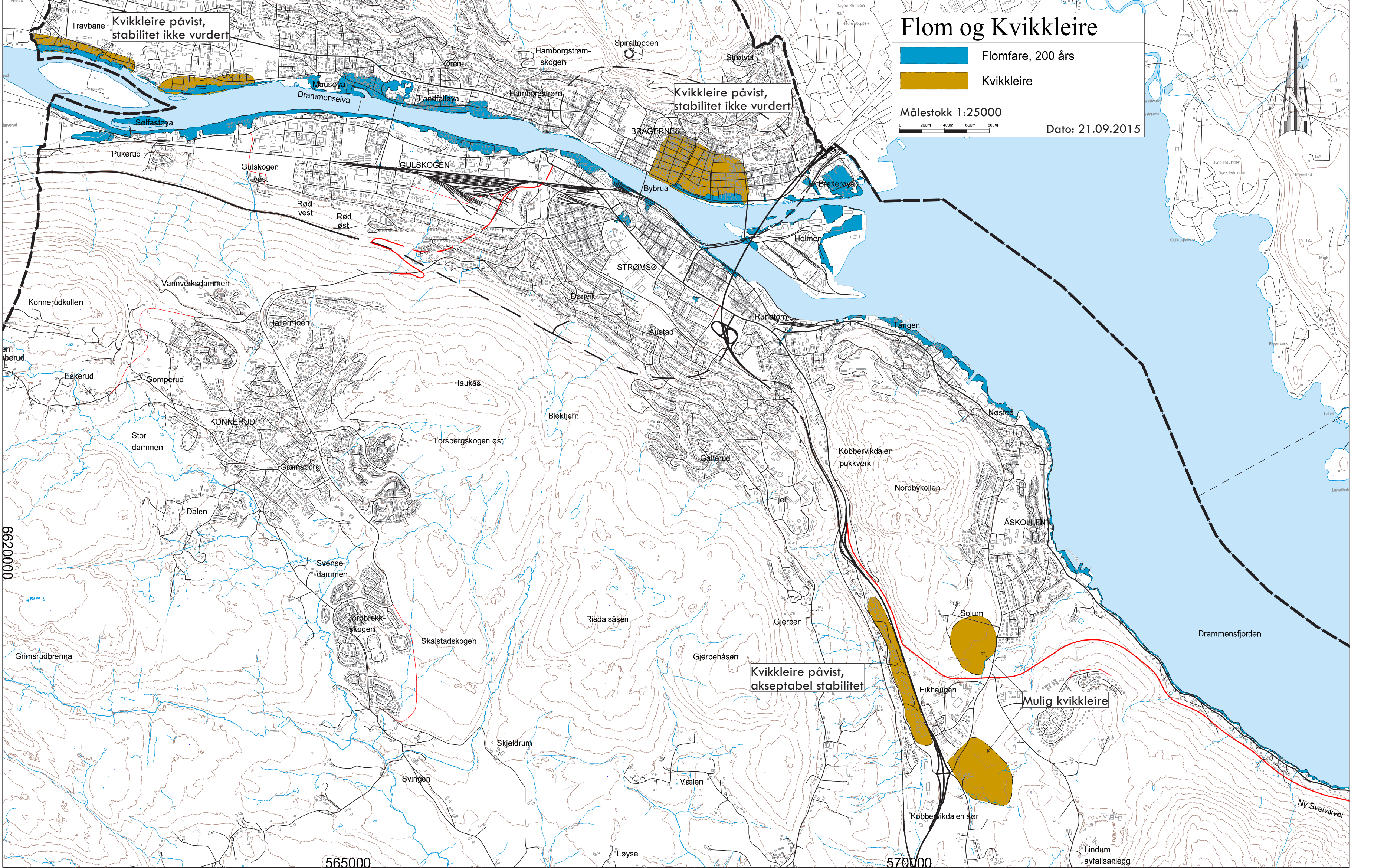




BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71). Utlifiende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

Kommuneplassens arealdel er utformet som et strategisk arealstyringsverktøy som viser hovedprioriteringer og langsiktige strategier for arealbruk. Den har derfor en overordnet og grovmasket karakter, og gir ikke et detaljert bilde på gjeldende areal- bruk eller endringsbehov innenfor byggeområdene. Avgrensingen mellom byggeområde og UNF-områder er strategisk viktig og er avklart i planen. Detaljert avgrensing av underformal i byggeområdene fastsettes nærmere gjennom reguleringsplan.

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEGRAV OG UTBYGGINGSVALTER

1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 6 og 11-10 nr. 1)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan eller er innført i bestemmelsene i denne planen. Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygginger, ombygginger og bruksendringer når følgende kriterier er oppfylt:

- Tiltall bruksareal (BRA) ikke overstiger 1000 kvm
- Byggeghed, volum og byggeteener er i tråd med vedtatt arealbruk
- Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt
- Utlifiing i sje og grunnarbeider innenfor areal vist som hovenområde. Arealbruken på utliffingsareal må inngå i reguleringsplan for området som tas i bruk
- Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, blant annet utviset krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgeplan som følger de denne planen eller kommunediplan sentrum

Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal kommunens mål for planfornstilling være fulgt. Herunder skal det være redogjør for hvordan det regulerede område inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønstre, samfunnsikkerhet, grønnstruktur og overvannshåndtering.

1.2 Rekkefølgegrav (pbl §§ 11-9 nr. 4)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er oppfylt for utbyggingsformålet er etablert:

- Tiltallstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Tiltallstillende skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer til lek og friluftskvaliteter for barn og unge
- Trafikksikker adkomst for kjørnde, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tiltallstillende parkering, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei
- Tiltallstillende skjerming mot støy (i bestemmelse, pkt 6.4)
- Tiltallstillende løsninger for håndtering av overvann

Transformasjonsområde for byutvikling

Der det kan vedtas detaljreguleringsplaner for delområder innenfor transformasjonsområdene for byutvikling (områdene A-G, J og O) stilles det krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelnett, vegnett og kollektivtilfjøring for området er avklart. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivareta i ulike etapper av områdets utvikling. De overordnede avklaringene kan gjøres gjennom programmer for området som behandles av bystyret, eller en samlet arealplan for hele det aktuelle transformasjonsområdet.

For hvert av transformasjonsområdene C, E og F, skal det stilles rekkefølgekrav til hvilke deler av veg, kollektivt og gang/sykkelnettsystem utenfor planområdet som må være ferdig utbygd før de enkelte delområdene kan bygges ut. Rekkefølgekravet skal defineres i samarbeid med Statens Vegvesen, og tas inn i detaljreguleringsplanene.

Transformasjonsområde G, Nybyen

Gødetrimmen i Nybyen kan først frigjøres til byutvikling/boliger når gødefunksjonen kan flyttes.

Konnerud og Skoger

Innenfor bydelene Konnerud og i Skoger trydel nord for Vestbygdveien skal det stilles rekkefølgekrav til hvilke deler av veg, kollektivt og gang/sykkelnettsystem utenfor planområdet som må være ferdig utbygd før de enkelte delområdene kan bygges ut. Rekkefølgekravet skal defineres i samarbeid med Statens Vegvesen, og tas inn i detaljreguleringsplanene.

Brakeøyene

For område 5 og 3 på Brakeøya må overordnede bestemmelser for samferdselstiltak være avklart gjennom vedtatt reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak etter § 20-1.

For område 4 (kombinert formål bebyggelse) i enden av motorvegbyrta på Brakeøy må samferdselstiltak være sikret gjennomført før det tilates utbygging i området. Hensyn til veien, byggeteener og støyforhold skal ivaretas ved planlegging og utbygging.

Holmen

Området vises som framtidig offentlig hovenareal på Holmen kan ikke tas i bruk før bru og vei som knytter Holmen og Lierstrand sammen er bygd.

Før reguleringsplan for Holmen kan vedtas kreves det nærmere konsekvensutredning av følgende forhold:

- Endring av eveløp og strømningsforhold

- Konsekvenser for beite-, reproduktions- og oppvekstområde for fisk
- Landskapsanalyse
- Konsekvenser for friluftliv
- Grunnundersøkelser

Kaive

Før del av Knive området som K kan utbygging ikke finne sted før det i tillegg til reguleringsplan, foreligger vedtatt kommunediplan for Ny Svelvikvei.

Særskilte plankrav knyttet til fremtidig boligområde Knive/Lolland:

1. Området kan ikke bygges ut før Ny Svelvikvei står ferdig.
2. Trafikk til/fra området skal følge Ny Fv 319 og ikke eksisterende Svelvikvei.
3. Arealbrukssamt med området ses i sammenheng med planleggingen av Ny Fv 319, slik at hensyn til veien, byggeteener og støyforhold ivaretas. Deresom denne traséen blir valgt, skal veiframføring prioriteres i dette området.

Flomskilting - dokumentasjon

Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er vist med hensynssone for flom på plankartet, skal det dokumenteres at hensynet til flomfare er ivarettet, ref punkt 9.1.

Hvilken infrastruktur og eventuelt rekkefølgebepstemmelser som gjelder for de enkelte byggeområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet. Temakartene for sykkelnett, grønnstruktur og overvann gir føringer for hvilke krav som vil bli satt for disse temene.

Spredt foretelling i eksisterende boligområder innenfor bydelene Konnerud og Skoger by del nord for Vestbygdveien skal inngå i beregningen av begrensning i årlig boligproduksjon.

Konnerudskoten fordeles med 50 % på felthutbygging og 50 % på forfelling. Forfellingprosjekt skal være eneboligsbebyggelse lokalisert i eksisterende boligområde. Eneboligen kan ha hybelighetstall innil 50 km TBA.

Byggevotet tildeles ved rammetillatelse (for trinn sked) eller ved tillatelse til tiltak (et trinn sked) og byggevotet tildeles forfelling i forhold til når komplett byggeskred er notert i kommunen.

Når tilgjengelig byggevotet er brukt opp i det enkelte år avsluts byggeskredene. Avslutte byggeskredene kan plasseres i et dersom sekken ber det de byggevotet som ikke brukes opp det enkelte år overføres til neste år.

1.3 Utbyggingsvalter

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsvalter for å gjennomføre arealplaner i Drannen kommune. Bystyret har gjort eget vedtak om forutsetning for bruk av utbyggingsvalter i pkt § 17-2.

2 KVALITETSKRAV TIL BEYGGELSEN BYGGEHØYDER, ESTETISK, KULTURMILJØ OG UNIVERSVELL UTIFORMING

2.1 Byggekvalitet (pbl § 11-9 nr. 5)

Der det i denne eller annen gjeldende plan ikke er fastsatt nærmere byggekvalitet skal bebyggelse ikke oppføres med gesimshøyde høyere en 7 meter, monehøyde høyere enn 9 meter over grunnnivåen planert terreng.

Følgende byggekvalitet tilsettes i de omgittne områder, dersom de ikke er i strid med strekts karakter eller nærliggende nærverdig/bevaringsverdige bebyggelse:

- Områder avsatt til bydelssenter og kombinert formål bebyggelse på Brogrenes og Strømsveien (utenfor planområdet for kommunediplan for sentrum), kan ny bebyggelse oppføres med gesimshøyde innil 10 meter, eller monehøyde innil 13 meter.
- Øverste etasje skal normalt være tilkoblet utkast med minimum 3 meters inntrekk fra fasadeflute.
- Områder avsatt til rammetillatelse i næringsbebyggelse mellom E18 og Brogrenesleipet (merket 3 på arealplanparten) kan bebyggelse oppføres med monehøyde innil 16 meter.
- For områder avsatt til hovenarealer i nærheten på Holmen (merket 2 på arealplanparten) kan bebyggelse oppføres med monehøyde innil 16 meter, unntatt herfra er kroner og andre tekniske innretninger tilknyttet hovenareal.
- Øvrige næringsområder kan bebyggelse oppføres med en monehøyde på innil 13 meter.

Hensikten med bestemmelser om gesims- og monehøyde er å ivareta lys- og romvirkning, for bygg med flate tak skal planens bestemmelser om gesims- og monehøyde tolkes som nedre og øvre gesimshøyde, hvorav den øverste er minimum 3 meter tilskottet fra fasadeflute.

For områder avsatt til framtidige transformasjonsområder for byutvikling (område A-G, J og O), skal høyde fastsettes i reguleringsplan.

Gjennom planprosess for knutepunktutvikling rundt Strømsveien og på Hagskolen/Papirbrøden kan byggekvalitet opp mot 22-37 m vurderes for enkelte eller enkelte bestemte i planbeskrivelsen til kommuneplassen. I tillegg dannes det for å vurdere tilnærmet 1 til 2 høyhus over 37 m, delområdene 1, 4, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518