

BESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR

GAMLE DRAMMENSVEI 152 - 156

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 21.02.2014.

1. HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for nybygging av verksted, lager og kontorbygg for lettere industri.

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. REKKEFØLGEKRAV.

- a) Avkjørsel og grøntområder skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bygg.
- b) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av utomhusanlegget.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt Kontor / Industri 2, skal det være tilstrekkelig kapasitet på kommunens avløpsnett.

§ 2-2. Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.
- b) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet, og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.
- c) Traforom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.
- d) Heissjakt og trapperom tillates med en maksimal høyde 1,5 meter over maksimal tillatt gesimshøyde.

§ 2-3. Overflatevann

- a) Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

§ 2-4. Den ubebygde del av tomta

- a) Arealer mot offentlig veiareal skal gis en parkmessig/bymessigopparbeidelse, iht. godkjent utomhusplan.
- b) Parkeringsarealer skal utformes slik at parkering ikke skjer ut over annet formål.

§ 2-5. Parkering

a) Krav til parkeringsdekning:

NÆRINGSVIRKSOMHET:

- Lager – en biloppstillingsplass pr. 200 m² gulvflate
- Produksjon - en biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate
- Kontor - en biloppstillingsplass pr. 50 m² gulvflate

§ 2-5. Elektromagnetisk felt og radon

- a) Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved areal-disponering inntil/over slike eksisterende anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser innenfor planområdet utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikro-tesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jfr. anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.
- b) Innenfor planområdet må det foretas tiltak mot radon, jfr. Melding HO-3/2001 fra Statens bygningstekniske etat.

§ 2-6. Energiforsyning

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

§ 2-7. Håndtering av overflatevann

- b) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- c) Håndtering av overflatevann, skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- d) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.

§ 2-8. Støy

- a) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), kap. 4, legges til grunn.
- b) Tiltak i planområdet, skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.

§ 2-9. Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8.2.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Kontor / Industri 1 og 2

- a) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 60 %.
- b) Gesimshøyde må ikke overskride 8 meter over ferdig planert terreng mot gamle Drammensvei og ikke over 16 meter mot E18. Tak oppbygg for tekniske installasjoner tillates ut over dette med inntil 1/3 av underliggende etasje.
- c) Det tillates kun flatt tak.
- d) Forurensnings-, brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke etablert i området.
- e) Frem til felt Kontor / Industri 2 utnyttes til industriformål skal et felt på 10 meter opparbeides som grøntsone mellom industribedriften og den eksisterende boligeiendommen.

§ 3-2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

- a) **Annen veigrunn** Arealet er sideareal (støyvoll) til E18 og skal ikke bebygges. Innenfor området avsatt til midlertidig anleggsområde tillates det opparbeiding av parkeringsplasser, frem til arealet trengs som areal for utvidelse av vei.
- b) **Kjøreveg**