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom, og minst ett soverom, ha fasade med åpningsbart vindu der utendørs støynivå tilfredsstiller grenseverdier, som angitt i tabell 2 i T-1442/2021.
 - Skjermingskonstruksjoner i -eller på fasade skal i unngås.
 - Unntak for uteoppholdsarealer kan vurderes:
 - o For støy fra kildekategori havner, terminaler, kan det på uteoppholdsarealer tillates grenseverdi som angitt i tabell 2, med 5 dB i tillegg.
 - o For støy fra industri, må nivået på uteoppholdsarealer, avklares i detaljregulering eller i byggesøknad for midlertidige tiltak.
 - o Ved støy fra flere kildekategorier, slik disse er angitt i T-1442, kan kilde vurderes separat mot kategoriens grenseverdier.

11.8. Byform, arkitektur, estetikk og kvalitet (4)

- a) Bebyggelsen skal fremstå med høy kvalitet og gis variert utforming med hensyn til bygningsvolum, fasader, og takform. Det skal vektlegges variasjon i farge og materialbruk.
- b) Det skal etableres attraktive og tilgjengelige grøntområder for rekreasjon, lek og andre aktiviteter innenfor alle tilgjengelige uteområder i Fjordbyen.
- c) I områder mot definerte plasser, gater og torg skal det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner i 1.etasje med fleksibilitet for funksjonene over tid. Åpne aktive fasader som skissert i illustrasjonshefte datert 14.februar 2023 og i Kvalitetsprogrammet legges til grunn.
- d) Det skal sikres gode og trafikksikre forbindelser for myke trafikanter i alle utbyggingsfaser og kobling til gang- og sykkelveinett utenfor planområdet skal ivaretas. Det skal sikres allment tilgjengelige forbindelseslinjer (snarveier) gjennom byggefelt til fjorden, og veinettet skal være tilpasset naturlige omgivelser.
- e) Eksisterende utearealer og bygg tillates brukt som midlertidige utearealer/byrom/felles uteoppholdsrom under transformasjon av planområdet. Den midlertidige bruken skal fremheve trivsel for beboere og brukere.
- f) Minimum 20 % av takterrasse/takhager og vegetasjonsdekke skal kunne beplantes med jorddekke på gjennomsnittlig 0,5 meter dybde for beplantning av busker og trær.

11.9. Universell utforming (1)

- a) Universell utforming skal være et grunnleggende designprinsipp i alle offentlige uterom.
- b) Universelt utformete adkomster til strandlinje langs landsiden av Fjordparken skal plasseres med minimum 500 meters avstand.

11.10. Uteoppholdsareal og lekeplasser (4)

- a) Innenfor Fjordbyen skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) angitt som «felles» minste uteoppholdsareal og «privat» minste uteoppholdsareal i samsvar med bebyggelseskategori sentrumsbebyggelse, bybebyggelse og boligbebyggelse.
- b) Grenseverdier for utendørs støy skal følge krav gitt i T-1442/2021, tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, jf pkt. 11.7.
- c) Privat uteoppholdsareal

- Leiligheter på bakkeplan skal ha privat uteoppholdsareal med direkte tilgang fra boenheten. Privat uteoppholdsareal skal være tilpasset til sittegruppe.

PRIVAT Formål og kategori	MUA, m2/boligenhet	Minste stille areal m2/boligenhet (grenseverdier angitt i pkt 11.7)
Sentrumsbebyggelse	3	3
Bybebyggelse	3	3
Boligbebyggelse	3	3

d) Felles uteoppholdsareal

- Per boenhet kreves minimum:

FELLES Bebyggelseskategori	MUA, m2/boligenhet	Minste stille areal m2/boligenhet (grenseverdier angitt i pkt 11.7)
Sentrumsbebyggelse	10	5
Bybebyggelse	15	7,5
Boligbebyggelse	20	10

e) Minimum 50% av uteoppholdsareal skal ha sol i minst fire timer ved jevndøgn. Solinnfall skal dokumenteres med soldiagram.

f) Overbygg uteoppholdsareal kan ikke medregnes i beregning av minste uteoppholdsareal.

g) Sandlekeplass:

- Sandlekeplass skal primært plasseres på bakkeplan.
- Sandlekeplass plassert i indre gårdsrom eller på bebyggelse i 1.etasje må være konstruert for å tåle et jorddekke med gjennomsnittlig 0,5 meter dybde.
- Minimum 50% av sandlekeplassen skal ha sol i minst fire timer ved jevndøgn.

h) Kvartalslekeplass:

- Kvartalslekeplass skal være offentlig tilgjengelig og skal plasseres på terreng eller byggelokk/tak på bygning der dette erstatter terreng.
- For kvartalslekeplasser skal terskelverdiene forstås relativt, og størrelse på lekearealer kan løses gjennom omfordeling og sambruk av felles lekefelt og tilgrensende arealer dersom kvalitets- og funksjonskrav totalt sett er tilfredsstillende.

i) Sentralt lekefelt:

- Sentralt lekefelt skal plasseres hhv i #1_L og o_T1
- Sentralt lekefelt skal være offentlig tilgjengelig og bør være sammenhengende.

- Arealet skal tilrettelegges med flere forskjellige sosiale soner for ulike aldersgrupper som rommer et bredt spekter for fysisk aktivitet og rekreasjon, som sport, idrett, store jevne flater for ballspill (minimum 40x20 meter i størrelse), vannlek og sansehager. Terrenget skal være variert, med fokus på tilgjengelighet og inkludering.
- De sentrale lekefeltene skal ha en trafikksikker plassering og være offentlig tilgjengelig.

j) Lekeplass:

Funksjon	Maks avstand fra bolig-inngang (meter)	Maks antall boliger	Min areal/m ²	Min. sammenhengende felt/meter
Sandlekeplass	50	50	50	
Kvartalslekeplass	200, eller radius 150	150	1500	12 meter bredde
Sentralt lekefelt	500	3000	5000 (evt oppdelt 2 x 2500)	500 meter

11.11. Grønnstruktur og terrengbehandling (4)

a) Grønnstruktur:

- Innenfor grønnstrukturen skal det avsettes areal til teknisk infrastruktur som ledningsanlegg for vann og avløp, renovasjonfjernvarme og kjøling, el, og fiberkabel.

b) Fjordparken

- Det skal etableres offentlig tilgjengelig grøntområde langs Drammensfjorden (Fjordparken) som sikrer allmennheten tilgjengelige oppholds- og aktivitetsmuligheter i strandsonen.
- Det skal settes ut benker for minst hver 250 meter.
- Grøntområdet skal opparbeides med gjennomsnittlig bredde på 30 meter.

c) Terreng:

- Alle terrenginngrep skal midlertidig tilpasses planeringsnivå til eksisterende terreng på tilgrensende arealer.
- Eksisterende terreng høyde på o_T1 skal bevares som høyeste terrengpunkt i området.

11.12. Grunnforhold (12)

- Lokalstabilitet må ivaretas i alle faser, og skal vurderes av geotekniker.
- Tilleggsbelastning som følge av planlagt utbygging på land reduserer lokalstabiliteten.
- For å opprettholde krav til lokalstabilitet mot sjø er det innført en 50 m bred begrensingszone der det ikke tillates tilleggsbelastning, med mindre det innføres tiltak i forkant som er prosjektert av geotekniker.

11.13. Flom og stormflo (4)

- I områder utsatt for stormflo (med klimaframskriving fram til år 2100) med årlig nominell sannsynlighet 1/200 skal ny bebyggelse ikke plasseres lavere enn flomsikker høyde for 200 års flom, kote +2,55 moh. jf. TEK17.
- Beredskapsveien til Drammensykehus skal være flomsikker til enhver tid og ligge på minimum på kote +3,4 moh. (Jf. PlanID 504-901-42-02) Kryss og avkjørsler til tilstøtende veier og eiendommer må tilpasses flomsikker høyde.

- c) Dersom det etableres bygningskonstruksjoner lavere enn flomsikkert nivå, må det dokumenteres at tiltaket tåler vanntrykk. Kjøreadkomst skal etableres over flomsikkert nivå.
- d) Tiltak etter plan- og bygningsloven i sikkerhetsklasse F3, jf. TEK17, skal plasseres minimum 30 cm høyere enn nivået for 1000-årsflom (kote +2,55). Tiltaket skal utformes slik at naturlige flomveier sikres.
- e) Det skal sikres at 3. part ikke påføres økt flomfare, som følge av tiltaket.

11.14. Mobilitet og parkering (7)

- a) Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet.
- b) Det skal legges til rette for korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og bussholdeplass. Det skal tilrettelegges for sykkel, mikrokjøretøy -og/eller andre delingsløsninger som utgjør et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. HC-parkeringsplasser og nødvendig korttidsparkering for av- og pålessing skal tilrettelegges, etter gjeldende regelverk.
- c) Makskrav til parkering skal fastsettes av Lier kommune, for hver delfelt, for hver detaljregulering, og for søknadsppliktige tiltak, etter pbl. § 20-1.

d) Makskrav for parkering:

- Parkeringsdekning for hele Fjordbyen skal beregnes etter følgende parkeringsnorm;

Funksjon/område	Parkeringsnorm	Enhet/areal
Bolig	Maks 0,1 - 0,7*	Per bolig
Kontor	Maks. 0,1 - 0,3	per 100 m ² BRA
Forretning	Maks. 0,1 - 0,5	
Service	Maks. 0,1 - 0,3	
Omsorgsbolig	Maks. 0,1	per 100 m ² BRA
Privat/offentlig tjenesteyting (Undervisning)	Maks. 0,1	per 100 m ² BRA
Barnehage	Maks 0,1	per 100 m ² BRA

*Parkeringsnorm for de første 1000 boligenhetene i Fjordbyen, gjelder kun i samsvar med krav til etappevis parkeringsdekning innenfor H810_2 og H810_7.

e) Etappevis parkeringsdekning

- Etappevis parkeringsdekning for de første 1000 boenhetene i henholdsvis vest og øst, skal fordeles og beregnes etter følgende makskrav;
 - H810_2 Maks 0,55 inntil bolig nr 500
 - H810_7 maks 0,7 inntil bolig nr 500
 - Parkeringsnorm for utbygging av bolig nr 501-1000 i H810_2 settes til maksimum 0,35 per boenhet
 - Parkeringsnorm for utbygging av bolig nr 501-1000 i H810_7 settes til maksimum 0,55 pr boenhet

- Totalt antall parkeringsplasser for den videre utbygging avklares i den enkelte detaljreguleringsplan.

f) Mobilitetsanlegg

- Det skal avsettes areal for parkering av biler og mikrokjøretøy samt arealer til vareterminal, miljøstasjon for gjenvinning/ombruk og servicestasjon for reparasjon av sykler og mikrokjøretøy. HC-parkeringsplasser skal etableres i henhold til gjeldende regelverk. Det skal tilrettelegges for smart lading av; elbiler, mikrokjøretøy og sykler. Alle oppstillingsplasser skal ha tilgang til fornybar energikilde.
- Mobilitetsanleggene skal oppføres med direkte adkomst fra Terminalen uten kryssing av kollektivgaten. Plassering av mobilitetsanleggene skal avklares i den helhetlige planen som skal utarbeides for hvert delområde H810_2, H810_3, H810_6 og H810_7.
- Det tillates etablert mobilitetsanlegg fra kote +0,00 moh. Parkering under bakken skal ikke regnes med i grad av utnyttelse.

g) Midlertidig parkering

- Midlertidig parkering skal fortrinnsvis etableres på bakkeplan, eventuelt i midlertidige demonterbare konstruksjoner. Det skal fastsettes tidshorisont for midlertidige p-anlegg inntil permanent mobilitetsanlegg oppføres i det aktuelle området.

h) Parkering for sykkel og mikrokjøretøy

- Mobilitetsplaner som utarbeides i forbindelse med detaljregulering eller etablering av bedrifter skal inneholde en vurdering av hvor mye sykkelparkering som trengs for å sikre god tilgang til sykkel og mikrokjøretøy. Vurderingen bør gjøres med bakgrunn i måltall og erfaringstall.
- Sykkelparkeringsplasser skal fordeles i innendørs sykkelbod, sentralt i gårdsrom og nær trappeoppgang. Sykkelparkering i mobilitetsanlegg skal plasseres nær hovedinngang, på bakkeplan.
- Sykkelparkering skal tilpasses ulike typer sykler som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner.
- Sykkelparkering utendørs skal anlegges maksimum 50 m fra inngang til bolig eller næringsvirksomhet og utformes med universelle sykkelstativ egnet for sikker låsing av sykler, parkering av lastesykler og for lading av sykler og mikrokjøretøy (opptil 70 kg).
- Ved etablering av mer enn 150 boliger skal det etableres en servicestasjon for spyling og enkelt vedlikehold.
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelig på bakkeplan eller via heis/rampe dimensjonert for sykkel.
- Minimum 50% av sykkelparkering i boligområder, skal være under tak. Arealer for sykkelparkering, skal være oversiktlige og ha god lyssetting.

i) Minimumskrav sykkelparkering og mikrokjøretøy

Funksjon	Antall	Bolig/areal/årsverk/elev/barn
Bolig	Minimum 3 plasser	Per 100 m2
Mobilitetsanlegg	0,2 plass	pr biloppstillingsplass
Kontor	Minimum 2,5 plass	pr. 100 m2

Funksjon	Antall	Bolig/areal/årsverk/elev/barn
Forretning/service/ Kultur	Minimum 3 plass	pr. 100 m2
Tjenesteyting		
Omsorgsbolig	1,0 plass	pr. 100 m2 BRA
Undervisning	0,4-0,7 plass*	pr. elev
Barnehage	0,5 plass	pr. årsverk
	0,3 gjesteplass	pr. barn

*Krav til sykkelparkering for undervisning skal spesifiseres ulikt for trinn/aldre.

11.15. Teknisk infrastruktur (4)

a) Vei:

- Veianlegg i de ulike fasene skal etableres med naturlig terrengavslutning til tilgrensende områder.

b) Teknisk infrastruktur:

a. Det skal anlegges teknisk infrastruktur i samråd med Lier kommune

- Det tillates midlertidig opparbeidelse og løsning for teknisk infrastruktur.
- Areal og plassering av energisentral skal vurderes langs Terminalen.
- Trasé for overføringsledning fra tekniske føringer i sjø skal vurderes til energisentral.
- Tekniske traséer skal plasseres og dimensjoneres i samsvar med Fjordbyen Lier VA-rammeplan.
- Renovasjonsløsning skal planlegges med nedgravd avfallsløsning, med nedkast maks 100 meter fra hovedadkomst. Overflatecontainere kan benyttes som midlertidig løsning.
- Teknisk plan skal følge Overordnet avfallsplan for Fjordbyen 2023
- Avfallsrom kan kun anlegges for næringsbygg og privat eller offentlig tjenesteyting. Avfallsrom for næringsbygg, skal være integrert i bygningsmassen.

11.16. Energi og klima (3, 8)

- Det skal settes mål for reduksjon av klimagassutslipp i de helhetlige planene, detaljreguleringene og i byggesak.
- Det skal velges bygningsmaterialer med lavest mulig klimafotavtrykk.
- Byggverk skal tilknyttes områdets vannbårne energianlegg (varme- og kjøleanlegg), og tilrettelegges med varme- og kjølesystemer tilpasset temperaturene i nærvarme- og nærkjølenettet.

12. Bestemmelser til arealformål (pbl § 12-7)

o_ = offentlig, f_ = felles

12.1. Bebyggelse og anlegg

12.1.1. Sentrumsformål, SF (4)

- a) SF1-SF38 (VN2), SF39 -SF41 (VN3) angir sentrumsformål inndelt i kategorier med krav til funksjoner og særlige tiltak for «sentrumsbebyggelse», «bybebyggelse» og «boligbebyggelse».
- b) SF34 skal avsettes til offentlig eller privat tjenesteyting, næringsvirksomhet begrenset til kontor, forretning og servering/bevertning mv, offentlig og privat tjenesteyting, kulturinstitusjoner mv.
- c) Sentrumsbebyggelse (SF4-SF11)
 - Feltene SF4 - SF11 omfatter forretninger, kontor, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendig infrastruktur og grøntareal til bebyggelsen. Det vil være aktuelt med offentlig eller privat tjenesteyting, og -tilbud innenfor formålet. Formålet kan også omfatte fjernvarmeanlegg, vannforsyningsanlegg, energiterminal, renovasjonsanlegg ol. Endelig underformål skal avklares i detaljregulering., unntatt særlig areal og transportkrevende virksomheter, og etablering av kjøpesentre.
 - SF3 skal etableres med sambruksgate fra o_GAA8 til o_GAA2
 - Bygg i SF5 skal vurderes i sammenheng med broforbindelse i o_ST23/#2_O3
 - Innenfor SF7/SF8 og SF10/SF11 skal det avsettes areal til teknisk infrastruktur som ledningsanlegg for vann og avløp, fjernvarme og kjøling, el, og fiberkabel med avstand horisontalt minimum 4 meter fra ledningens ytterkant.
 - Kontor og forretninger for plasskrevende varehandel, skal lokaliseres mot kjørevei i Terminalen.
 - Bevertning og forretning for detaljhandel skal fortrinnsvis lokaliseres mot torg og møteplasser
 - For å styrke et bysentrum skal offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle institusjoner som har senterfunksjoner fortrinnsvis lokaliseres rundt torg og bussholdeplasser.
- d) Bybebyggelse (SF3, SF12 - SF29, SF31, SF33 og SF34)
 - Feltene SF3, SF12 - SF29, SF31, SF33 og SF35 omfatter boliger med tilhørende anlegg samt næringsvirksomhet begrenset til kontor, forretning, servering/bevertning mv, offentlig og privat tjenesteyting, kulturinstitusjoner mv.
 - Bygg i SF5 skal vurderes med broforbindelse i o_ST23/#2_O3 og bygg i SF12 og SF13 skal vurderes med broforbindelse i o_ST22//#2_O1.
 - SF18 skal tilrettelegge for et aktivt/åpent hjørne mot bussholdeplass i o_ST4.
 - SF22 skal avsette arealer for torg mot o_T1.
 - SF22, SF28 og SF29 skal etablere allmenn tilgjengelighet til skole i #2_TG11 og #2_TG12.
 - SF26 og SF29 skal avsette arealer for bussholdeplass med torg
 - Forretningsvirksomhet tillates for forretninger under 2000 m2. Bebyggelsen må forholde seg til gate og kvartalsstruktur.
 - Adkomst skal etableres fra gate.
 - Det kan kun unntaksvis etableres bevertningsvirksomhet etter vurderinger av eventuelle ulemper.
 - I gater, torg og allmenninger skal bebyggelsens 1. etasje vurderes tilrettelagt for publikumsrettet virksomhet, med etasjehøyde 4,5 m og adkomst fra gate.
- e) Boligbebyggelse (SF1, SF2, SF30, SF32, SF35-SF38)

- Feltene SF1, SF2, SF30, SF32 og SF35-SF38 omfatter boliger med tilhørende funksjoner, og offentlig og privat tjenesteyting.
- SF32 skal etableres med sambruksgate til/fra Linnestranda, med tilkomst for SF31.
- Det kan etableres forretning under 500 m² etter helhetlige vurderinger av handel/næring i området

12.1.2. Offentlig eller privat tjenesteyting, T (4)

- a) o_T1 skal avsettes til skoleformål og idrettsanlegg samt kulturfunksjoner, gang og sykkelveier, hurtigsykkelvei, samferdselsanlegg for korttidsparkering og vareleveranse, samt teknisk infrastruktur.
- b) I o_T1 kan det tilrettelegges for barnehage med unntak av området innenfor hensynsone H730.
- c) Bygg i o_T1 skal vurderes i sammenheng med broforbindelse i o_ST21/#2_O2
- d) Det skal sikres areal for landingsplass til gang -og sykkelbro i o_T1.
- e) Det skal tilrettelegges elementer som bidrar til aktivitet, formidling av kultur- og landbrukshistorie, matproduksjon og opplevelser, kunst og kultur.
- f) Innenfor o_T1 skal det opparbeides støytiltak mot Røykenveien (Rv23 /E134).
- g) Sentralt lekefelt skal plasseres innenfor o_T1.
- h) o_T2 skal avsettes til idrettsanlegg med tilhørende samferdselsanlegg og grøntstruktur for overvannshåndtering. Det skal sikres areal til landingsplass for gang- og sykkelbro som angitt i Illustrasjonsheftet og i samsvar med retningslinjer i Kvalitetsprogram.
- i) Det skal vurderes geotekniske forhold i skole og idrettsområdene o_T1 og o_T2.

12.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

12.2.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, ST (2, 4, 7 og 14)

- a) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ST er offentlig og omfatter arealer til kollektivgate, kjørevei, veikryss, trafikkøyer (rabatt), skulder, rekkverk, støyskjerm, hurtigsykkelvei, gang -og sykkelveier, torg og bussholdeplasser, areal for overvannshåndtering, midtrabatt, anlegg for myke trafikanter, grøntareal og tekniske anlegg som naturlig tilhører veiformål (sikringsgjerd, støyskjermer mv).
- b) Innenfor o_ST skal det avsettes areal til teknisk infrastruktur som ledningsanlegg for vann og avløp, avfallsløsning, fjernvarme og kjøling, el, og fiberkabel.
- c) Innenfor o_ST skal det etableres åpen overvannshåndtering i H430_2 med infiltrasjonsgrøft.
- d) Hurtigsykkelvei skal utformes min 4,0m fra o_ST13 og o_ST11-o_ST10 med økende bredder til 5,0 fra ST 9 -o_ST7, tilpasset økt trafikkmengde.
- e) Arealer for HC-parkeringsplasser, stans og korttidsparkering for vareleveranser kan tilrettelegges på gateplan.
- f) I sonen mot kjøreareal i ST, skal det etableres trafiksikre av- og påkjøringssoner mellom gang og sykkelvei, og kjørevei.

12.2.2. o_ST1- o_ST6

- a) o_ST1-o_ST6 skal utformes med traséer for kollektivgate, toveis sykkelfelt, gangvei og grøntstruktur med overvannshåndtering som vist i prinsipper, i gatesnitt A-A, B-B og C -C.
- b) Toveis sykkelfelt på nordsiden av kollektivgata skal anlegges med minimum 4 meters bredde.
- c) Kollektivgaten skal tilrettelegges med trafiksikker overgang, i tilknytning til grøntområder og bussholdeplasser.

- d) På strekningen o_ST1 - o_ST6 skal det anlegges minimum 4 bussholdeplasser med maks avstand om lag 500 meter. Bussholdeplassene skal tilrettelegges for opphold og parkering av sykler og mikrokjøretøy.
- e) I o_ST3 skal det opparbeides et sammenhengende vegetasjonsfelt langs gang -og sykkel felt, landingsplass for bro fra Jensvoll samt åpen overvannshåndtering med grøntstruktur, mellom kjørearealene for terminalen og kollektivgaten. Feltet for åpen overvannshåndtering skal opparbeides med varierende bredde på min. 2,5 meter.
- f) o_ST6 skal tilpasses mot rundkjøring i Røykenveien (Rv23 /E134) og til eksisterende gang -og sykkelvei.
- g) Busslommer inntil o_T1 for kortidsstans for skolebuss, kan etableres.
- h) Det skal sikres areal for landingsplass til gang -og sykkelbro i o_ST3/o_ST22(VN3) (#2_O1).
- i) Funksjoner og bredde skal opparbeides som angitt i prinsippsnitt i Illustrasjonshefte datert 14.februar 2023, og i samsvar med retningslinjer i Kvalitetsprogrammet.

12.2.3. o_ST7- o_ST12/o_ST21-o_ST23

- a) o_ST7 - o_ST12 skal utformes med kjørevei.
- b) Mellom Terminalen og jernbanesporet skal det etableres hurtigsykkelvei, gang -og sykkel felt og et sammenhengende grøntstrukturfelt med overvannshåndtering, som vist i gatesnitt D-D.
- c) o_ST7 - o_ST11 skal tilrettelegges med breddeutvidelse for av/påkjøringsfelt for hurtigsykkelvei og brufundament.
- d) Det skal tilrettelegges adkomst til mobilitetsanlegg langs Terminalen, i o_ST7, o_ST8, o_ST10- o_ST12.
- e) o_ST12 skal utformes som vist i gatesnitt E-E.
- f) Det skal opparbeides plass for beredskap og utrykningskjøretøy.
- g) Det skal hensyntas sammenhengende vegetasjonssone på minimum 3 meter innenfor formålet.
- h) Det skal sikres areal for støy -og sikringstiltak mot jernbane.
- i) Stans og korttidsparkering for vareleveranser kan etableres.
- j) Det skal sikres areal for landingsplass til gang -og sykkelbro i o_ST7, o_ST9, o_ST11, o_ST13, og o_ST21 (VN3), o_ST22 (VN3) og o_ST23(VN3)

12.2.4. o_ST16 - Strandveien

- a) o_ST16 skal utformes med kjørebredde, gang -og sykkelvei samt overvannshåndtering og grøntutforming som illustrert i gatesnitt I-I.

12.2.5. Broer, overganger og underganger o_ST17 (VN3) - o_ST23 (VN3) (#2_O og #2_B) , o_ST6 (#2_U)

- a) Det er tillatt å plassere broer i o_ST17 - o_ST23 innenfor handlingsrommet horisontalt gitt i #2_B/#2_O og undergang i o_ST6 kan plasseres i handlingsrommet #2_U.

12.2.6. Broer i o_ST21 (#2_O2), o_ST22 (#2_O1) og o_ST23 (#2_O3) (VN3)

- a) Det skal etableres gang -og sykkelbro i varierte bredder. Broer må etableres med minimum 7,5 meter frihøyde, fra jernbanespor.
- b) Tiltak innenfor o_ST21 - o_ST23 (VN3) må ses i sammenheng med fremtidig linjetrasé for nytt jernbanespor og E134

12.2.7. o_ST17 (#2_B4), o_ST18 (#2_B5), o_ST19 (#2_B7) og o_ST20 (#2_B8)

- a) Det skal etableres gang -og sykkelbro med bromidtpunktets frihøyde på 2 meter, fra normal vannstand.

12.2.8. Torg, o_TO (4, 7)

- Torgene skal holde høy kvalitet i materialbruk og utforming, og utformes til fordel for myke trafikanter. Blågrønne løsninger skal være fremtredende.
- Det skal sikres areal for oppstilling av sykler og mikrokjøretøy med lademulighet på alle torg, parker og plasser.
- Det skal sikres parkeringslommer for vareleveranser og korttidsparkering.
- Torgene skal utformes med høy kvalitet.

o_TO1

- o_TO1 skal tilrettelegges primært for opphold, korttidsparkering, sykkelhotell med tilknyttet bru over jernbanespor.
- Torget skal opparbeides med variasjon av beplantning, soner med sitteplasser og arealer for torgfunksjoner.
- Det skal sikres areal til landingsplass for gang og sykkelbro som angitt i Illustrasjonshefte datert 14.februar 2023 og i samsvar med retningslinjer i Kvalitetsprogrammet.

o_TO2

- Innenfor o_TO2 skal det etableres torg med nedtrapping til vannspeil. Nedtrappingen skal utformes med høy kvalitet.
- Det skal tilrettelegges for en åpen plassdannelse.
- o_TO2 skal inngå i Fjordparken, en sammenhengende grøntkorridor med strandpromenade fra det nye sykehuset Drammen, til Gilhusodden.
- Innenfor o_TO2 skal det etableres park/torgområde på minimum 2500 m2.
- o_TO2 skal utformes med sambruksgate, gang -og sykkelvei samt overvannshåndtering og grøntutforming som vist i torgsnitt C-C.

12.2.9. Gangveg/gangareal/gågate, GG (4 og 14)

- o_GG1 – o_GG3 skal være offentlig og opparbeides tilgjengelig for allmenheten. Kobling til gang- og sykkelvei i o_ST15 og sammenhengende grøntstruktur skal ivaretas.

12.3. Bane (nærmere angitt baneformål (pbl §12-7)

- Innenfor o_BAN skal det etableres spillvannsledning for overflatevann i H430_2.

12.4. Grønnstruktur, GN, PA og GAA (pbl §12-7)

12.4.1. Naturområde, GN (2, 4)

- Oppholdssteder for dyr skal opparbeides som vadesteder med bunnsstrat som fremmer biologisk mangfold i undervannsenger og sivområder.

o_GN1 - 0_GN3

- Innenfor o_GN1-o_GN3 skal det opparbeides et gruntvannsområde og spredningskorridor for planter, på gjennomsnittlig bredde 15 meter, med funksjonelle leveområder for dyr og planter.
- I naturområdet tillates det ikke etablert anlegg eller konstruksjoner som kai, brygge, fortøyning, båttopplag, strand, platting, gangsti, mv, eller annet anlegg for menneskelig aktivitet og ferdsel.
- Det tillates bærende konstruksjon for bebyggelse i vertikalnivå 3, til terreng. Arealet skal tilrettelegges for at dyr kan passere under overbygningen og skal ha frihøyde på minimum på 2,55 til terreng/havoverflaten.

o_GN4 - f_GN5

- Innenfor o_GN4 og f_GN5 skal det etableres en fysisk grønn barriere imot Lierstranda naturreservat, på minimum 10 meters bredde bestående av tett svartorsumpskog som hindrer ferdsel til naturreservatet. Området skal skjermes for all menneskelig trafikk.

12.4.2. Park, PA (2, 4, 7, 14)

- Parkområdene er offentlig og skal opparbeides tilgjengelig for allmenheten.
- De skal opparbeides med vegetasjon for overvannshåndtering og som estetisk element.
- Det skal etableres gang -og sykkelstier, og aktivitetsområder tilrettelagt for alle.
- Det skal sikres areal for sykkeloppstilling og mikrokjøretøy (opptil 70 kg) med ladetilknytning.
- Det tillates mindre bygg av teknisk -og/eller servicekarakter, og med funksjoner som betjener parkformålet, herunder samferdselsformål og teknisk infrastruktur.
- Parkområdene skal opparbeides som bilfrie soner.

o_PA3

- Aktivitetsareal skal knyttes sammen med funksjoner i o_GAA10.

o_PA6

- Innenfor o_PA6 skal det etableres et aktivitetsareal for fysisk aktivitet og rekreasjon, på minimum 3000 m2.

12.4.3. Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, GAA (2, 4, 7 og 14)

- a) Det kan etableres oppstillingsplasser for beredskapsredskaper
- b) Det kan tilrettelegges arealer for korttidsparkering og HC-parkeringsplasser.
- c) Innenfor o_GAA skal det avsettes areal til teknisk infrastruktur som ledningsanlegg for vann og avløp, avfallsløsning, fjernvarme og kjøling, el, og fiberkabel.

o_GAA1 – o_GAA7

- Innenfor formålet o_GAA1 – o_GAA7 inkludert o_PA1, o_PA2 og o_PA6 skal det tilrettelegges strandpromenade med tilgang til sjøen, torg og park, gatetun, sambruksareal for kjøreveg, gange og sykkel samt mindre bygg av teknisk eller servicekarakter og med funksjoner, herunder samferdselsformål og teknisk infrastruktur, som betjener formålet.
- o_GAA1 – o_GAA7 inkludert o_PA1, o_PA2 og o_PA6 skal bli en del av Fjordparken fra det nye sykehuset Drammen, til Gilhusodden og ha en gjennomsnittlig bredde på 30 meter.
- Området skal opparbeides med gjennomgående fast dekke med minimum bredde 4 meter. Det skal sikres areal for sykkelparkering og mikrokjøretøy (inntil 70 kg), med lademuligheter i forbindelse med strandpromenaden.

o_GAA1 – o_GAA12

- o_GAA2 – o_GAA12: Innenfor områdene skal det opparbeides sambruksgater med maksimum bredde for vareleveranse og stor andel vegetasjon for overvannshåndtering og estetisk element. Det skal etableres gang -og sykkelstier og aktivitetsområder tilrettelagt for alle.
- o_GAA1 og o_GAA10 skal opparbeides som leke -og aktivitetsareal. Lekearealet i o_GAA10 skal skjermes mot snuareal mot o_ST15 og skal knyttes sammen med parkarealet i o_PA3, (#1_L3). Samlet aktivitetsareal skal utgjøre 5000 m2 i et lekefelt.
- Innenfor o_GAA12 skal det etableres et grønt torgområde på minimum 2000 m2 i formålet. o_GAA12 skal utarbeides som illustrert i prinsippnitt for Hovedtorg og plasser snitt C-C (Bydelstorg med park).
- I o_GAA12 skal det etableres åpen overvannshåndtering innenfor H430_2 i infiltrasjonsgrøft med påkobling til spillvannsledning/overflatevann fra rensedbasseng nord for Strandveien.
- o_GAA2, o_GAA3 og o_GAA8 skal opparbeides med bredder og utforming som illustrert i snitt for Hovedtorg og plasser A-A (Allmenning/Aktivitetsplass/Marina) og gatesnitt F-F.

- Frisikt: Areal innenfor frisiktlinjer for Frisikt – Nøstestranda innenfor o_GAA2, o_GAA3, o_GAA8 og o_GAA9, Frisikt - Frydenlund innenfor o_GAA6 og Frisikt-Odden innenfor o_GAA1 skal ivaretas med lav vegetasjon.
- o_GAA3 og o_GAA8 Jernbaneskiner skal fremmes som et historisk identitetsskapende element i o_GAA3 og o_GAA8.

f_GAA14 - f_GAA16

- f_GAA14 er felles for SF29 og SF31, f_GAA15 er felles for SF26 og SF27, og f_GAA16 er felles for SF23 og SF24.
- Innenfor Frisiktlinjer for «Frisikt Gilhus gård» i f_GAA14-f_GAA16, skal det tilrettelegges lav vegetasjon. Alle tiltak innenfor siktlinjen skal vurderes opp mot hensynet til bevaringsverdiene på Gilhus gård slik at disse ikke forringes.

12.5. Bruk av vern og sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FLVS og VK (pbl §12-7 nr.2 og nr. 4)

12.5.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FLVS (4)

FLVS1 – FLVS4 skal etableres som natur- og rekreasjonsområde.

- o_FLVS1
 - o Fergekai kan etableres med tilhørende anlegg, flytebrygger, serviceanlegg og bølgebrytere innenfor #4_FK.
 - o Det skal sikres areal for tekniske forbindelser gjennom sjø.
 - o Eksisterende drift for seilforeningen og båthavn skal videreføres.
- o_FLVS2-FLVS3
 - o Mellom o_PA1 og FLVS4 og o_PA2 og FLVS3 skal det opparbeides erosjonssikret sjøfront.
- o_FLVS4
 - o o_FLVS4 skal tilrettelegges med bunnsstrat som fremmer biologisk mangfold i undervannsenger og sivområder.

12.5.2. Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, VK (4)

- Det skal opprettes turvei over bro til VK1 og VK2 fra SF36 til SF38, som forbinder kanalene og øyene i et sammenhengende turdrag. Turveien skal ikke opprettes i skjermede oppholdssteder (øyer) for dyreliv.
- Kanaler i VK1 – VK4 skal utformes med variabel bredde og dybde med maks dybde kote -4 fra normal vannstand.

13. Bestemmelser til hensynssoner (pbl §§ 11-8 a. 12-6, 12-7 nr. 10)

13.1. Flomfare, H320 (a)

- a) Innenfor området hensynssone flomfare (H320), angitt fra NVE sitt flomsonekart for 200 års flom i Lier, skal det utvises særlig aktsomhet ved prosjektering og utførelse av tiltak.
- b) Tiltak som plasseres innenfor H320 må dimensjoneres i samsvar med gjeldende føringer fra NVE. Tiltakets omfang skal følge sikkerhetskrav som angitt i teknisk forskrift. Det skal vedlegges tilstrekkelig dokumentasjon for tilstrekkelig sikkerhet mot flom i forslag til detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak. Forutsetningene for å etablere byggverk og andre tekniske installasjoner i disse områdene, er at det gjennomføres nødvendige sikringstiltak.

13.2. [Krav vedrørende infrastruktur, H410 \(10\)](#)

- a) Innenfor H410 sammen med o_ST7, skal Strandbrua bestå som beredskapsvei for Drammen sykehus.

13.3. [Rekkefølgekrav infrastruktur, H430 \(10\)](#)

- a) Det skal etableres åpen overvannshåndtering innenfor H430 i infiltrasjonsgrøft med påkobling til spillvannsledning/overflatevann fra rensedbasseng nord for Strandveien.
- b) Nye åpne/lukkede flomveier gjennom Fjordbyen skal dimensjoneres i samsvar med krav i VA rammeplan Fjordbyen 2023.

14. [Sone med angitte særlige hensyn \(pbl §§ n 11-8 c., 11-8 d. og 12-6\)](#)

14.1. [Bevaring av kulturmiljø, H570 \(c\)](#)

- a) I områder vist som hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse og konstruksjoner bevares. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i områdets karakter og kulturmiljø.
- b) Alle planforslag og søknader om tiltak innenfor hensynssonene som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner, skal forelegges antikvarisk myndighet.
- c) Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

14.1.1. [H570_1](#)

- a) Den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen og andre historiefortellende elementer/kulturminner på Store Gilhuus gård, skal bevares. Kulturmiljøenes særpreg og identitet skal sikres. Alléen og andre parkelementer, gjerder, porter og trapper fra Store Gilhuus gård skal bevares, og i tillegg sikres under anleggsfasen. Trær som er totalskadet, skal erstattes. Området tillates som del av uteoppholds-arealet til skole. Detaljregulering skal stille vilkår om bruk. Store Gilhuus gård tillates brukt til midlertidige formål, med forbehold at en ikke skader kulturminne.

14.1.2. [H570_2](#)

- a) Hensynskrav for verneverdig kjeller skal vurderes nærmere i detaljreguleringsplanen for dette området.

14.2. [Båndlegging etter lov om kulturminner H730 \(d\)](#)

- a) Innenfor gjeldende områder H730_1 (ID 171771-1) og H730_2 (ID 103671 og ID 266146) ligger det automatisk fredete kulturminner. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene.

14.2.1. [Kulturminner H730_1](#)

- a) Tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal ikke etableres uten at det er gitt tillatelse i samsvar med kulturminneloven § 8. Inngrep i grunnen innenfor hensynssone H730_1 (ID 171771-1), til o_T1 skal ikke skje uten at det stilles krav om arkeologisk overvåking.

14.2.2. [Kulturminner i sjø H730_2](#)

- a) Hensynssone H730_2 gjelder to fredede skipsvrak (ID 103671 og ID266146). Tiltak innenfor planområdet skal ikke komme i konflikt eller føre til forringelse av bevaringsverdien av skipsvrakene.

- b) 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.

15. Bestemmelser til bestemmelsesområder (PBL § 12-7 nr. 1, nr.2 og nr. 4)

15.1. #1_L Sentralt lekefelt

- a) Sentralt lekefelt med størrelse som angitt i pkt. 11.10, skal plasseres innenfor gjeldende formål til bestemmelsesområde #1_L1 - #1_L3.

15.2. #2_B Bro

- a) Innenfor #2_B1, #2_B2 og #2_B3 og #2_B6 skal det etableres gang- og sykkelbro. Gang -og sykkelbroer skal ha minimum bredde 7,5 meter.
- b) o_ST17/#2_B4, o_ST18/#2_B5, o_ST19/#2_B7 og o_ST20/#2_B8 skal etableres med gang, sykkel -og kjørebros med ett kjørefelt.
- c) Broer som krysser kanalene, skal ha minimum midtpunkts frihøyde 2 m fra normalvannstand.
- d) Innenfor #2_B1, #2_B2, #2_B3 og #2_B6 skal det etableres gangbro med bromidtpunktets frihøyde på 2 meter, fra normal vannstand.

15.3. #2_BA_Bryggeanlegg

- a) Innenfor #2_BA1-#2_BA3 skal det etableres bryggeanlegg med tilgjengelighet for allmennheten og nedtrapping fra brygge til sjø. Bryggeanlegg skal tilrettelegges med fortøyning for umotoriserte små fritidsbåter (kanoer og kajaker mv). Bryggeanlegg skal etableres med fastmontert livredningsutstyr (stige mv).

15.4. #2_FK Fergekai

- a) Fergekai skal etableres med tilhørende anlegg, flytebrygger, serviceanlegg og bølgebrytere.
- b) Det skal sikres areal for tekniske forbindelser gjennom sjø.
- c) Det skal sikres universell utforming til kaikant og allmenn tilgjengelighet til bryggeanlegg.

15.5. #2_N1 Gruntvannsområde

- a) Innenfor #2_N1 skal natur- og rekreasjonsområde etableres og ivaretas, jf. kt. 12.5. Det tillates ikke inngrep som kan ødelegge eller forringe en naturlig utvikling av etablerte undervannsenger og sivområder.
- b) Det kan ikke tilrettelegges for motorisert ferdsel innenfor dette området.

15.6. #2_N2 Kanaler

- a) Innenfor #2_N2 skal det etableres kanaler med maks dybde til kote -4,00. Natur- og rekreasjonsområde skal etableres og ivaretas, jf. kt. 12.5. Det tillates ikke inngrep som kan ødelegge eller forringe en naturlig utvikling av etablerte undervannsenger og sivområder, jf. pkt. 12.5
- b) Det kan ikke tilrettelegges for motorisert ferdsel innenfor dette området.

15.7. #2_O Overgang

- a) Brokar skal tilpasses formålene i VN3 for H910_1 (o_ST22/#2_O1), H910_2 (o_ST21/#2_O2) og H910_3 (o_ST23/o#2_O3)
- b) Innenfor #2_O1 skal det etableres gang- og sykkelkryssing, med minimum bredde 7.5 meter, over jernbanen som knytter Fjordbyen til gang- og sykkelveg langs Jensvollveien. Kryssingen skal ha en tydelig kobling til gangforbindelser videre til Fjordparken.

- c) #2_O2 Innenfor området skal det etableres gang- og sykkelkryssing, med minimum bredde 7.5 meter, over jernbanen som knytter Fjordbyen til idrettsanlegget i o_T2 Kryssingen skal ha en tydelig kobling til skole/idrettsanlegget i o_T1.
- d) #2_O3 Innenfor området skal det etableres gang- og sykkelkryssing, med minimum bredde 7.5 meter, over jernbanen som knytter Fjordbyen til Brakerøya stasjon. Kryssingen skal ha en tydelig kobling til Fjordparken.

15.8. #2_TG Tverrgate

- a) Tverrgater skal utformes som sambruksgater med fast dekke og opparbeidet vegetasjon i kantsonen, jf. Pkt. 11.11. Gående skal prioriteres i utformingen.
- b) Innenfor #2_TG skal det etableres enveiskjørte sambruksgater med kjøreretning som vist i Mobilitetsprogram.
- c) Innenfor #2_TG skal det sikres parkeringslommer for vareleveranser og korttidsparkering.
- d) Innenfor #2_TG skal det avsettes areal til teknisk infrastruktur som ledningsanlegg for vann og avløp, renovasjonsløsning, fjernvarme og kjøling, el, og fiberkabel.
- e) I #2_TG 3 (SF7-SF8) og #2_TG4 (SF19/SF11) skal det etableres åpen overvannshåndtering i infiltrasjonsgrøft, jf Kvalitetsprogram.

15.9. #2_U Undergang

- a) Kulvert skal tilpasses formål o_ST6, o_T1 og eksisterende gang- sykkelvei langs Rv23/E134.

15.10. #4_BH Bussholdeplass

- a) Bussholdeplass skal etableres med fast dekke og opparbeidet torg. Bussholdeplass skal utformes med lengde 25 meter. Torget skal ha parkering for sykler og mikrokjøretøy.

15.11. #4_OB Overbygning

- a) Overbygg tillates etablert med frihøyde mellom havnivå og kote +2,55. Arealet skal tilrettelegges for at dyr kan passere mellom overbygningen og terreng/havoverflaten. Det tillates bærende konstruksjon for bebyggelse i vertikalnivå 3, til terreng.

Dokumenter som gis juridisk virkning i planen

- a) Kvalitetsprogram datert 14.02.2023
- b) Illustrasjonshefte 14.02.2023. Snitt som er vurdert, er hentet fra denne.
- c) Mobilitetsprogram datert 14.02.2023
- d) Miljøprogram datert 14.02.2023
- e) VA rammeplan Fjordbyen 2023
- f) Avfallsplan Fjordbyen 2023
- g) Konsekvensutredninger av den 14.02.2023, med fagrapporter
- h) Retningslinjer for behandling av søknader om tiltak på Lierstranda (Fjordbyen), sak 80/2013
- i) KDP for samferdselsinfrastruktur og kollektivknutepunkt (KDP samferdsel) 2023