



## § 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av nytt sykehjem i Krokstadelva med tilhørende infrastruktur og trafikksikker atkomst til området. Videre skal reguleringsplanen tilrettelegge for gode trafikk- og samfunnsmessige løsninger i området. Ny bygningsmasse skal tilpasses til landskaps- og bybilde.

## § 2 AREALFORMÅL I PLANEN

I planområdet angis følgende arealformål (jf. plan- og bygningslovens § 12-5):

<i>Arealformål:</i>	<i>Innhold (Underformål):</i>	<i>Forkortelse:</i>	<i>Kode</i>
<b>Bebyggelse og anlegg</b>	Boligbebyggelse	B	1110
	Offentlig og privat tjenesteyting - institusjon	OPT	1163
	Energianlegg Vann- og avløpsanlegg	EN VA	1510 1540
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	Vei Kjørevei	o_V 1-3 f_KV 1-2	2010 2011
	Fortau	o_F1-2	2012
	Gang- og sykkelveg	o_GS1-3	2015
	Annen veggrunn - tekniske anlegg	R, AVT 1-5	2018
	Annen veggrunn – grøntareal	AVG 1-8	2019
	Kollektivholdeplass	KH 1-2	2073
	<b>Grønnstruktur</b>	Turveg	o_TV
	Vegetasjonsskjerm	VS	3060
<b>Landbruks-, Natur- og Friluftsmål samt reindrift</b>		LNF 1-2	5110
<b>Reguleringsplan- Bestemmelsesområder</b>	Riggområde	Riggområde	

## § 3 HENSYNSSONER I PLANEN

I planområdet angis følgende hensynssoner (jf. pbl § 11-8):

<i>Sone:</i>	<i>Innhold:</i>	<i>Forkortelse:</i>	<i>Kode</i>
Sikringssone	Frisikt	H140_1-2	140
Støysoner	Gul sone	H220_1-4	220
Faresone	Flom	H320_1-2	320
Sone med angitte særlig hensyn	Bevaring kulturmiljø	H570	570

## § 4 FELLESBESTEMMELSER (jf. plan- og bygningslovens § 12-7)

### § 4.1 Rekkefølgebestemmelser

#### § 4.1.1 Krav til opparbeidelse:

- a) Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor OPT skal rundkjøring (o\_V1, R) med tilhørende tekniske anlegg være ferdig opparbeidet.
- b) Området kan bygges ut i byggetrinn med følgende rekkefølge:  
Byggetrinn 1 innenfor OPT: BRA for bebyggelse opptil 18 000m<sup>2</sup>.  
Byggetrinn 2 innenfor OPT: BRA over 18 000m<sup>2</sup>.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest til bygninger i OPT skal følgende være ferdig opparbeidet:

Byggetrinn 1	<ul style="list-style-type: none"><li>- f_KV 2</li><li>- Gang- og sykkelveg (o_GS 2-3)</li><li>- Kollektivholdeplass (KH1-2),</li><li>- Fortau (o_F1)</li><li>- Turvei (o_TV)</li><li>- Utearealer, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.</li><li>- Vegetasjonsskjerm (VS)</li><li>- Støyskjerming av utearealer på gbnr 36/188 (Stenberghaugen barnehage)</li><li>- Omlegging vegarealer ved Tråkka. Opparbeidelse skal skje i henhold til reguleringsplan for Tråkka (Plan ID 20040007)</li></ul>
Byggetrinn 2	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fortau (o_F2)</li><li>- Vei (o_V3)</li></ul>

- d) Før for ny rundkjøring (V1, R) kan tas i bruk skal følgende være ferdig opparbeidet:
- f\_KV2 og o\_GS 2
  - støyskjerm langs o\_GS 1 og 2

### § 4.2 Dokumentasjonskrav

#### § 4.2.1 Krav til dokumentasjon

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor OPT skal det foreligge dokumentasjon om ivaretagelse av plankrav i disse planbestemmelser:

- Dokumentasjon på at all anleggstrafikk skjer via Brekkeveien/Fv283
- Grunnforhold, evt. avbøtende tiltak
- Dokumentasjon for VA løsning
- Dokumentasjon: løsning for håndtering av overvann
- Støy og evt. avbøtende tiltak
- Bygninger og installasjoner skal være tilrettelagt for fremtidige tilkobling til fjernvarme.
- Det skal dokumenteres ivaretagelse av landbruksjord og hvor denne deponeres i forbindelse med fremtidig matproduksjon.

#### § 4.2.2 Krav til utomhusplan

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor OPT skal det være utarbeidet utomhusplan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av felt OPT og VS. Utomhusplanen skal i nødvendig detaljeringsgrad redegjøre for krav til utforming av uterommene i disse planbestemmelsene. Utomhusplan skal i minimum omfatte:

- plassering av trafo med adkomstareal
- atkomst, bilparkering, sykkelparkering
- varelevering/renovasjonsløsning og nedkjøring til p-kjeller (med kurvatur og kjøremønster)
- areal til snøopplag /snødeponi eller smelteanlegg
- beplantning: ny vegetasjon med plantenavn og antall
- møblering og belysning (plassering av lysarmatur og valgte typer)

#### § 4.2.3 Krav til gatebruksplan:

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor OPT skal det være utarbeidet gatebruksplan for byggetrinn 1 og 2, i målestokk 1:500, samt. skiltplan. Gatebruksplanen med tilstøtende skiltplan skal søke å hindre gjennomkjøring fra Fv 283 til Tråkka, samt. i nødvendig detaljeringsgrad redegjøre for krav til utforming av gater, fortau og annen veggrunn i disse planbestemmelsene.

#### § 4.2.4 VA-plan og kommunaltekniske anlegg:

Ved søknad om tiltak/rammesøknad skal det foreligge VA-plan som ivaretar:

- Vannforsyning/ slokkevann.
- Spillvann.
- Overvann.
- Ivaretagelse av eksisterende drenering av jordet i vest.

#### § 4.2.5 Krav til byggeplan

Før f\_KV2 (ny forlengelse av Brekkeveien) og o\_GS1-2 kan bygges skal teknisk plan/byggeplan være godkjent av fylkesvegmyndighet.

### § 4.3 **Allmenne plankrav**

#### § 4.3.1 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av skehjemmets lokaler og felles utearealer samt gangadkomster til hovedinnganger. Øvrige bygg og deler av bygg skal følge krav til tilgjengelighet i den til hver tid gjeldende teknisk forskrift.

#### § 4.3.2 Støy

Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grenseverdiene i MD T-1442/12 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (eller til enhver tids gjeldende støyretningslinje).

#### § 4.3.3 Overvannshåndtering i utbyggingsområdet

Det skal utarbeides løsning for håndtering av overvann. Kommunen kan innenfor planområdet kreve opprettet anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre areal.

Evt. brud på drenering av jordet vest for tomten må unngås eller koordineres med løsning for overvannshåndtering innenfor OPT.

#### § 4.3.4 Tekniske anlegg

Alle kabler som føres inn i planområdet skal føres fram som jordkabler. Nødvendige høyde for trapperom, ventilasjonsanlegg eller heisehus kan tillates over gesimshøyder.

#### § 4.3.5 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler er veiledende, men maksimalt antall og fra hvilken gate/hvilken vei tomten skal ha adkomst, er bindende. Eksisterende avkjørsler ved vedtaksdato langs Bedehusgata skal opprettholdes.

#### § 4.3.6 Elektromagnetiske felt

Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, skal eksisterende boliger, nye boenheter og oppholdsrom ikke utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT.

#### § 4.3.7 Renovasjon

Innen OPT skal det avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsbeholdere og manøvreringsareal for renovasjonsbil som må dokumenteres i utomhusplan. Dette skal være i tråd med retningslinjene for Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD).

### § 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG** (jf. plan- og bygningslovens § 12-5 nr.1)

#### § 5.1 **Offentlig og privat tjenesteyting – institusjon OPT**

##### § 5.1.1 Bebygget areal

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal % BYA = 60 %.

##### § 5.1.2 Byggeformålsanvisning

Innenfor området kan det oppføres bebyggelse og anlegg for sykehjem med tilhørende infrastruktur.

##### § 5.1.3 Byggegrense

Byggegrense er angitt på plankartet datert 19.09.14

##### § 5.1.4 Byggehøyder

Maksimalt gesims- og mønehøyder skal ikke overstige henholdsvis kotehøyder 26,5 og 30,5 m.o.h. for vestre del av tomten og 22,5 og 26,5 m.o.h for østre del, slik angitt på plankart. Regulert høydelinje som er tegnet inn på plankartet, tillattes justert inntil 2 meter i begge retninger.

##### § 5.1.5 Estetikk, formspråk og materialvalg

- a) For å unngå monotone fasader skal bygninger ha variasjon i materialbruk og sprang i lange fasader (mer enn ca.50m).
- b) Bygninger og anlegg skal kles med mest mulig vedlikeholdsfrie materialer med innslag av treverk og glass.



- c) Hovedinngangspartier skal ha en synlig / markert utforming.
- d) Bebyggelsen skal tilpasses til terreng og gi gode varierte uterom, god forbindelse mellom ute- og innearealer og trinnfri forbindelse ute/inne.

#### § 5.1.6 Parkering

- a) Minstekrav til parkering pr. 100m<sup>2</sup> bruksareal skal dekket etter følgende tabell:

Arealkategori	Oppstillingsplasser	
	Sykkel	Bil
Tjenesteyting	0,2	0,8

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være for bevegelsehemmede.

- b) Parkeringsarealer skal utformes slik at blandning av myke trafikkanter og motorisert trafikk, spesielt ved varelevering, unngås i størst mulig grad.
- c) For parkeringsareal med over 50 biloppstillingsplasser skal det opparbeides egne atskilte gangsoner.
- d) Store parkeringsarealer eller parkering for mer enn 25 biloppstillingsplasser i en rekke skal avbrytes med rabatter/ grønne rabatter.
- e) Parkeringsarealer skal være godt belyst. Ved valg av lysarmaturer skal det tas hensyn til eksisterende boliger slik at lyset ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.
- f) Sykkelparkering skal være overdekket og ligge i nær tilknytning til inngang.

#### § 5.1.7 Uteoppholdsarealer:

- a) Innenfor området skal det etableres sansehage(r) eller tilsvarende med tilhørende gangveisystem og direkte tilknytning til trapp og heis i forbindelse med boenheter
- b) Gangveier samt møblering (lysarmatur, benker og lignende) skal utformes slik at disse er ikke til hinder for utrykningskjøretøy.
- c) Areal avsatt til rekreasjon skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming og skal beplantes.
- d) Utforming av uteoppholdsarealer på bakkenivå skal tilrettelegge for samspill mellom forskjellige aldersgrupper.
- e) Dersom bygning og anlegg tas i bruk mellom 1oktober og 1mai, skal arbeidene ferdigstilles påfølgende sommer.

#### § 5.1.8 Trafo og varmesentral:

- a) Det kan etableres innenfor OPT. Det skal være tilrettelagt adkomst til trafo.
- b) Det kan etableres varmesentral innenfor OPT. Det må dokumenteres at plassering av anlegget ikke er til sjenanse for eksisterende nabobebyggelse.
- c) Utførelsen av alle tekniske anlegg skal harmonere med bebyggelsen for øvrig.

### § 5.2 **Vann- og avløpsanlegg**

#### § 5.2.1 Pumpestasjon (VN)

- a) Innenfor området VN tillates det opparbeidelse av kommunalteknisk anlegg (pumpestasjon) med tilhørende driftsanlegg.
- b) Plassering av formålet VA kan tillates justert inntil 5 meter innenfor LNF 1.



## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(jf. plan- og bygningslovens §12-5 nr.2)

### § 6.1.1 Veg (o V1-3)

o\_V2-3 er offentlig vei med regulert bredde 6m. All tungtrafikk skal skje via V1 (Brekkeveien/Fv283)

### § 6.1.2 Kjøreveg (f KV 1-2)

f\_KV 1-2 er felles for eksisterende boligbebyggelse i Brekkeveien vest for rundkjøring (R).

### § 6.1.3 Fortau (o F1-2)

o\_F1- 2 er offentlig fortau. Fortau skal opparbeides med fast dekke og kantstein mot kjøreveien med en visning på 16 cm. Fortau skal være gjennomgående også ved nedsenk forbi innkjørsler til eksisterende boligbebyggelse. Forbi gangfelt, innkjørsler o.l. skal kantstein anlegges med nedsenk og ha visning på 2-3cm.

### § 6.1.4 Gang-/sykkelveg (o GS 1-3)

o\_GS1- 3 er offentlig gang og sykkelvei. Gang- og sykkelveg skal ha fast dekke og bredde på minimum 3m og skal fysisk skilles fra kjørevei. Unntak fra krav til fysisk skille kan gis i G1. Her kan fysisk skille erstattes av oppmerking e.l.

### § 6.1.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT 1-5, R)

Område skal inneholde annen veggrunn i form av grøft, fylling/ skjæring og snøopplag. Innenfor området AVT4 skal det etableres rabatt med min. høyde på kantstein 16 cm. Området R er tilhørende tekniske anlegg for rundkjøring. Det tillattes opparbeidelse av støyreducerende tiltak innenfor området.

### § 6.1.6 Annen veggrunn – grøntareal (AVG 1-8)

Område AVG skal inneholde annen veggrunn i form av grøft, fylling/ skjæring og snøopplag. Arealer for fylling/ skjæring skal tilsåes eller beplantes. Det tillattes opparbeidelse av støyreducerende tiltak innenfor området.

### § 6.1.7 Kollektivholdeplass (KH1- 2)

Innenfor KH1 og KH2 etableres det bussholdeplasser. Kollektivholdeplasser utformes ihht. veinormalen og opparbeides med fast dekke. Kollektivholdeplass utformes etter krav til universell utforming.

## § 7 GRØNNSTRUKTUR (jf. plan- og bygningslovens §12-5, pkt. 3)

### § 7.1.1 Turveg (o TV)

Turveg skal opparbeides med 3 meters bredde.

### § 7.1.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

Innenfor området skal det etableres vegetasjonsskjerm ihht. utomhusplan, herunder gjengitt i § 4.2.2. Vegetasjonsskjermen skal opparbeides i form av beplantning/ voll eller lignende slik at det danner en skjerm mot tilgrensende boligbebyggelse.

**§ 8 HENSYNSSONER** (jf. plan- og bygningslovens §11-8)

**§ 8.1 Sikringsone**

**§ 8.1.1 Frisiktsoner (hensynssone H140 1-4)**

I frisiktsonen skal det være fri sikt over 0,5 m høyde over kjørebane.

**§ 8.2 Støysoner**

**§ 8.2.1 Rød sone (H210) og gul sone (hensynssone H220)**

Rom med støyfølsom bruk som har støybelastning over  $L_{den} = 55$  dB ved støybelastet vindu tillates ikke.

**§ 8.3 Faresone**

**§ 8.3.1 Flomsikring (hensynssone 320)**

All ny bygningsmasse, inkl. tekniske anlegg (sikringsskap o.l.) som sikrer drift av installasjoner, skal sikres mot flom opp til sikkerhetskote for 200 års flom på kote 5,3 m. Unntak gjelder for parkeringsanlegg mot at disse bygges med vannbestandige materialer.

**§ 9 MIDLERTIDIG ANLEGGSSOMRÅDE** (jf. plan- og bygningslovens § 12-7, nr.2)

**§ 9.1 Midlertidig anleggsområde (Riggområde)**

Areal regulert til dette formålet kan benyttes som rigg- og anleggsområde så lenge tilhørende anleggsarbeid pågår. Formålet opphører når anleggsarbeidet er utført. Fra dette tidspunkt vil det gå tilbake til underliggende arealformål