PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

KONNERUDGATA 10A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

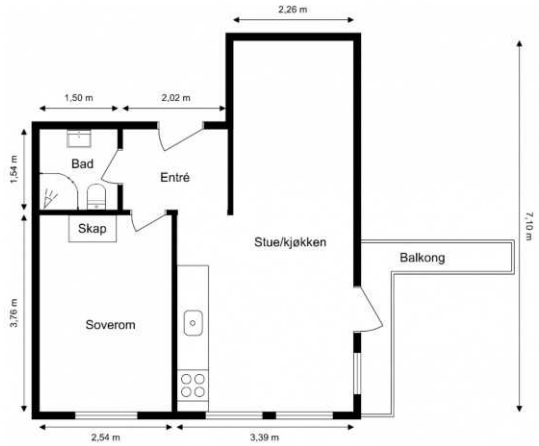
Boligbygg med flere boenheter

Konnerudgata 10 A, 3045 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

gnr. 110, bnr. 230, snr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 38 m²



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 16.07.2025 **Rapportdato:** 24.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21421-1226 **Referansenummer:** AW7366

Foretak: Boligtilstand AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plat.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Malt tapet.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,59 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interesent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

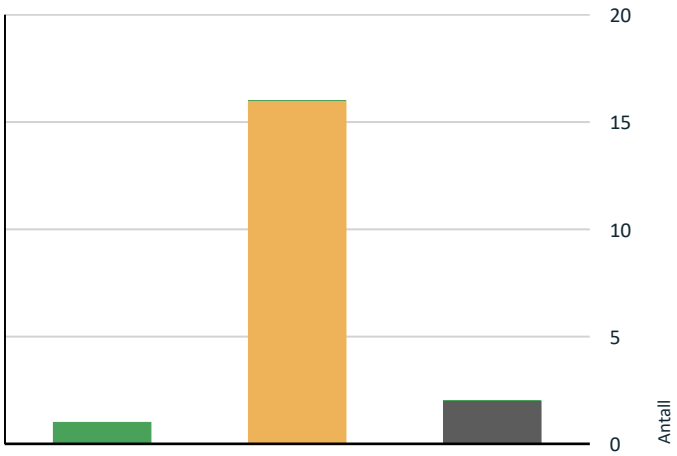
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1985.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduskarmene viser tegn på værslitasje og sprekker i treverket. Dette kan svekke karmens funksjon og holdbarhet, samt øke risikoen for vanninntrengning.
Enkelte vinduer er noe harde å åpne /lukke og kan ha behov for justering.

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1985.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dører har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene. På sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue/kjøkken.
Himmelretning: Nord.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 5 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,87 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

For øvrig bærer balkongen preg av alder og slitasje.

Det bør gjøres tiltak for å utbedre avvik ved fallsikring/rekkverk av hensyn til sikkerhet.

Tilstandsrapport

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er av eldre dato, tidspunkt for oppussing er ikke kjent.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malt panel.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

• Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Tilstandsrapport

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Begrenset fall kan føre til vannansamlinger, begrenset drenering av vann og økt fuktpåkjenning i rommet.
Avvik ved høydeforskjell mellom overkant slukrist til overkant gulv ved døren, må sees i sammenheng med lekkasjesikring av rommet. Forholdet kan medføre økt mulighet for vannskade hvis en lekkasje skulle oppstått.
Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstateres.
Alder: Ukjent, av eldre dato.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
Konstruksjonen har nådd en alder der risikoen for fuktproblemer øker, og jevnlig oppfølging anbefales. Membraner, som beskytter underliggende konstruksjoner mot vann, kan svekkes over tid og utvikle utettheter. Dette skjer normalt gradvis, og kan føre til at fukt trenger inn i tilstøtende konstruksjoner. Levetiden avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må på sikt påregnes, men det er vanskelig å angi nøyaktig når dette blir nødvendig.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Dusjkabinett, klosett og servant.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredningen har svellinger, som er et symptom på fuktpåkjenninger.

Lokal utbedring/utskiftning bør påregnes.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har oppdriftsventilasjon fra byggeåret, et system basert på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen påvirkes av utendørs klima, som temperatur og vind, samt innendørs forhold som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette gir naturlige variasjoner og kan begrense effekten, men er vanlig for denne typen system.
Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Alder på innredning: Ifølge tidligere annonse fra 2017.
Produsent innredning: IKEA.
Integrerte hvitevarer: Ingen.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Gulv: Parkett.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert svellinger under benkeplate.
For øvrig bærer innredning/overflater preg av normal slitasje i forhold til alder.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak av innredning, da slike forhold i stor grad er subjektive.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kulltilterventilator er montert.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Tilstandsrapport

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Ikke lokalisert under befaring.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

For øvrig må det påregnes nærmere undersøkelser for å lokalisere stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre avløpsrør vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og soverom.
Tilluft: Spaltevnetiler i vinduer. Friskluftsventil i soverom.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Boligen er opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkkeninnredningen flyttet uten tilsvarende flytting av kjøkkenventilasjonen, noe som medfører en endring i boligens ventilasjonsprinsipper.

Manglende avtrekksventilasjon i kjøkkenet kan føre til økt fuktighet og matos i boligen.
Boligen er oppført med oppdriftsventilasjon fra byggeåret, som baserer seg på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen kan variere med værforhold og innendørs klima, og den har ofte begrenset effekt. Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Tilstandsrapport

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Ukjent.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

På sikt vil utskiftning av radiatorer være aktuelt. Nøyaktig når er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av alder og slitasje kan være ujevn regulering av varmen. Det vil også være høyere risiko for at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Type sikringer: Ukjent, undertegnede hadde ikke tilgang til sikringsskap under befaring.

Ledningsnett: Skjult og åpent.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, manglende tilgang til sikringsskap under befaring og alder på deler av anlegget , bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler er montert i himling.
Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

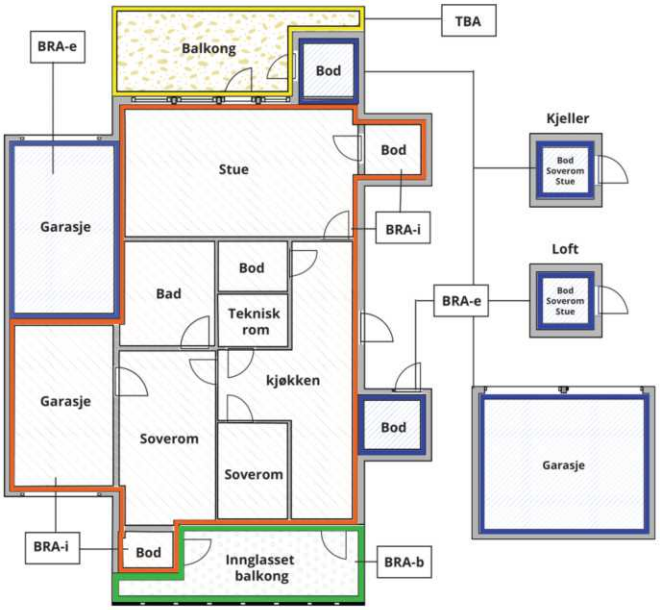
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller					
5. Etasje	38			38	5
Loft					
SUM	**38**				**5**
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
5. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Eksterne boder er ikke oppmålt da undertegnede ikke hadde kunnskap om plassering under befaring. Eksterne boder må påregnes oppmålt og lagt inn i tabell under BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	38	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Befaring med utlånt nøkkel	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	230		86	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Konnerudgata 10 A

Hjemmelshaver
Høgalmen Anders Godager, Gürrich-Holm
Gabrielle Petrine, Gürrich-Holm Morten

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 425 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	16.07.2025	Befaring med utlånt nøkkel.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	16.07.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det

Forutsetninger

gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

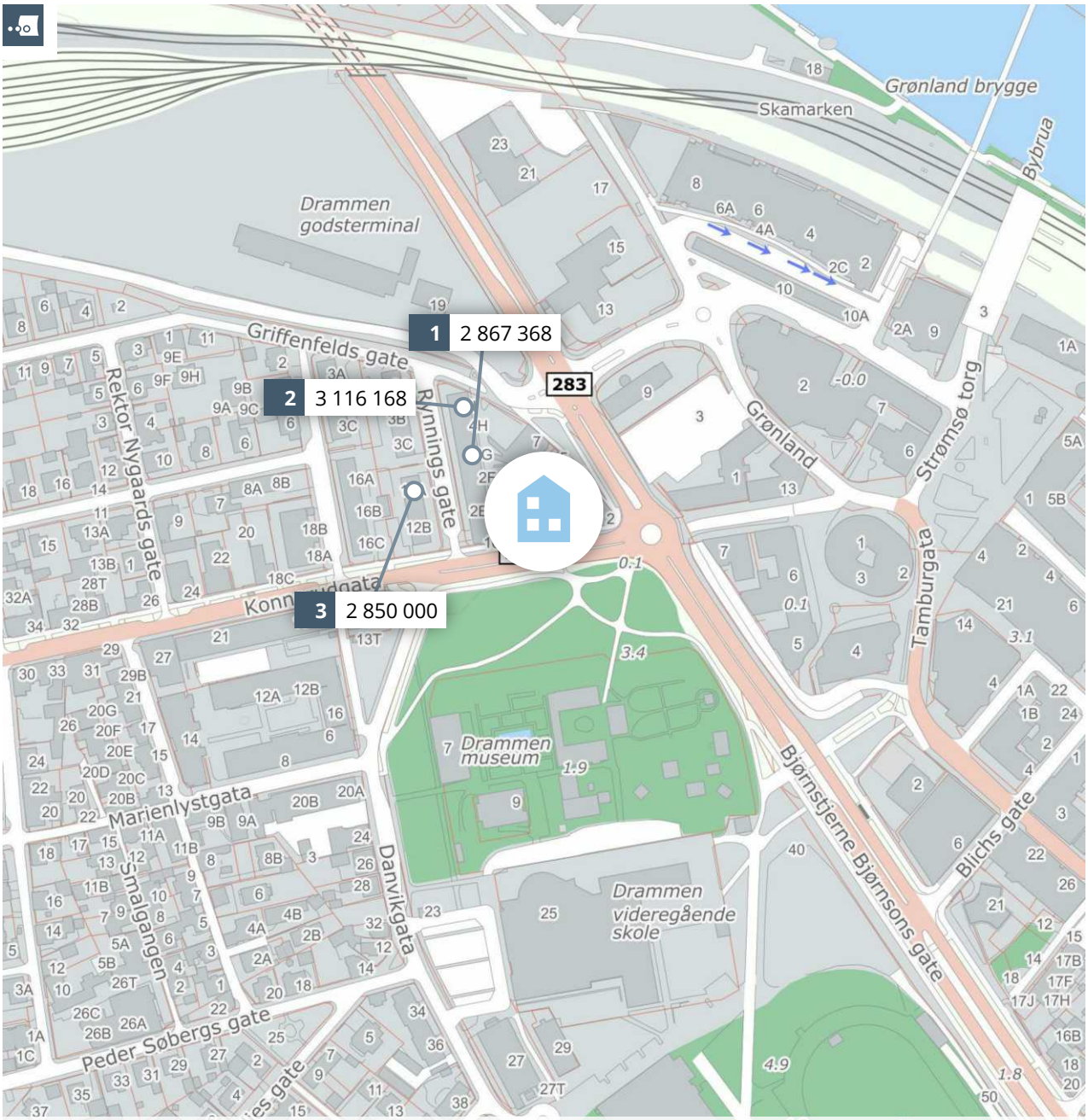
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



Meglers verdivurdering

KONNERUDGATA 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 24.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Kolstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Konnerudgata 10 A, 3045 DRAMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 110 BNR 230 FNR 0 SNR 86 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS STRØMSØ 2

Verdivurdert til

2 700 000

-	2 700 000	71 053
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	5
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rynnings gate 4 G 55 m²	1939	1. etg	2 sov	09.02.2024	2 900 000	**2 850 000**	17 368	2 867 368	**52 134**
2	Rynnings gate 4 I 50 m²	1939	3. etg	2 sov	24.01.2025	3 100 000	**3 100 000**	16 168	3 116 168	**62 323**
3	Konnerudgata 12 A 43 m²	1951	4. etg	1 sov	15.01.2024	2 800 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**66 279**

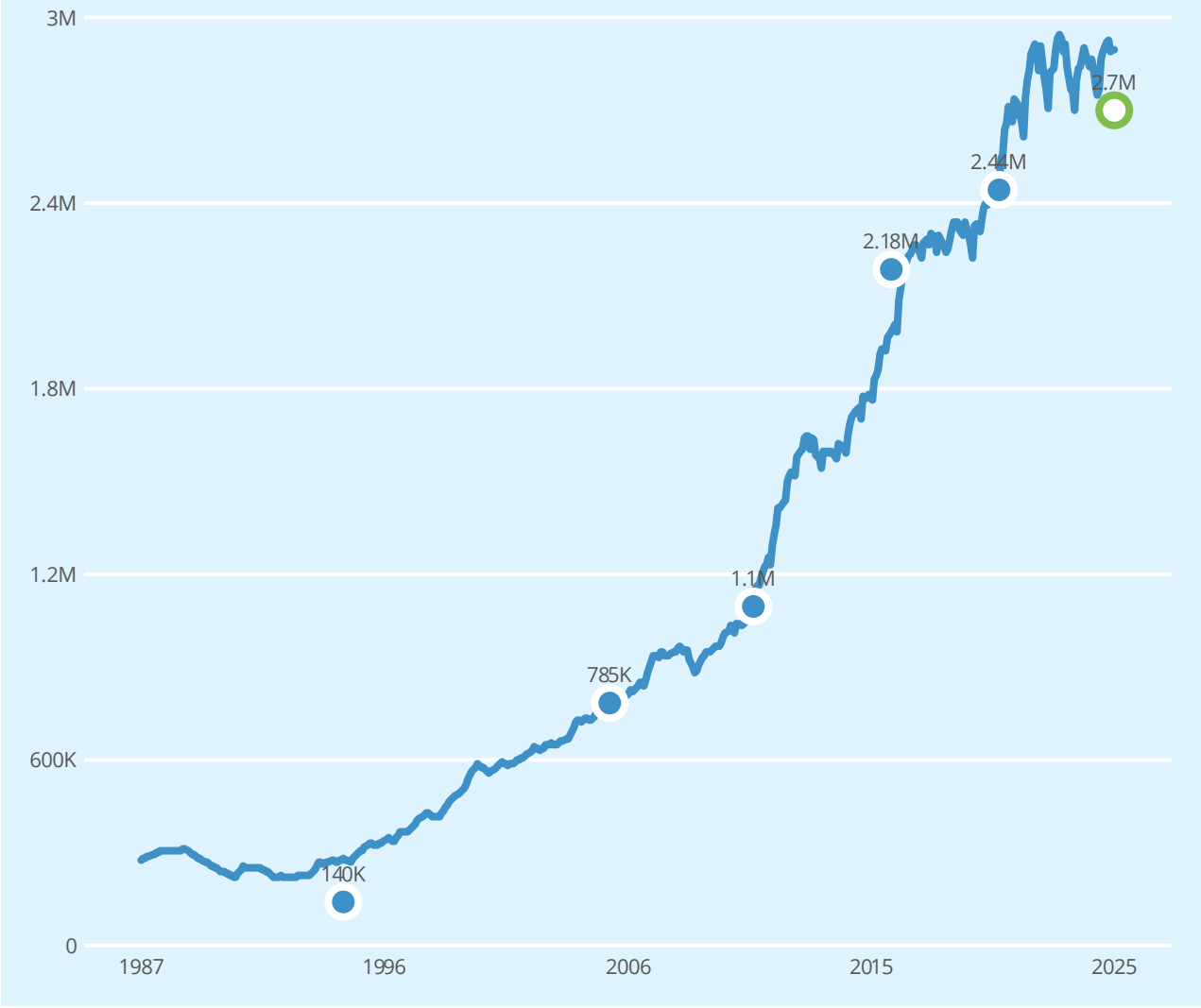
Pen 2-roms med heis og brannbalkong. Sentral beliggenhet!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.11.2020	09.12.2020	09.02.2021	2 400 000	2 425 000	17 912	2 442 912	
30.08.2016	06.09.2016	24.10.2016	1 700 000	2 160 000	22 679	2 182 679	
01.04.2011	13.04.2011	20.05.2011	1 050 000	1 070 000	26 633	1 096 633	
02.08.2005	25.08.2005	19.09.2005	750 000	785 000	-	785 000	
27.02.1995		27.02.1995	-	140 000	-	140 000	
18.12.1987		18.12.1987	-	370 000	-	370 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i STRØMSØ 2 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 634 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Leiligheter solgt i STRØMSØ 2 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

4.1M
3 964 000 Prisantydning i snitt
3 896 000 Salgspris i snitt
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 053 Konnerudgata 10 A
Totalpris 2 700 000

55 049 DRAMMEN kommune i snitt siste 6 mnd

54 707 STRØMSØ 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251034

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Gürrich-Holm	Anders Godager Høgalmen

Selger 3 navn
Gabrielle P Gürrich-Holm

Gateadresse
Konnerudgata 10A

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3045

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38251034

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Under vårt eierforhold har det vært utført rehabilitering av fasader, samt noe vedlikehold av tak/loft.

Arbeid utført av: Consolvo AS og Norconsult AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251034

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Områdereguleringen for Godsløkka og Grønnlandskvartalet er nå vedtatt i kommunestyret. Mer info kan finnes her: https://www.godslokkadrammen.no/

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Vi hadde en leietaker tilbake i 2021 som mente det kunne være mugg i leiligheten. Vi kontaktet da en fuktingeniør i Fuktstopper AS for å få en vurdering. De gjorde en grundig analyse, og fant ingenting. Vedlagt ligger deres rapport.

Filer

P21-104_Rapport_Analyse_MUGGSOPP_Konnerudgata 10 a.pdf

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste om at det var anbefalt fra styret å bytte ut gamle radiatorer, men han opplyste at han valgte ikke å gjøre det da han hadde hatt befaring av fagpersoner som mente radiatorene fungerte som de skulle. Vi har heller ikke under vårt eierforhold gjort noe med radiatorene, og de har fungert.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251034

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten GürrichHolm	e5bbfc37499dcf78f9c4c9ed8379d6ec0fd3c200	03.07.2025 19:01:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Høgalmen	489e2135aee5709d19c349513dad401dacf20090	24.07.2025 17:08:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gabrielle GürrichHolm	631adf6f9dcea588aa6ee877274213bf0cab5a4d	24.07.2025 17:16:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251034

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Langseth Services AS
Tlf: 22625400,
post@langsethservices.no,
Postboks 2024 Ryen,
0615 Norway

Dato: 25.07.25

Boligopplysninger

Seksjon	86	**Bolignr**	H0503
Boligselskap	SAMEIET KONNERUDGATA 10	**Etasje**	5.etg
Adresse	Konnerudgata 10 A, 3045 Drammen	**Areal**	43
Eier(e)	Morten Holm, Gabrielle Petrine Gurrich-Holm, Anders R. Høgalmen		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12
Heiskostnad oppgang A	163	163	163	163	163	163
Sameiekostnad	3 090	3 090	3 090	3 090	3 090	3 090
Tv/Internett	449	449	449	449	449	449
Total	3 702	3 702	3 702	3 702	3 702	3 702

Utestående fellesutgifter/restanser må megler innhente før oppgjør.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Sparebanken Øst 6,59% Annuitetslån, Info pr 09.07.25	12	1 766 540	11 857	10.04.16 - 10.04.33

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Sparebanken Øst - 6,59% Annuitetslån, Info pr 09.07.25	12	1 766 540	10.04.16 - 10.04.33

Selskap og eiendom

Selskap	SAMEIET KONNERUDGATA 10 (orgnr. 971307633)
Antall enheter	117
Styrets e-post	styret@sk10.no

Styreleder	Kai-Henrik Westby (Tlf: 95170175)
Forsikring	IF (Polise 90655064)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	110/230
Parkering	16 biloppstillingsplasser etter venteliste
Dyrehold	Ikke tillatt. Se ordensreglene.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr. 20 956	**Andre inntekter**	kr. 499
Formue	kr. 19 664	**Utgifter**	kr. 748

Merknader

Ingen merknader.

Forretningsfører:

Eierskiftegebyr: 6 570,- inkl. mva

Boligopplysninger (inkl. protokoll, vedtekter m.m) kr. 4 875,- inkl mva

BankID Signing
Knut Ramstad
2025-03-31
BankID Signing
Anders Amundsen
2025-03-31

SAMEIET KONNERUDGATA 10

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 19.03.2025

Det ble onsdag 19.03.2025 avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Konnerudgata 10 på Scandic Hotel Ambassadeur i Drammen. Følgende ble behandlet:

1. Konstituering av møtet.
Forretningsfører Knut A. Ramstad ønsket velkommen.

1.1 Det ble foretatt navneopprop og registrering av fullmakter.

Vedtak:

Representert ved fremmøte	*12*
Representert ved fullmakt	*3*
Samlet antall stemmer	*15*

1.2 Valg av møteleder:

Vedtak: Til møteleder ble valgt Knut A. Ramstad.

1.3 Godkjenning av innkalling.
Det var ingen bemerkninger til innkallingen.

Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

1.4 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt Anders Amundsen.

2. Styrets årsrapport 2024.
Styreleder Kai Westby gjennomgikk styrets årsrapport for 2024. Det ble også tatt opp korttidsutleie i sameiet. Styret vil fremover jobbe med tiltak for å unngå uønskede hendelser rundt korttidsutleie og ber om at seksjonseiere skriftlig informerer styret om konkrete hendelser, når det er brudd på husordensreglene.

Vedtak: Årsrapporten ble godkjent.

3. Regnskap 2024.

Møteleder gjennomgikk regnskap for 2024 med noter og revisjonsberetning. Regnskapet for 2024 viser ett overskudd på kr. 98.505,- som foreslås disponert med kr. 90.000,- til vedlikeholdsfond og kr. 8.505,- til annen egenkapital.

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Saker til behandling.

4.1 Vedlikeholdsplan for sameiet. Gjennomgang v/ styret.

Kai Westby gikk gjennom vedlikeholdsplanen.

Vedtak: Tatt til orientering.

4.2 Forslag fra styret om endring av vedtekter

Styret foreslo å spesifisere § 11 – § 14 i vedtektene.

Forslag til vedtak:

-§11-

«Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Unntatt er ytre vedlikehold av vinduer, ytterdører, balkongdører og utsiden av balkongene ~~plattinger og~~ som er sameiets ansvar.

Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inne i bruksenheten, fyringsanlegg fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inne i bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sluk på baderom og avløpsrør fra dette sluk til stamledningsnettet er sameiets ansvar.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold på de arealene han har eksklusiv bruksrett til, herunder balkonger, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. Herunder gjelder også snømåking av balkonger vinterstid.

Dersom en seksjonseier unnlater å utføre vedlikehold på sin seksjon, og dette kan medføre skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for sameiets fellesarealer, kan styret gi påbud om utbedring for seksjonseiers regning.

Styret må gi seksjonseier 2 ukers skriftlig varsel før slike arbeider igangsettes. Den berørte seksjonseier kan kreve at det avholdes ekstraordinært sameiermøte for å diskutere saken.

I tilfeller der følgeskader kan utvikles raskt, f.eks. vannlekkasjer, har styret myndighet til å sette i gang nødvendige tiltak umiddelbart, herunder ta seg inn i seksjonen om nødvendig.

Skader som har sin årsak inne i den enkelte seksjon eller tilhørende balkong, og som skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, enten det gjelder skade grunnet vann, fyringsanlegg, elektrisitet, elektrisk utstyr eller annet og eventuelle følgeskader, blir å dekke av seksjonseier. Hvis slik uaktsom skade dekkes over sameiets bygningsforsikring, blir egenandelen å dekke av seksjonseieren. Dette gjelder også naboers egenandel på egen innboforsikring som følge av skaden.

- §12 -

Endringsarbeider i den enkelte seksjon som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal godkjennes av styret før byggemelding sendes. Dersom omsøkte arbeider er av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal saken forelegges for sameiermøtet for avgjørelse. Andre byggearbeider/ utskiftinger skal varsles styret.

Endringer i den enkelte seksjon som kan påvirke felles anlegg må uansett meldes til og godkjennes av styret i god tid før arbeidene settes i gang. Herunder gjelder endring av planløsning, omlegging av vann- og avløpsrør, utvidelse av det elektriske anlegget, etc.

Bygningen har naturlig, passiv ventilasjon via vertikale kanaler over tak og ventiler i yttervegg. Av hensyn til inneklima og for å unngå fuktskader er det er viktig at endringer i seksjonen ikke påvirker ventilasjonen negativt. Det er utarbeidet en egen veileder for ventilasjon som er gjort tilgjengelig for seksjonseiere på sameiets felles nettsider.»

- §13 -

Sameiet er ansvarlig for det ytre vedlikehold av bygningsmassen og vedlike-hold av fellesarealer- og anlegg. Sameiermøtet kan vedta at det innkreves et månedlig beløp fra den enkelte seksjonseier til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader som tillegges sameiets vedlikeholdsfond.

- §14 -

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for senere eiere.»

Vedtak: Forslaget vedtektsendring fra styret, ble enstemmig vedtatt.

4.3 Søknad om bruksendring og oppdeling av seksjonsnr. 118.

Seksjon 118, har fått rammetillatelse til å gjøre om næringsseksjonen til 2 boligseksjoner. For mer info se innkallingen.

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig å godkjenne at seksjon 118, reseksjoneres til 2 boenheter.

4.4 Fastsettelse av styrehonorar.

Vedlagt innkallingen var notat med forslag til styrehonorar for inneværende periode som følger:

Styreleder	kr. 101.000,-
Styremedlemmer til sammen	kr. 79.000,-
Sum	kr. 180.000,-

Honorar til styremedlemmer fordeles internt etter vurdering av innsats.
Beløpet kommer til utbetaling i 2026.

Vedtak: Styrehonorar på kr. 180 000 ble godkjent.

5. Budsjett 2025.

Forslag til budsjett for 2025 ble gjennomgått. Styret ser for seg å indeksjustere innkallinger fortløpende ved nyttår heretter (dersom behov). Dette for å ivareta nødvendig kapital til vedlikeholdsarbeid.

Vedtak: Budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

6. Valg.

6.1 Styremedlemmer

Styreleder Kai Westby og styremedlem Lars Aksel Thingelstad var på valg.

Vedtak: Styreleder Kai Wesby ble gjenvalgt som styreleder for en periode på to år. Lars Aksel Thingstad ble gjenvalgt for en periode på to år.

Styret består av for kommende periode:

Kai Westby	(styreleder)	på valg i 2027
Lars Aksel Thingelstad		på valg i 2027
Bent Bjerke		på valg i 2026
Johan Haavik		på valg i 2026

Møtet ble deretter avsluttet.

Drammen 19.03.2025

Anders Amundsen	Knut A. Ramstad (Møteleder)

SAMEIET KONNERUDGATA 10

Sameierne i
Sameiet Konnerudgata 10

Oslo 03.03.25

SAMEIET KONNERUDGATA 10 - INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE.

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Konnerudgata 10 **onsdag 19.03.25 kl. 18.00** på Hotel Scandic Ambassadeur i Drammen.

Følgende vil bli behandlet:

1. **Konstituering av møtet.**

   1.1 Registrering av fremmøtte og fullmakter.
   1.2 Valg av møteleder.
   1.3 Godkjennelse av innkalling.
   1.4 Valg av en person til undertegning av protokollen sammen med møteleder.

2. **Styrets årsrapport 2024 (vedlegg 1).**

3. **Regnskap 2024 (vedlegg 2).**

4. **Saker til behandling.**

   4.1 Vedlikeholdsplan for sameiet, gjennomgang v/ styret **(vedlegg 3)**.
   4.2 Forslag fra styret om endring av vedtekter **(vedlegg 4)**.
   4.3 Søknad om bruksendring og oppdeling av seksjon nr. 118 **(vedlegg 5)**.
   4.4 Fastsettelse av styrehonorar **(vedlegg 6)**.

5. **Budsjett 2025 (vedlegg 7)**.

6. **Valg.**

   6.1 Styreleder Kai Westby er på valg og villig til gjenvalg.
   6.2 Styremedlem Lars Aksel Thingelstad er på valg og villig til gjenvalg.

Med vennlig hilsen
for Sameiet Konnerudgata 10

Knut A. Ramstad
Forretningsfører

FORRETNINGSFØRER: Langseth Services AS
Postboks 2024 Ryen, 0615 OSLO
Tlf. 907 22 895
kra@langsethservices.no

Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å stille på årsmøtet. Hvis man er forhindret fra å komme, oppfordres det til å gi fullmakt til annen seksjonseier.

If you do not understand Norwegian, we recommend you to assign a trusted family member/colleague/friend to participate and vote in the meeting on your behalf.

FULLMAKT.

Undertegnede _____

gir herved _____

fullmakt til å møte og stemme for mitt sameierskap i ordinært årsmøte i

Sameiet Konnerudgata 10

onsdag 19.03.25 i Drammen

Sted **Dato . .25**

_____

VEDLEGG 1

Styrets årsrapport 2024

for

Sameiet Konnerudgata 10

Fakta om sameiet.

Sameiet Konnerudgata 10 har som hovedvirksomhet å drive bygården som sameiet omfatter, bestående av eiendommen gnr. 110, bnr. 230 (Konnerudgata 10 og Rynningsgt. 2-4) i Drammen kommune med til sammen 117 seksjoner - 6 næringsseksjoner og 111 boligseksjoner.

Økonomisk situasjon.

Sameiets inntekter kommer fra innkalling fra seksjonseierne og ved utleie av parkeringsplasser. Regnskapet for 2024 for Sameiet Konnerudgata 10 viser et overskudd på kr. 98.505,- mot budsjettert overskudd på kr. 100.000,-. Overskuddet foreslås disponert med kr. 90.000,- til vedlikeholdsfond og kr. 8.505,- til annen egenkapital.

Regnskapet for 2024 er avlagt etter forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetning er til stede. Sameiets likviditet er tilfredsstillende, og det er ikke problemer med betjening av løpende forpliktelser.

Regnskapet gir etter styrets oppfatning en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og dets stilling. Styret kjenner ikke til forhold som har betydning for sameiet utover det som fremgår av resultat, balanse og noter

Sameiets drift i 2024.

Sameiet har utført følgende tiltak i 2024:

- Maling av fasader mot Konnerudgata og Rynningsgate, oppgang A-D
- Reparasjon og maling av grunnmur og trapper langs Konnerudgata og Rynnings gate
- Felt stort tre over parkeringsplassen
- Beskjært trær i gårdsrommet
- Utført tiltak mot vannlekkasje i kjeller under D
- Tømt sandfang i bakgården
- Installert dører til vaskerommet
- Startet overgang til nytt styrings- og fakturasystem
- Ryddet i seksjoneringssaker
- Byttet parkeringskortløsning og skrevet kontrakt med alle leietakere av p-plass
- Opprettet instruks for næringsseksjonene
- Opprettet Vipps for mindre beløp/depositum
- Utført tiltak for bedre brannsikkerhet
- Diverse forefallende bygningsmessig reparasjoner/arbeid i fasade, fellesarealer, vaskerom og utendørs
- Internkontroll rør og elektro, inkludert etterstramming av klemmer i alle sikringsskap
- Internkontroll brannslukkere, heiser og røykluker
- Internkontroll fyringsanlegg

Brannsikkerhet.

Styret har i 2024 gjort flere tiltak for å bedre brannsikkerheten i sameiet. Det er hengt opp rømningsplaner og branninstrukser i alle oppganger. Disse er også sendt alle sameiere via epost. Næringsseksjonene har fått egne punkter i sin instruks hvor forsikringens spesifikke brannkrav for frityr mv. er nevnt. Det ryddes også fortløpende i hensatt skrot i fellesarealer. Dette er rømningsveier, og skrotet påvirker brannsikkerheten. Videre er det bestilt en rapport fra brannrådgiver, samt startet prosess for innhenting tilbud på alarmsystemer.

Vaskerom.
I tråd med protokoll fra forrige årsmøte har styret sett på tiltak for å redusere sameiets kostnader til vaskerom. Vaskerommet krever hyppig vedlikehold, og har flere ganger blitt utsatt for hærverk. Driftskostnadene er store. Styret har sett på to tiltak:

- Installering av dører til vaskerommet
- Betalingsløsning for brukere

Styret har installert dører som et tiltak mot hærverk. Låsesystem gjenstår. Brukere må heretter betale depositum for nøkkel til rommet og kjellerinngang B. Det er opprettet Vipps for sameiet til dette formålet, slik at betaling av depositum skal være enkelt. Betalingssytem for vaskerommet vil etter styrets beregninger kaste lite av seg, da systemet i seg selv er dyrt å drifte. Det vurderes derfor en enklere løsning hvor sameiere med nøkkel til rommet blir fakturert månedlig vaskeavgift på ca 150 kr. Beløpet legges til faktura for felleskostnader på samme måte som leie av parkeringsplass. Billig og enkelt system. Det blir seksjonseiers ansvar å avklare dette med sin eventuelle leietaker. Styret vil evaluere ordningen med nøkkel og se an antall brukere før endelig betalingsløsning og beløp bestemmes.
Styret vil varsle sameierne i god tid før låser installeres, slik at alle som ønsker nøkkel til vaskerommet får muligheten til å skaffe dette i tide. Sameiere vil være ansvarlige for anskaffelse av nøkler til eventuelle leietakere.

For øvrig har det ikke vært prosjekter eller uforutsette forhold av betydning i 2024.
Det er ingen store prosjekter planlagt i 2025. Styret vil vurdere igangsetting av loftsprosjektet dersom budsjettet tillater det og vi finner rett mann for jobben.

Ordensregler.

Ordensreglenes §10 ble på årsmøtet I 2021 innskjerpet. Styret sørget etter årsmøtet for å oppdatere ordensreglene som er hengt opp i alle oppganger og fordelte dem i tillegg skriftlig til samtlige beboere. Til tross for dette er det ikke blitt noen reduksjon av mengden hensatt skrot. Det er fortsatt mye møbler, hvitevarer, elektronikk, materialer fra oppussing etc. som hensettes på loft, i kjellere og utenfor søppelskuret. Dette sperrer tilgangen til boder og forhindrer frie rømningsveier. Vaktmester rydder og kjører fortløpende vekk skrotet, hvilket selvsagt medfører ekstra kostnader for sameiet. Det er dessverre sjelden mulig å finne ut hvem som er ansvarlig for det hensatte skrotet, slik at kostnadene for rydding og bortkjøring kan bli inndekket. Sameiets betydelige kostnader til vaktmester i 2024 skyldes i stor grad disse forholdene.

Arbeidsmiljø og likestilling.

Styret anser arbeidsmiljøet i sameiet som tilfredsstillende, og det er ikke iverksatt spesielle tiltak vedrørende helse, miljø eller sikkerhet det siste året. Sameiet har ikke vært utsatt for arbeidsulykker og har ikke hatt ansatte i 2024. Sameiet ledes av et styre bestående av fire menn samt forretningsfører. Det er ikke truffet særlige tiltak med hensyn på likestilling. Styret for Sameiet Konnerudgata 10 har fra ordinært årsmøte 2024 bestått av:

Kai Westby (Styreleder)
Bent Bjerke
Johan Haavik
Lars Aksel Thingelstad

Det har ikke vært valgt varamedlemmer for styret.

Det har vært avholdt ordinært årsmøte og fem styremøter i perioden.

Som forretningsfører i perioden har fungert Langseth Services AS v/ Knut A. Ramstad.
Som revisor har fungert PKF ReVisjon AS.

Ytre miljø.

Sameiets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Bygningen er tilsluttet fjernvarmeanlegg som drives miljøeffektivt og CO_2-nøytralt. Avløp er tilknyttet kommunale renseanlegg. Det er meget godt tilrettelagt for kildesortering med søppelskur i bakgården. Det er opp til den enkelte beboer å sortere sitt avfall. Det er ikke iverksatt eller planlagt tiltak for ytterligere å redusere belastningen på miljøet.

Generelt.

Etter styrets oppfatning har driften i perioden fungert tilfredsstillende, og tilbakemeldinger fra sameierne har i hovedsak vært positive.

Drammen 10.02.2025

Styret for Sameiet Konnerudgata 10

Kai Westby
Styreleder

Bent Bjerke
Styremedlem

Johan Haavik
Styremedlem

Lars Aksel Thingelstad
Styremedlem

VEDLEGG 2

Årsregnskap

2024

Sameiet Konnerudgata 10

Org.nr. 971 307 633

Resultatregnskap

Sameiet Konnerudgata 10

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	Budsjett 2024	2023
Innkalt fra sameierne		5 467 017	5 467 100	5 090 556
Inntekt parkering		110 400	115 200	93 800
Innkalt tv/internett		551 448	551 448	540 230
Sum driftsinntekter		**6 128 865**	**6 133 748**	**5 724 586**
Lønnskostnad	1	189 406	192 000	182 560
Avskrivning av fasader	2	151 210	160 000	196 096
Strøm		115 896	120 000	115 649
Fjernvarme		1 255 178	1 400 000	1 367 828
Vann/avløp		1 195 759	1 150 000	976 566
Vaktmester		285 402	270 000	270 163
Renhold		122 854	140 000	116 100
Parkeringskontroll Europark		38 541	38 500	36 690
Brøyting/strøing		60 950	70 000	64 460
Drift/vedlikehold	3	1 310 219	419 000	753 905
Etablering styrerom		15 701	0	193 035
TV/internett		570 680	558 108	546 481
Forsikring		322 451	322 500	279 784
Forretningsførsel		244 956	252 000	232 128
Honorar revisjon	1	26 250	30 000	25 000
Honorar teknisk		12 656	0	26 775
Honorar juridisk		0	0	37 125
Tap på fordringer		0	0	2 701
Rekvisita/anskaffelser		16 837	0	0
Annen driftskostnad		47 653	801 640	43 251
Sum driftskostnader		**5 982 598**	**5 923 748**	**5 466 296**
Driftsresultat		**146 267**	**210 000**	**258 290**
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekt		74 273	50 000	54 421
Rentekostnader		111 352	140 000	155 446
Bankgebyrer/morarenter		10 683	20 000	15 143
Resultat av finansposter		**-47 762**	**-110 000**	**-116 168**
Resultat før skattekostnad		98 505	100 000	142 122
Årsresultat		**98 505**	**100 000**	**142 122**

Resultatregnskap

Sameiet Konnerudgata 10

	Note	2024	Budsjett 2023	2023
Overføringer				
Tilvedlikeholdsfond		90 000	0	140 000
Avsatt til annen egenkapital		8 505	0	2 122
Sum overføringer	**4**	**98 505**	**0**	**142 122**

Balanse

Sameiet Konnerudgata 10

Eiendeler	Note	2024	2023
Maskiner og anlegg	2	1 532 148	1 683 358
Sum varige driftsmidler	**2**	**1 532 148**	**1 683 358**
Sum anleggsmidler		**1 532 148**	**1 683 358**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på sameiere		159 413	95 996
Forskuddsbetalinger		9 893	9 635
Sum fordringer		**169 306**	**105 631**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 534 452	2 476 334
Sum omløpsmidler		**2 703 759**	**2 581 965**
Sum eiendeler		**4 235 907**	**4 265 323**

Balanse

Sameiet Konnerudgata 10

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fri egenkapital		294 996	286 491
Vedlikeholdsfond		1 030 000	940 000
Sum opptjent egenkapital		**1 324 996**	**1 226 491**
Sum egenkapital	**4**	**1 324 996**	**1 226 491**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 868 368	2 019 578
Sum annen langsiktig gjeld		**1 868 368**	**2 019 578**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		675 166	704 858
Annen kortsiktig gjeld		7 662	19 872
Påløpte kostnader		218 281	182 560
Forskuddsbetalte sameiekostnader		126 733	111 964
Depositum parkeringskort		14 701	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 042 543**	**1 019 254**
Sum gjeld		**2 910 911**	**3 038 832**
Sum egenkapital og gjeld		**4 235 907**	**4 265 323**

Drammen 10.02.25

Styret i Sameiet Konnerudgata 10

Kai-Henrik Westby
Styreleder

Bent Bjerke
Styremedlem

Lars Aksel Thingelstad
Styremedlem

Johan Haavik
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter
Sameiet fakturerer sameierne fordelt etter sameiebrøken til dekning av løpende driftskostnader og utgifter til fremtidig vedlikehold. Inntektsføres i takt med leieperiode .

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler
Tomter avskrives ikke. Anleggsmidler omsetter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelskost. Anskaffelse og vedlikehold av varige driftsmidler som er lånefinansiert føres opp i balansen og avskrives tilsvarende årlige låneavdrag. Øvrige anskaffelser aktiveres og avskrives over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for mulige tap.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader
Sameiet har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer

	2024 Utbetalt	2024 Avsatt	2023 Avsatt
Styrehonorar	160 000	166 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	23 406	22 560
Sum	**182 560**	**189 406**	**182 560**

Sameiet er ikke pliktig å tegne pensjonsforsikring iht bestemmelsene om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjon
Revisors honorar er kostnadsført med kr. 26 250 inkl mva. alt vedrørende revisjon.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	1 879 454	1 879 454
= Anskaffelseskost 31.12.24	**1 879 454**	**1 879 454**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	347 306	347 306
= Bokført verdi 31.12.24	**1 532 148**	**1 532 148**
Årets ordinære avskrivninger	151 210	151 210

Aktivert beløp avskrives med avdraget på lånet over lånets levetid.

Note 3 Vedlikehold

	2024	Budsjett	2023
Drift/vedlikehold sluk, sirk.pumpe, kuleventil, service	72 692	0	75 023
Drift/vedlikehold bygg	952 231	350 000	204 146
Drift skadedyrarbeid	9 675	0	11 295
Drift låsesystemer/nøkler	3 017	0	3 873
Drift/vedlikehold heis	100 963	69 000	83 349
Drift/vedlikehold elektro	63 078	0	61 894
Drift/vedlikehold brannsikring	17 284	0	13 062
Drift/vedlikehold vaskekjeller	25 217	0	101 264
Drift/vedlikehold uteanlegg	66 063	0	200 000
Sum	**1 310 219**	**419 000**	**753 905**

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Vedlike-holdsfond	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	286 491	940 000	1 226 491
Årets resultat	8 505	90 000	98 505
Egenkapital 31.12.	**294 996**	**1 030 000**	**1 324 996**

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Konnerudgata 10

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Konnerudgata 10 som viser et overskudd på kr 98 505. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport for 2024. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke i øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

PKF ReVisjon

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 21. februar 2025
PKF ReVisjon AS

Jo-Inge Knutsen
statsautorisert revisor

Vedlikeholdsplan for Sameiet Konnerudgata 10

Revidert 8. november 2024

Tiltak	Begrunnelse	Estimat	Entreprenør	Ferdigstilt	Kostnad inkl. mva	Finansiering
Bakgård	Drenering, ny renovasjons-ordning, parkeringsplasser, sykkelstativ, trivsel, visuell fremtoning	980 000,-	Anleggsgartner Øyvind Kofstad og arkitekt Arne Hauger	2002	937 000,- [1)]	Lån
Vaskekjeller	Modernisering, besparelse av vedlikeholds- og driftskostander	400 000,-	PS Jako, selvstendig elektriker og maler/murer, Oras	2004	500 000,- [2)]	Ordinært budsjett + brukere
Kjøkkenrør	Hyppige lekkasjer	1 400 000,-	Oras Buskerud	2006	1 250 000,- [3)]	Ekstraordinær innbetaling
Fasade Konnerudgata	Balkonger går i oppløsning, våt isolasjon, fall og nedløp, visuell fremtoning	3 200 000,-	Vedlikeholds-service	2008	3 800 000,- [4)]	Lån
Elektrisk fordeling	Under-dimensjonert, ujordet, utdatert og ikke dokumenterte endringer	3 276 000,-	Ing. Pettersen	2009	3 400 000,- [5)]	Ekstraordinær innbetaling
Fasade Rynningsgate	Balkonger går i oppløsning, visuell fremtoning	1 500 000,-	Vedlikeholds-service	2010	1 476 956.-	Ordinært budsjett + ekstraord. innkalling
Baderomsrør inkl. sluk og membran	Hyppige lekkasjer	5 000 000,-	Oras Buskerud	2012	5 000 000,-	Ekstraordinær innkalling

VEDLEGG 3

Tiltak	Begrunnelse	Estimat	Entreprenør	Ferdigstilt	Kostnad inkl. mva	Finansiering
1) 2) 3) 4) 5) 6)	I tillegg ca. 70 000,- fakturert i 2004. Alt betalt pr. 2006. Ca. 200 000,- tilbakebetalt gjennom brukerfinansiering. Ett rørstrekk gjenstod p.g.a. felles avløpsrør med bad, utbedret under baderomsrørprosjektet i 2012. Inkludert prosjektering og oppfølging fra Rambøll Inkludert prosjektering og oppfølging fra Rambøll og MultiConsult, etterarbeider av Zyngiel og bidrag til EB for 400V trafo Inkludert nye låskasser og låssylindre					
Omlegging av spillvanns- og overvannsledninger i bakgården	Spillvann renner i feil rør, tette sluk, overvann renner ned i kjellerne.	Etter regning	Ivar Tanum	2010-12	450 000,-	Ordinært budsjett.
Lufting av loft	Problem med istapper, vann renner inn i leiligheter	Etter regning	Mimax og Consolvo	2010-11	87 000,-	Ordinært budsjett.
Fasade Bakgård	Visuell fremtoning, vedlikehold	3 000 000,-	Consolvo AS	2013	2 883 746,-	Ordinært budsjett, fordelt i rater over 3 år
Loftsdører	Slitasje, brannkrav, visuell fremtoning	100 000,-	Ripel Bygg AS	2013	120 000,-6)	Ordinært budsjett.
Oppgradering av fyrkjeller	Nye ekspansjonstanker til sentralfyringsanlegget samt diverse nye kraner etc.	66 000,-	Oras Buskerud AS	2014	65 653,-	Ordinært budsjett
Ekstra tiltak på tak; luftepiper	For å unngå/begrense isdannelse	112 500,-	Buskerud Blikk AS	2015		Ordinært budsjett
Prosjektering av isolasjon og lufting av tak.	Varmetap – fyringskostnader. Istapper – personfare. Varmekabler – strømutgifter. Fjerning av istapper – kostnader.	156 000,-	Sweco AS	2015	111 601,-	Ordinært budsjett
Utgangsdører, leilighetsdører, oppganger, postkasser, ringeklokker	Slitasje, brannkrav, visuell fremtoning, belysning, videocalling.	2 500 000,-	Linotech AS	2017/2018	2 768 024,-	Ordinært budsjett

Tiltak	Begrunnelse	Estimat	Entreprenør	Ferdigstilt	Kostnad inkl. mva	Finansiering
~~Omgjøring av bakgård~~	~~Delvis forfallent og ikke lenger funksjonelt.~~	~~600 000,-~~		~~2020~~		Skrinlagt. Ble for dyrt, samt at RFD ikke gikk med på nedgravde containere.
Reparasjon av balkonger HVOR??	Skader p.g.a. vanninntrenging.	450 000,-	Consolvo AS	2020		Ordinært budsjett
Styving av trær langs Rynnings gate og Griffen	Styving medfører enklere vedlikehold i fremtiden, samt at det tar seg godt ut og skygger mindre. Vedlikehold må utføres hvert 3. år heretter.	41.250	Skagerak Trepleie v/Herman Tærud TLF:95169220 herman.tarud@outlook.com	2022	50.962,-	Ordinært budsjett
Rehabilitering av fasade fra gavl mot Griffenfeltsgate og til inngang E	Fasadens levetid er oppbrukt iht rapport fra Norconsult. Inkl oppfreshing av sokkel, drenerende grus og div andre mindre tillegg. Arbeidene utføres slik at det skal være lett å bytte vinduer på et senere tidspunkt. Inngangsdører blir også justert.	6.685.000	Consolvo AS Prosjektledelse: Norconsult	2022	6.046.411,- 307.054,-	Egenkapital/ ekstraordinær innkalling
Maling av samtlige vinduer og ytterdører i sameiet	Påkrevet vedlikehold. Var del av fasadejobben	815.000	Consolvo AS	2022	812.500	Egenkapital/ ekstraordinær innkalling
Overvann mot Rynnings gate – tilkobling av takvann	Gjenåpning, spyling og kamerakjøring av gammelt overvannssystem mot Rynnings Gate. Alle tilhørende taknedløp tilkoblet systemet.		TT-teknikk Consolvo AS	2022	88.657,-	Ordinært budsjett
Termografering av EL-fordelinger	Gjelder 5 hovedtavler i kjeller, 2 sikringsskap i vaskerom og sikringsskap på loft iht avtale med Bravida		Bravida Norge AS	2022	28.103,-	Ordinært budsjett

Tiltak	Begrunnelse	Estimat	Entreprenør	Ferdigstilt	Kostnad inkl. mva	Finansiering
Terrengjustering og nye lyskasser mot Rynnings gate	Terrenget faller mot bygget. Det må bygges fall fra bygningskroppen og ut mot veien. Lyskasser er ødelagt flere steder, og må byttes.	200.000	GL Larsen Entreprenør	2023	200.000	Ordinært budsjett
~~Varmekabler ved innganger E I + to taknedløp mot Konnerudgata~~	Oppbygging av snø og is foran inngangspartiene medfører at vannet trekker inn og ned i kjeller. Mot Konnerudgata trekker takvannet ned i lyskasser og ned i kjeller. Det må slisses ned varmekabler		Ikke utført pga gatestein foran alle innganger gjorde at det ikke kan slisses ned en varmekabel. Styret ser an behovet			Bortfaller inntil videre
Fasadevask	I tilstandsrapporten fra Norconsult er det anbefalt fasadevask på alle fasader som ikke skal renoveres.	140.000	PBT Eiendomsdrift	2023	145.000	Ordinært budsjett
Tømme sandfang i bakgården	Sandfang i bakgården er fulle og må tømmes			2024	17.529	Ordinært budsjett
Felle tre ved parkeringsplassen + beskjære treet innerst i bakgården	Kontakte kommunen igjen angående dette treet og forsøke å få det felt	50.000	Skagerak Trepleie v/Herman Tærud TLF:95169220 herman.tarud@outlook.com	2024	50.343	Ordinært budsjett
~~Renovering flate tak~~	Levetid på flate tak er oppbrukt, og de er dårlig isolert. Utbedre iht rapport Norconsult. Isolering vil kun gi en estimert besparelse på ca 9.300 kWh/år. **Kommentar styre:** Stilles i bero. Styret følger med på takene. Det ligger flere lag papp her, og det skal mye til før lekkasje vil oppstå. Det er ikke mekanisk påkjenning på takene. Kan holde i mange år ennå.			---		Bortfaller inntil videre

Tiltak	Begrunnelse	Estimat	Entreprenør	Ferdigstilt	Kostnad inkl. mva	Finansiering
	Estimert energibesparelse forsvarer ikke isolering.					
Etterisolering loft, nye nettingboder. Fjerning av gamle luftepiper og overflatebehandling av takplater.	Etasjeskiller mot loftet er uisolert Det medfører høye fyringskostnader og mye varme på loftet, som igjen fører til oppbygging av is på takene. Istapper, lekkasjer, og mye strøm til varmekabler. **Estimert besparelse iht rapport:** 217.000 kWh/år 3-500.000 kr/år Jobben kan også gjøres enklere, dvs la luftepiper og takplater være som de er.		Styret ser etter en lettbeint tømrer som kan utføre dette vinterstid til en levelig kostnad. Kanskje til og med over ordinært budsjett. Roger forespørres på jobben Estimert besparelse er nok noe overdrevet.	???		Stilles i bero inntil videre
Maling av fasade mot Konnerudgata	Fasaden mot Konnerudgata begynner å bli slitt. Maling er anbefalt. Jobben ble utvidet til også å gjelde rep og maling av grunnmur mot Konnerudgata og Rynnings gate, samt liming av løse skiferheller på trappetrinn.	735.000	Alfa Malermester	2024	805.000 + 15.750 for liming av fliser på trapper	Ordinært budsjett
Etterstramming av klemmer i alle sikringsskap i etasjene	Da anlegget ble installert av Ing. Pettersen ble det brukt feil klemmer. Disse kan løsne over tid, og man kan miste faser. Må etterstrammes. Vi etterstrammet i 2024 etter at faser hadde falt ut. Vi har tidligere hatt faser som har falt ut uten forklaringer på hvorfor. Dette kan være grunnen.	50.000	Bravida Norge AS	2024	20.373	Ordinært budsjett

Tiltak	Begrunnelse	Estimat	Entreprenør	Ferdigstilt	Kostnad inkl. mva	Finansiering
Utskifting av balkongdør og vindu, samt installering av dører til vaskerom	Balkongdør E502 er råtten og må byttes. Vindu i fasade G501 er dårlig og må byttes. Vaskerommet er plaget av herværk, og vi setter inn dører som et tiltak mot dette.	85.000	Roger Torsrud TLF: 98656431 Milla_roger9@hotmail.com	2024	105.000	Ordinært budsjett
Asfaltering av hull i innkjøringen, samt feste kumrist på parkeringsplassen	Hullene i innkjøringen er blitt verre, og fjorårets reparasjon med kaldasfalt har fungert som forventet – dårlig.			2024	Gratis etter avtale	Ordinært budsjett
Beskjæring av trær langs Rynnings gate og Griffen + kastanje ved innkjøringen	3-årig vedlikehold av trær	20.000	Skagerak Trepleie v/Herman Tærud TLF:95169220 herman.tarud@outlook.com	2025		Ordinært budsjett
Termografering av EL-fordelinger	Gjelder 5 hovedtavler i kjeller, 2 sikringsskap i vaskerom og sikringsskap på loft iht avtale med Bravida		Bravida Norge AS	2025		Ordinært budsjett
Oppmerking av parkeringsplasser	Oppmerkingen er nesten helt borte, og parkeringsregimet deretter.	Lars Aksel sjekker pris		2025		Ordinært budsjett
Tilsyn med overvannssytem mot Rynnings gate	Overvannssystemet var ikke i veldig god stand da vi tok det i bruk november 2022, og det bør kamerakjøres og se om noe har forverret seg etter vi tok det i bruk på nytt.		TT-teknikk	2026		Ordinært budsjett
Beskjæring av trær langs Rynnings gate og Griffen + kastanje ved innkjøringen	3-årig vedlikehold av trær	20.000	Skagerak Trepleie v/Herman Tærud TLF:95169220 herman.tarud@outlook.com	2028		Ordinært budsjett
Termografering av EL-fordelinger	Gjelder 5 hovedtavler i kjeller, 2 sikringsskap i vaskerom og		Bravida Norge AS	2028		Ordinært budsjett

Tiltak	Begrunnelse	Estimat	Entreprenør	Ferdigstilt	Kostnad inkl. mva	Finansiering
	sikringsskap på loft iht avtale med Bravida					
Beskjæring av trær langs Rynnings gate og Griffen + kastanje ved innkjøringen	3-årig vedlikehold av trær	20.000	Skagerak Trepleie v/Herman Tærud TLF:95169220 herman.tarud@outlook.com	2031		Ordinært budsjett
Termografering av EL-fordelinger	Gjelder 5 hovedtavler i kjeller, 2 sikringsskap i vaskerom og sikringsskap på loft iht avtale med Bravida		Bravida Norge AS	2031		Ordinært budsjett
Rehabilitering av fasade bakgård A-E + Rynnings gate + alle gamle vinduer i hele sameiet	Fasadens restlevetid er 10-15 år iflg. rapport Norconsult anno 2021. Ved arbeider på så store deler av fasadene bør man samtidig bytte alle gamle vinduer fra 1985 i disse fasadene. Det skal gjøres en vurdering om resten av vinduene i sameiet bør byttes samtidig, og om vinduer fra 2006 også skal byttes. Dette må sees opp mot neste gang fasade Konnerudgata og E-G+Griffen må tas, og om vinduene heller skal byttes da. Anbefaler ny/oppdatert tilstandsrapport. Det må også vurderes om fasade Konnerudgata skal males samtidig. Se eget punkt i 2034.	17.000.000 Summen var kun en finger i været i 2021, men viser størrelsen på jobben		2032-2037		

Tiltak	Begrunnelse	Estimat	Entreprenør	Ferdigstilt	Kostnad inkl. mva	Finansiering
Beskjæring av trær langs Rynnings gate og Griffen + kastanje ved innkjøringen	3-årig vedlikehold av trær	20.000		2034		Ordinært budsjett
Beskjæring av tre innerst i bakgården ved trafo	10-årig vedlikehold av trær	20.000		2034		
Termografering av EL-fordelinger	Gjelder 5 hovedtavler i kjeller, 2 sikringsskap i vaskerom og sikringsskap på loft iht avtale med Bravida		Bravida Norge AS	2034		Ordinært budsjett
Vurdere maling av fasaden mot Konnerudgata	Østveggen er vår mest værutsatte fasade. Fasaden var ny i 2008, og ble vasket i 2023. Fasadevasker meldte om malingsbehov. Fasaden ble derfor malt i 2024. Det er på tide å vurdere nytt malingsstrøk for å forlenge levetiden.	900.000				
Beskjæring av trær langs Rynnings gate og Griffen + kastanje ved innkjøringen	3-årig vedlikehold av trær	20.000		2037		Ordinært budsjett
Termografering av EL-fordelinger	Gjelder 5 hovedtavler i kjeller, 2 sikringsskap i vaskerom og sikringsskap på loft iht avtale med Bravida		Bravida Norge AS	2037		Ordinært budsjett
Beskjæring av trær langs Rynnings gate og Griffen + kastanje ved innkjøringen	3-årig vedlikehold av trær	20.000		2040		Ordinært budsjett

Tiltak	Begrunnelse	Estimat	Entreprenør	Ferdigstilt	Kostnad inkl. mva	Finansiering
Etterstramming av klemmer i alle sikringsskap i etasjene	Da anlegget ble installert av Ing. Pettersen ble det brukt feil klemmer. Disse kan løsne over tid, og man kan miste faser. Må etterstrammes. Vi etterstrammet i 2024, og regner med det er på tide med en sjekk av dette igjen i 2040	25.000 (2024-kroner)	Bravida Norge AS	2040		Ordinært budsjett
Termografering av EL-fordelinger	Gjelder 5 hovedtavler i kjeller, 2 sikringsskap i vaskerom og sikringsskap på loft iht avtale med Bravida		Bravida Norge AS	2040		Ordinært budsjett
Fasade mot Konnerudgata	Vanskelig i 2021 å spå levetid på denne fasaden. Den holdt kun 25-30 år sist den ble rehabilitert. Værutsatt. Nå rehab. med EPS = bedre?? I 2024 malte vi fasaden, og da var den 16 år gammel. Det er lagt inn et punkt om vurdering av maling igjen i 2034. Følges opp. Kanskje dette kan forlenge levetiden på vår mest værutsatte fasade?			2040-2050		
Fasader oppgang E-G + gavl mot Griffen	Dersom arbeidene i 2022 ble korrekt utført, er dette ca neste gang denne fasaden må rehabiliteres.			2062		

VEDLEGG 4

VEDTEKTER

for

SAMEIET KONNERUDGATA 10

Vedtatt i ordinært sameiermøte 15.03.2006, endret i ordinært sameiermøte 10.03.2010 og i ordinært sameiermøte 21.03.2012.

Utkast til endringer 02.02.2025 merket i rødt.

- §1 -

Sameiets navn er Sameiet Konnerudgata 10 og omfatter eiendommen med gnr. 110, bnr. 230 og 400 i Drammen Kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

Eiendommen er delt i 117 eierseksjoner, herav 111 boligseksjoner og 6 forretningsseksjoner. Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke inngår i eierseksjonene er fellesarealer.

- §2 -

Sameiebrøken defineres som eierseksjonens brutto areal i forhold til samlet brutto areal av samtlige eierseksjoner.

- §3 -

Retten til eksklusiv bruk av en seksjon er knyttet til eierskapet av seksjonen. Bruksretten kan ikke skilles fra eierskapet.

Hver seksjonseier har rett til å selge, leie ut og pantsette sin seksjon, men må følge bestemmelsene i norsk lov og i disse vedtektene.

Salg av en seksjon skal meldes til Styret i Sameiet. Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Utleie av en seksjon skal meldes til Styret i Sameiet. Seksjonseier plikter å gjøre leietaker kjent med vedtektene og husordensreglene i Sameiet. Leietaker skal undertegne på at disse er forelagt og gjennomlest. Ved brudd på bestemmelsene i vedtektene eller husordensreglene, kan Sameiet kreve at leieforholdet opphører.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på balkongene, fasaden eller

øvrig fellesareal. Overtredelse vil kunne medføre salgspålegg, jfr. eierseksjonslovens § 26. Styret kan etter søknad gi dispensasjon for montering på fellesareal/anlegg.

- §4 -

Sameiets fellesutgifter, herunder fyring, fordeles på seksjonene i.h.t. sameiebrøken. Det er ikke tillatt å frakoble seg fyringsanlegget.

Kostnader til heis fordeles på seksjonene i oppganger med heis etter deres forholdsmessige andel av sameiebrøken.

Eierne av boligseksjonene har ikke anledning til å motsette seg at eiere av seksjonene for næring nytter sin seksjon etter forretningsmessige prinsipper, herunder endrer bruksmåte, foretar underseksjonering, bygningsmessige endringer og utplasserer reklamemedia og markedsføringsutstyr.

Næringsseksjonene skal ikke benyttes på en måte som medfører åpenbar sjenanse for boligseksjonene.

Eierne av næringsseksjonene og deres leverandører skal ha rett til adkomst til bakgården for varelevering

- §5 -

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for sameiets forpliktelser i henhold til sameiebrøken.

Overfor tredjepart er seksjonseierne protarisk ansvarlige i.h.t. sameiebrøken, jfr. Eierseksjonsloven.

- §6 -

De andre sameierne har legalpanterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Slikt pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. eierseksjonsloven § 25 og pantelovens § 6-1 tredje ledd.

- §7 -

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Tidspunkt for ordinært sameiermøte skal varsles sameierne i god tid. Innkalling skal skje skriftlig med minst 8, men ikke mer enn 20 dagers varsel. Forslag til saker til behandling skal sendes styret senest 21 dager før sameiermøtet.

Følgende saker skal alltid behandles på sameiermøtet:

1. Regnskap for fjoråret
2. Budsjett for inneværende år
3. Fastsettelse av sameiekostnad for inneværende år
4. Valg av styre
5. Behandling av øvrige saker

Styret skal føre protokoll under sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av to av seksjonseierne som er tilstede på sameiermøtet.

- §8 -

Ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom styret eller minst 12 seksjonseiere fremsetter skriftlig ønske om dette med angivelse av saker de ønsker behandlet. Innkalling skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel.

I saker som berører en seksjonseier særskilt i.h.t. § 11 kan denne kreve ekstraordinært seksjonseiermøte alene.

- §9 -

Saker på sameiermøtet, og eventuelle ekstraordinære sameiereiermøter, avgjøres ved simpelt flertall, dvs. mer enn halvparten av seksjonseierne som er møtt frem. Hver seksjon har en stemme. Dersom det er like mange stemmer for som imot, avgjør styrets anbefaling.

Dersom en seksjonseier ikke kan møte, kan en annen person representere seksjonseier med skriftlig og datert fullmakt.

Følgende saker krever 2/3 flertall blant de fremmøtte seksjonseierne:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører

med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

- §10 -

Styret i sameiet skal bestå av 3-5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal forvalte seksjonseiernes interesser i samsvar med norsk lov, gjeldende vedtekter og beslutninger fattet på sameiermøtet. Daglig drift av sameiet utføres av styret, eller av en forretningsfører engasjert av styret.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2/3 av medlemmene er tilstede.

Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

- §11 -

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Unntatt er ytre vedlikehold av vinduer, ytterdører, balkongdører og utsiden av balkongene ~~plattinger og~~ som er sameiets ansvar.

Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inne i bruksenheten, fyringsanlegg fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inne i bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sluk på baderom og avløpsrør fra dette sluk til stamledningsnettet er sameiets ansvar.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold på de arealene han har eksklusiv bruksrett til, herunder balkonger, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. Herunder gjelder også snømåking av balkonger vinterstid.

Dersom en seksjonseier unnlater å utføre vedlikehold på sin seksjon, og dette kan medføre skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for sameiets fellesarealer, kan styret gi påbud om utbedring for seksjonseiers regning.

Styret må gi seksjonseier 2 ukers skriftlig varsel før slike arbeider igangsettes. Den berørte seksjonseier kan kreve at det avholdes ekstraordinært sameiermøte for å diskutere saken.

I tilfeller der følgeskader kan utvikles raskt, f.eks. vannlekkasjer, har styret myndighet til å sette i gang nødvendige tiltak umiddelbart, herunder ta seg inn i seksjonen om nødvendig.

Skader som har sin årsak inne i den enkelte seksjon eller tilhørende balkong, og som skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, enten det gjelder skade grunnet vann, fyringsanlegg, elektrisitet, elektrisk utstyr eller annet og eventuelle følgeskader, blir å dekke av seksjonseier. Hvis slik uaktsom skade dekkes over sameiets bygningsforsikring, blir egenandelen å dekke av seksjonseieren. Dette gjelder også naboers egenandel på egen innboforsikring som følge av skaden.

- §12 -

Endringsarbeider i den enkelte seksjon som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal godkjennes av styret før byggemelding sendes. Dersom omsøkte arbeider er av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal saken forelegges for sameiermøtet for avgjørelse. Andre byggearbeider/ utskiftinger skal varsles styret.

Endringer i den enkelte seksjon som kan påvirke felles anlegg må uansett meldes til og godkjennes av styret i god tid før arbeidene settes i gang. Herunder gjelder endring av planløsning, omlegging av vann- og avløpsrør, utvidelse av det elektriske anlegget, etc.

Bygningen har naturlig, passiv ventilasjon via vertikale kanaler over tak og ventiler i yttervegg. Av hensyn til inneklima og for å unngå fuktskader er det er viktig at endringer i seksjonen ikke påvirker ventilasjonen negativt. Det er utarbeidet en egen veileder for ventilasjon som er gjort tilgjengelig for seksjonseiere på sameiets felles nettsider.

- §~~12~~ 13 -

Sameiet er ansvarlig for det ytre vedlikehold av bygningsmassen og vedlikehold av fellesarealer- og anlegg. Sameiermøtet kan vedta at det innkreves et månedlig beløp fra den enkelte seksjonseier til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader som tillegges sameiets vedlikeholdsfond.

- §~~13~~ – 14 -

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for senere eiere.

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31

VEDLEGG 5

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Arkitektkontoret Hauger AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/01449-21	Stian Kim Thorstensen	16.12.2024

Konnerudgata 10A, rammetillatelse til bruksendring fra næring til bolig med unntak fra TEK17 § 14

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	110 / 230 / 0 / 118
Ansvarlig søker:	Arkitektkontoret Hauger AS
Tiltakshaver:	HEGGELI AS

Drammen kommune viser til søknad om rammetillatelse til bruksendring fra næring til bolig med unntak fra teknisk forskrift (TEK17) § 14, mottatt 23.08.2024 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 09.10.2024. Søknaden var fullstendig 09.10.2024.

Drammen kommune avviste søknad om rammetillatelse til bruksendring fra næring til bolig med dispensasjon fra privat uteoppholdsareal, den 05.04.2024 i sak med saksnummer 23/01449-13.

Vedtaket ble påklaget den 25.04.2024 i sak med saksnummer 24/00720-1. Klagesaken ble behandlet i Hovedutvalg for tekniske tjenester i møte 27.06.2024, hvor klagen ble tatt til følge. Utvalget innvilget også i møtet dispensasjon fra krav til uteoppholdsareal.

Det ble fattet følgende vedtak:

1. Klagen tas til følge, og avslaget på søknad om bruksendring oppheves.
2. Det gis dispensasjon fra kravet til privat uteoppholdsareal etter kommuneplanens § 7.4, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, jf. forvaltningsloven § 33.
3. Administrasjonen må behandle søknaden om bruksendring på nytt.

Hensikten med å avsette et minste uteoppholdsarealer er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet. Dispensasjonen gjelder 3 m2 per boenhet fra Sentrumsplanen § 3.3.

Virksomhet

avdeling

Organisasjonsnummer
921234554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

De to nye leilighetene vil kunne benytte seg av de felles uteoppholdsarealene på lik linje med bygårdens øvrige leiligheter. Det er fellesarealer i bakgården, rett utenfor leilighetene, og at Museumsparken ligger rett på andre siden av gaten. Det er også andre rekreasjonsområder i nærheten.

Fordelene er at det etableres mindre, sentrumsnære leiligheter, med kort vei til rekreasjonsområder, kollektivknutepunkt og servicetilbud. Det er en fordel at det sikres at arealene blir brukt, og at dette også er positivt for området.

Bruksendringen av disse næringslokalene vil tilføre gode kvaliteter til resten av bygården da det nye formålet genererer mye mindre støy. Fasaden til det verneverdige bygget forbedres ved at reklame og skilt fjernes. Boenhetene får svært gode bokvaliteter til tross for at det kun etableres 1 soverom i hver leilighet. Små leiligheter pleier ofte å bli nedprioritert i større nye byggeprosjekter, med lite areal og lite tilgang på dagslys. De bruksendrede leilighetene får store stuer og kjøkken, og store bad som tilfredsstiller krav til tilgjengelighet. Leilighetene får fasader til to himmelretninger med store flotte vinduer. Med dette får bygget flere forskjellige størrelsestyper leiligheter og gir mulighet for et mer diversifisert beboermangfold.

Det legges avgjørende vekt på at tiltaket gjelder bruksendring av et eksisterende bygg, hvor næringsarealene har vist seg å være vanskelige å drifte, og at dette gjelder for et begrenset antall leiligheter for å sikre bruk av bygningens arealer for å forhindre at det forfaller.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-1

Godkjent tiltak
Drammen kommune gir rammetillatelse til følgende tiltak:
Eksisterende næringslokaler bruksendres fra næring til bolig. Det opprettes to nye, selvstendige boenheter som har stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Unntak fra TEK17
Kommunen innvilger unntak fra TEK17 § 14 for energikrav, jf. pbl. § 31-4 første ledd.

Betingelser for vedtaket:
1. Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf. pbl. § 28-2.

Vilkår

Vilkår for igangsettingstillatelse
1. Det må dokumenteres at nye vinduer vil bli tilsvarende eksisterende vinduer.
2. Dersom det skal monteres ventiler i fasadene må dette vises på fasadetegningene.
3. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes.
4. Nødvendige erklæringer om ansvarsretter for tiltaket må innsendes.

Opplysninger om søknaden

Kort beskrivelse av søknaden
Det er søkt om rammetillatelse til bruksendring fra næring til bolig med unntak fra TEK17 § 14.

Eksisterende næringslokaler bruksendres til to nye boenheter. Leilighetene består av en kjøkken/stue løsning, garderobe/bod, bad og et soverom.

Det er blitt innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7.4 for privat uteoppholdsareal til boligene i klagesaken, dette ble innvilget politisk. Det er vurdert at boligene har gode uteoppholdsarealer i bakgården og kort avstand til park- og friluftsområder.

Ikke-søknadspliktige forhold
Det gjøres en tilbakeføring av fasaden ved kjøkken/stue løsningen i den ene leiligheten. Her vil inngangspartiet bli endret mot Konnerudgata, men endringene vil være minimale og er en tilbakeføring av fasaden. Fasadeendringen er dermed unntatt søkandsplikt, jf. pbl. § 20-5 bokstav f.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden:

Grunnlag	Antall	Enhet
Antall boenheter	2	boenheter
Antall biloppstillingsplasser	1 (mulighet for å leie 1 p-plass)	p-plasser

Ansvar
Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 04.12.2024 tas til etterretning.

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom og lufttetthet i tiltaksklasse 1, jf. SAK10 § 14-2 første ledd.

Plangrunnlag
For eiendommen gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.10.2015, og dens bestemmelser. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealformål kombinert bebyggelse- og anleggsformål.

I tillegg gjelder kommunedelplan for Drammen sentrum, vedtatt 30.05.2006, og dens bestemmelser. I kommunedelplanen er området avsatt til arealformål bybebyggelse (blandet formål).

Høringsuttalelser
Byantikvaren har uttalt seg i saken:

Konnerudgata 10A er en seksjon ved Konnerudbygget, som er byens første større boligblokk. Boligblokken ble tegnet av arkitekten Holger N. Bratlie i funksjonalistisk stil. Boligblokken består av to deler. Delen mot Konnerudgata ble bygget i 1939 og hadde næringslokaler i 1. etasje og leiligheter i øvrige etasjer. Denne delen har svært høy verneverdi, verneklasse A. Den andre delen av Konnerudbygget står langs Rynnings gate og har høy verneverdi, verneklasse B.

Det søkes om å skifte ut vinduer i 1. etasje av Konnerudgata 10A. For å vurdere utskiftning av vinduer er det behov for god dokumentasjon for å sikre at nye vinduer er identiske med eksisterende

og kan vurderes til å ikke forringe kulturminneverdiene ved Konnerudgata 10. Nødvendig dokumentasjon er foto av eksisterende vinduer. Dokumentasjonen av vinduene må også ha nøye innvendig og utvendige mål for lysmål, ramme, karm og detaljer. Alle relevant mål skal dokumenteres. Dokumentasjonen skal også vise profiler og andre detaljer, og redegjøre for materialbruk og alder.

Tilsvarende dokumentasjon skal foreligge for nye vinder. Dette er viktig for å kunne avklare om vinduene faktisk er eksakte kopier av eksisterende vinduer eller ikke.

På grunn av at Konnerudgata 10A er én seksjon av Konnerudbygget, med verneklasse A, er det svært viktig at tiltaket vurderes opp imot hele bygget og ikke kun seksjon 10A. Helheten av tiltaket må vurderes opp imot hele byggets fasade. Dette er et viktig poeng i å sikre at hele kulturminnets uttrykk og verneverdier ivaretas. I utgangspunktet bør fasadeplater i hele 1 etasje av konnerudbygget, ut mot Konnerudgata, fjernes og fasaden tilbakeføres.

I tidligere innsendt kulturminnedokumentasjon nevnes det at det vil settes inn ventiler hvis det er behov for det. Dette kan kraftig forringe kulturminnet, og må derfor vurderes nøye.

Annen dokumentasjon
Avstandserklæring fra gbnr. 110/226, seksjon 1 Datert 21.08.2023

Nabovarsling
Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3. Det har kommet inn to merknader fra eierne av Griffenfelds gate 7, gbnr. 110/125 og Konnerudgata 10A, gbnr. 110/230.

Merknad fra eier av Griffenfelds gate 7, gbnr. 110/125:
Nabo er bekymret for hvor de som flytter inn skal parkere. De bemerker at det er utfordringer med parkering rundt kvartalet, både inne i bakgården mellom Griffenfelds gate 7 og Konnerudgaten 10, men også på grunn av biler som tar seg til rette ved å kjøre inn i privat bakgård.

Merknad fra eier av Konnerudgata 10A, gbnr. 110/230:
Styret i Sameiet Konnerudgata 10 er meget positive til bruksendringen og tror det vil være positivt for sameiet som helhet. De påpeker at næringslokalene har vært vanskeligere å drive og det har resultert i tomme lokaler eller uønskede typer næringsdrift. Flere av næringslokalene er en belastning for sameiet slik det er i dag. Opprinnelig inntegnede terrasser mot bakgården er fjernet og styret støtter søkers argumentasjon for dispensasjon for dette forholdet. Videre påpeker de at planløsning for leilighetene er nesten lik etasjen over og i tråd med leiligheter i sameiet ellers. De påpeker at alle kostnader i forbindelse med tiltaket må dekkes av tiltakshaver.

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader
Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse til merknadene, datert 23.08.2023, supplert med tilsvar til kommunens brev datert 08.03.2024.

Griffenfelds gate 7, gbnr. 110/125:
Søker skriver at det er mulig å leie parkeringsplass slik at kravet til antall plasser ivaretas. Videre påpeker søker at en slik sentrumsnær beliggenhet med korteste avstand til det mest sentrale 3 knutepunktet for kollektivtransporten i Drammen ikke nødvendigvis vil ha behov for egen bil, i tråd med kommunens politiske ønske om et bilfritt sentrum og et mer fremtidsrettet trafikkbilde.

Konnerudgata 10A, gbnr. 110/230:
Styret i sameiet er meget positiv til forslaget og de ser bruksendringen som en forbedring av dagens situasjon og støtter dette. Alle kostnader i forbindelse med tiltaket skal dekkes av tiltakshaver.

Merknadene og søkers kommentar kan leses i sin helhet på saken i innsynsportalen til Drammen kommune https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/finn-nye-og-gamle-saker/

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter SAK10 kapittel 5 og § 6-4.

Nabomerknader
Merknad fra eier av Griffenfelds gate 7, gbnr. 110/125 gjelder behovet for parkeringsplass til nye boenheter og bekymring rundt at det allerede er vanskelige forhold med tanke på parkering. Kommunen vurderer denne merknaden som relevant, men at søker har svart den ut ved at næringslokalet per i dag disponerer én parkeringsplass, og at de i tillegg har mulighet til å leie en plass til, slik at parkeringskravet følgelig er løst.

Merknad fra eier av Konnerudgata 10A, gbnr. 110/230 vurderer kommunen som ikke relevant da kostnader til tiltaket er et privatrettslig forhold. Utover dette ser ikke kommunen at merknaden har innspill som trenger å vurderes.

Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter
Det gjøres en tilbakeføring av eksisterende fasade, endringer som gjøres mot Konnerudgata er såpass minimale at de ikke vil kunne sees.

Etter kommunens skjønn har tilbakeføringen av fasaden en god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, i samsvar med pbl. § § 29-1 og 29-2.

Unntak fra TEK17
Det er søkt om unntak fra TEK17 § 14 for energikrav.

Kommunen kan med hjemmel i pbl. § 31-4 første ledd gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.
Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
c. fordeler som oppnås med tiltaket.

På bakgrunn av redegjørelse fra tiltakshaver, mottatt 09.10.2024, har kommunen vurdert at tiltaket er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, og at unntak kan gis med hjemmel i pbl. § 31-4 første ledd bokstav a, b og c.

Kommunen har i gjeldende tilfelle lagt spesielt vekt på byggverkets alder og formelle vernestatus, og at de omsøkte unntakene vil sikre at boligen kan bli tatt i bruk til boligformål.

Det vil ikke være mulig å etterisolere bygningen utvendig, grunnet vernestatus på bygningen. Ved at bygningen får byttet ut vinduene vil krav til energi og støy bli ivaretatt, varmelekkasje ved vinduer og dører vil bli minimalt sammenlignet med dagens nivå.

Gjennomføringen av tiltakene medfører at lokalene som per dags dato står tomme vil bli tatt i bruk. Sentrumsnære leiligheter er ettertraktet og omkringliggende boliger er positive til tiltaket.

Arealenes bruk som bolig ansees som forsvarlig til tross for at energikravet ikke tilfredsstilles helt. Vilkår for unntak fra krav om energi er oppfylt i henhold til pbl. § 31-4.

Rammetillatelsens varighet

Det følger av pbl. § 21-9 at dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Dersom det klages på vedtaket, beregnes 3 års fristen fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr

Etter Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven gjeldende fra 01.01.2024, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

Følgende gebyr er påløpt:

Varenr.	Bestemmelse	Pris	Antall	Beløp
312011	§ 3.12.1 a. unntak fra TEK17	kr. 13 440,-	1	kr. 13 440,-
			Totalt beløp å betale	**kr. 13 440,-**

Gebyret inkluderer behandling av søknad om første igangsettingstillatelse og ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

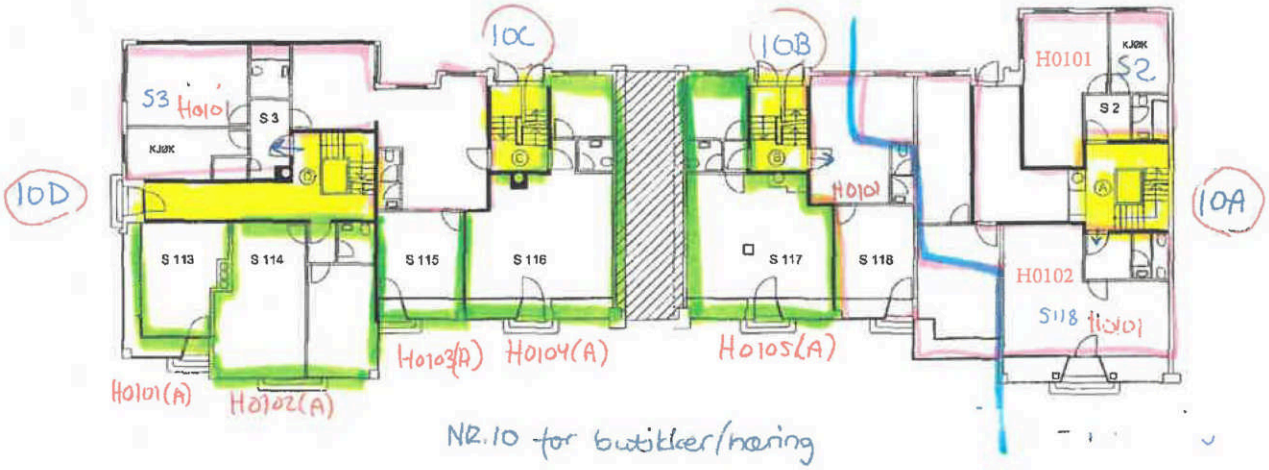
Stian Kim Thorstensen
Saksbehandler

Wivian Langlie Halleby
Avdelingsleder Arealplan, klima og miljø

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
D Situasjonsplan RevB
Gjennomføringsplan
2_KORR_Annet_0_Q_ILLUSTRASJON
3_TEGN_TegningNyFasade_1_E2_NYE TEGNINGER_FASADER_REV C
4_TEGN_TegningNyPlan_2_E2_NYE TEGNINGER_PLAN_REV C

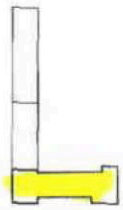
Kopi til:
HEGGELI AS
SAMEIET KONNERUDGATA 10
MC EIENDOM AS



NR. 10 for butikker/næring

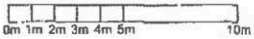
S.113 - S.118 = næringsseksjon

1. ETG.

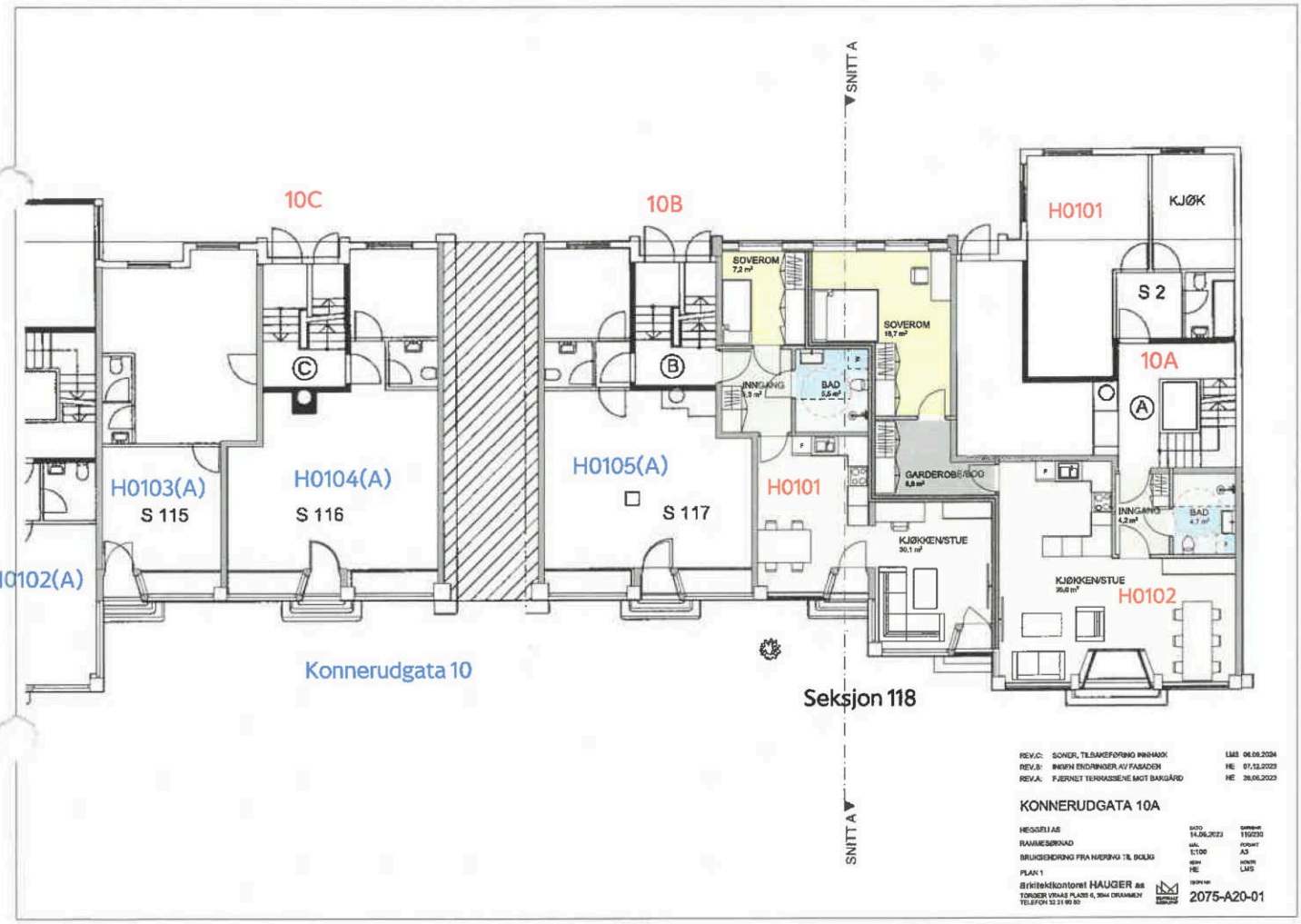


KONNERUDGATA





Sameiet Konnerudgata 10, Drammen	
Gnr. 110 Bnr. 230. Drammen kommune	
Konnerudgata 10 - oppg. A, B, C, D	
Plan 1. etasje	Tegning nr K10-01
Tegnet: Jon A. Jacobsen jon@jonaveus.no	Dato: 25.11.2017


SNITT A
10C
10B
H0101
KJØK
S 2
10A
SOVEROM
7,2 m²
SOVEROM
19,7 m²
INNGANG
5,3 m²
BAD
5,6 m²
H0103(A)
S 115
H0104(A)
S 116
H0105(A)
S 117
H0101
GARDEROBE/BOD
6,8 m²
INNGANG
4,2 m²
BAD
4,7 m²
KJØKKEN/STUE
30,1 m²
KJØKKEN/STUE
35,6 m²
H0102
H0102(A)
Konnerudgata 10
Seksjon 118
SNITT A
REV.C: SONER, TILBAKEFØRING INNHAVX LMS 06.06.2024
REV.B: INGEN ENDRINGER AV FASADEN HE 07.12.2023
REV.A: FJERNET TERRASSENE MOT BAKGÅRD HE 26.06.2023
KONNERUDGATA 10A
HEGGELI AS
RAMMESØKNAD
BRUKSENDRING FRA NÆRING TIL BOLIG
PLAN 1
DATO 14.06.2023
TEGNING 150230
M/A 1:100
FORMAT A3
TEGN HE
KONTR LMS
arkitektkontoret HAUGER as
TORGER ULVAAS PLASS 6, 3044 DRAMMEN
TELEFON 32 21 90 80
TEGN NR 2075-A20-01

VEDLEGG 6

SAMEIET KONNERUDGATA 10

ORDINÆRT ÅRSMØTE 19.03.2025

Punkt 4.4 – Fastsettelse av styrehonorar

Styret foreslår følgende styrehonorar for 2025:

Styreleder:	**kr. 101.000,-**
Styremedlemmer:	**kr. 79.000,-**
Sum	**kr. 180.000,-**

Styreleders honorar økes relativt mer en resten av styrets. Dette med bakgrunn i at styreleder overtar noen oppgaver fra forretningsfører som derfor har redusert sitt honorar. Denne reduksjonen tilfaller delvis styreleder.

Honorar til styremedlemmer fordeles internt etter vurdering av innsats.

Beløpet kommer til utbetaling i 2026.

VEDLEGG 7

SAMEIET KONNERUDGATA 10		BUDSJETT	BUDSJETT
	Sats	2025	2024
Inntekter			
P-plasser (16 stk.)		115 200	115 200
Sameiekost (6406 m2)		5 523 200	5 397 800
Ekstra innkalling fasader			
Heiskost D (733 m2)		34 650	34 650
Heiskost A (763 m2)		34 650	34 650
TV/internett		579 480	551 448
Renteinntekter		50 000	50 000
SUM inntekter		**6 337 180**	**6 183 748**
Utgifter			
Vaktmester		300 000	270 000
Renhold		140 000	140 000
Snørydding		70 000	70 000
Vedlikehold/drift, løpende		500 000	350 000
Vedlikehold fasader			736 000
Heisvedlikehold		69 300	69 000
TV/internett		579 480	558 108
Parkeringskontroll Europark		40 000	38 500
Forretningsførsel		235 000	252 000
Revisjonshonorar		30 000	30 000
Datakostnader, portal		40 000	30 000
Styrehonorar inkl. arb.giveravg.		205 000	192 000
Øvrige honorarer			
Strøm i fellesarealer		120 000	120 000
Oppvarming/fjernvarme		1 300 000	1 400 000
Forsikringer		352 000	322 500
Vann og avløpsavgifter		1 300 000	1 150 000
Div. kostnader, administrasjon		36 400	35 640
Renter og avdrag på banklån		260 000	300 000
Bankomkostninger		15 000	20 000
SUM utgifter		**5 592 180**	**6 083 748**
Endring vedlikeholdsfond			
Årsresultat		**745 000**	**100 000**

VEDTEKTER

for

SAMEIET KONNERUDGATA 10

Vedtatt i ordinært sameiermøte 15.03.2006, endret i ordinært sameiermøte 10.03.2010, i ordinært sameiermøte 21.03.2012 og sist endret i ordinært årsmøte 19.03.25.

- §1 -

Sameiets navn er Sameiet Konnerudgata 10 og omfatter eiendommen med gnr. 110, bnr. 230 og 400 i Drammen Kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

Eiendommen er delt i 117 eierseksjoner, herav 111 boligseksjoner og 6 forretningsseksjoner. Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke inngår i eierseksjonene er fellesarealer.

- §2 -

Sameiebrøken defineres som eierseksjonens brutto areal i forhold til samlet brutto areal av samtlige eierseksjoner.

- §3 -

Retten til eksklusiv bruk av en seksjon er knyttet til eierskapet av seksjonen. Bruksretten kan ikke skilles fra eierskapet.

Hver seksjonseier har rett til å selge, leie ut og pantsette sin seksjon, men må følge bestemmelsene i norsk lov og i disse vedtektene.

Salg av en seksjon skal meldes til Styret i Sameiet. Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Utleie av en seksjon skal meldes til Styret i Sameiet. Seksjonseier plikter å gjøre leietaker kjent med vedtektene og husordensreglene i Sameiet. Leietaker skal undertegne på at disse er forelagt og gjennomlest. Ved brudd på bestemmelsene i vedtektene eller husordensreglene, kan Sameiet kreve at leieforholdet opphører.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på balkongene, fasaden eller

øvrig fellesareal. Overtredelse vil kunne medføre salgspålegg, jfr. eier-seksjonslovens § 26. Styret kan etter søknad gi dispensasjon for montering på fellesareal/anlegg.

- §4 -

Sameiets fellesutgifter, herunder fyring, fordeles på seksjonene i.h.t. sameie-brøken. Det er ikke tillatt å frakoble seg fyringsanlegget.

Kostnader til heis fordeles på seksjonene i oppganger med heis etter deres forholdsmessige andel av sameiebrøken.

Eierne av boligseksjonene har ikke anledning til å motsette seg at eiere av seksjonene for næring nytter sin seksjon etter forretningsmessige prinsipper, herunder endrer bruksmåte, foretar underseksjonering, bygningsmessige endringer og utplasserer reklamemedia og markedsføringsutstyr.

Næringsseksjonene skal ikke benyttes på en måte som medfører åpenbar sjenanse for boligseksjonene.

Eierne av næringsseksjonene og deres leverandører skal ha rett til adkomst til bakgården for varelevering

- §5 -

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for sameiets forpliktelser i henhold til sameiebrøken.

Overfor tredjepart er seksjonseierne protarisk ansvarlige i.h.t. sameiebrøken, jfr. Eierseksjonsloven.

- §6 -

De andre sameierne har legalpanterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Slikt pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. eierseksjonsloven § 25 og pantelovens § 6-1 tredje ledd.

- §7 -

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Tidspunkt for ordinært sameiermøte skal varsles sameierne i god tid. Innkalling skal skje skriftlig med minst 8, men ikke mer enn 20 dagers varsel. Forslag til saker til behandling skal sendes styret senest 21 dager før sameiermøtet.

Følgende saker skal alltid behandles på sameiermøtet:

1. Regnskap for fjoråret
2. Budsjett for inneværende år
3. Fastsettelse av sameiekostnad for inneværende år
4. Valg av styre
5. Behandling av øvrige saker

Styret skal føre protokoll under sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av to av seksjonseierne som er tilstede på sameiermøtet.

- §8 -

Ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom styret eller minst 12 seksjonseiere fremsetter skriftlig ønske om dette med angivelse av saker de ønsker behandlet. Innkalling skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel.

I saker som berører en seksjonseier særskilt i.h.t. § 11 kan denne kreve ekstraordinært seksjonseiermøte alene.

- §9 -

Saker på sameiermøtet, og eventuelle ekstraordinære sameiereiermøter, avgjøres ved simpelt flertall, dvs. mer enn halvparten av seksjonseierne som er møtt frem. Hver seksjon har en stemme. Dersom det er like mange stemmer for som imot, avgjør styrets anbefaling.

Dersom en seksjonseier ikke kan møte, kan en annen person representere seksjonseier med skriftlig og datert fullmakt.

Følgende saker krever 2/3 flertall blant de fremmøtte seksjonseierne:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører

med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

- §10 -

Styret i sameiet skal bestå av 3-5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal forvalte seksjonseiernes interesser i samsvar med norsk lov, gjeldende vedtekter og beslutninger fattet på sameiermøtet. Daglig drift av sameiet utføres av styret, eller av en forretningsfører engasjert av styret.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2/3 av medlemmene er tilstede.

Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

- §11 -

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Unntatt er ytre vedlikehold av vinduer, ytterdører, balkongdører og utsiden av balkongene som er sameiets ansvar.

Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inne i bruksenheten, fyringsanlegg fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inne i bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sluk på baderom og avløpsrør fra dette sluk til stamledningsnettet er sameiets ansvar.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold på de arealene han har eksklusiv bruksrett til, herunder balkonger, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Dersom en seksjonseier unnlater å utføre vedlikehold på sin seksjon, og dette kan medføre skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for sameiets fellesarealer, kan styret gi påbud om utbedring for seksjonseiers regning.

Styret må gi seksjonseier 2 ukers skriftlig varsel før slike arbeider igangsettes. Den berørte seksjonseier kan kreve at det avholdes ekstraordinært sameiermøte for å diskutere saken.

I tilfeller der følgeskader kan utvikles raskt, f.eks. vannlekkasjer, har styret myndighet til å sette i gang nødvendige tiltak umiddelbart, herunder ta seg inn i seksjonen om nødvendig.

Skader som har sin årsak inne i den enkelte seksjon eller tilhørende balkong, og som skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, enten det gjelder skade grunnet vann, fyringsanlegg, elektrisitet, elektrisk utstyr eller annet og eventuelle følgeskader, blir å dekke av seksjonseier. Hvis slik uaktsom skade dekkes over sameiets bygningsforsikring, blir egenandelen å dekke av seksjonseieren. Dette gjelder også naboers egenandel på egen innboforsikring som følge av skaden.

- §12 -

Endringsarbeider i den enkelte seksjon som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal godkjennes av styret før byggemelding sendes. Dersom omsøkte arbeider er av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal saken forelegges for sameiermøtet for avgjørelse. Andre byggearbeider/ utskiftinger skal varsles styret.

Endringer i den enkelte seksjon som kan påvirke felles anlegg må uansett meldes til og godkjennes av styret i god tid før arbeidene settes i gang. Herunder gjelder endring av planløsning, omlegging av vann- og avløpsrør, utvidelse av det elektriske anlegget, etc.

Bygningen har naturlig, passiv ventilasjon via vertikale kanaler over tak og ventiler i yttervegg. Av hensyn til inneklima og for å unngå fuktskader er det er viktig at endringer i seksjonen ikke påvirker ventilasjonen negativt. Det er utarbeidet en egen veileder for ventilasjon som er gjort tilgjengelig for seksjonseiere.

- §13 -

Sameiet er ansvarlig for det ytre vedlikehold av bygningsmassen og vedlikehold av fellesarealer- og anlegg. Sameiermøtet kan vedta at det innkreves et månedlig beløp fra den enkelte seksjonseier til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader som tillegges sameiets vedlikeholdsfond.

- §14 -

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for senere eiere.

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31

ORDENSREGLER

Vedtatt i ordinært sameiermøte 21.03.2012, endret i ordinært årsmøte 10.03.2021

1. Det skal være ro i leiligheter, oppganger og fellesarealer samt bakgården i tidsrommet kl. 23 - 07 på hverdager. På helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred, iht. lov om helligdager og helligdagsfred av 24. februar 1995.

2. Alle beboere har plikt til å opptre på en måte som skaper minst mulig ulempe for øvrige beboere. Dette punkt gjelder i tillegg til alminnelig adferd også oppussing og innvendig vedlikehold av leiligheter som medfører støy, støv, lukt eller andre forhold som kan føre til unødig belastning på øvrige beboere. Omfattende vedlikehold eller oppussing skal meldes til forretningsfører før arbeidet starter.

3. Ytterdøren til hver oppgang og til kjellerne skal være lukket og låst til enhver tid. Ukjente personer eller personer som ikke kan identifisere seg skal ikke slippes inn.

4. Barn får ikke leke i kjellere og oppganger eller på loftet. Ballspill og andre aktiviteter i bakgården er tillatt under oppsyn, og såfremt det ikke er til hinder eller ulempe for øvrige beboere.

5. All parkering i bakgården er forbudt. Kun kortest mulig opphold for av- og pålessing er tillatt. Styret kan utstede midlertidige parkeringsbevis i særskilte tilfeller. Feilparkerte biler taues bort for eiers regning uten varsel.

6. Sykler skal plasseres i sykkelstativ eller i egen bod. Det er ikke tillatt å plassere sykler andre steder i bakgården eller i oppganger og kjellere.

7. Lufting og risting av tøy og tepper fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Bankestativ er montert i bakgården.

8. Beboere må sørge for å holde balkongene fri for snø og is, og påse at vann renner ned i sluk. Grilling på balkongene er ikke tillatt. Eventuelle blomsterkasser må monteres på innsiden av rekkverket.

9. Egne parabolantenner får ikke monteres på balkongene, husveggen eller plasseres på utvendig fellesareal.

10. All søppel skal kildesorteres i henhold til retningslinjer fra RFD og kastes i rett beholder i bakgården. Spesialavfall (elektrisk, kjemikalier etc.), avfall fra oppussing og større gjenstander (møbler, etc.) må beboer selv sørge for å få levert på Lindum eller annet godkjent mottak. Avfall skal under ingen omstendighet hensettes i bakgården, i kjellere, i oppganger eller på loft. Overtredelse av disse regler vil medføre gebyr fra sameiet til inndekning av sameiets kostnader til bortkjøring m.v.

11. Husdyr er som hovedregel ikke tillatt. Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkongene eller på fellesarealer.

12. Seksjonseier plikter å melde fra om antall beboere/leietagere i leiligheten til forretningsfører. Dører, ringeklokker og postkasser skal være merket med navn.

13. Salg eller utleie av en seksjon skal meldes til forretningsfører.

14. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og innhold i boder på loft og kjeller. Ved salg og utleie er det seksjonseiers plikt å sørge for rydding av bodene.

15. Enhver gjenstand som hensettes på sameiets fellesareal (bakgård, kjeller, oppgang, loft) vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.

16. Vaskerom kan benyttes innenfor tidsrammene under punkt 1. Vasket og tørket tøy skal tas ut av maskinene med en gang det er ferdig. Dersom tøyet ikke er tatt ut innen 15min etter at maskinen er stoppet, kan andre fritt fjerne tøyet og legge det på bordet. Vaske- og tørkerom er kun til bruk for boligseksjonene.

17. Røyking er ikke tillatt inne i Sameiets fellesarealer (kjellere, oppganger og loft). Ved røyking i bakgården skal aske og sneiper slukkes og kastes i søppelbeholderne, ikke på bakken.

18. Det er ikke tillatt å benytte bilhorn i bakgården.

19. Parkeringsplassene i bakgården er for utleie og reservert for de som leier plassen. Biler parkert uten tillatelse vil bli tauet bort for eiers regning uten varsel. Parkering skal skje innenfor oppmerking og med tilstrekkelig klaring for inn- og utstigning til bilen ved siden av.

Eventuelle brudd på disse ordensreglene må meldes skriftlig til forretningsfører eller styret. Muntlige henvendelser og klager kan ikke tas til følge.

Enforced in owners meeting 2012.03.21, revised in owners meeting 2021.03.10

1. It must remain quiet in all apartments, hallways, common areas and in the backyard between 23.00 – 07.00 on weeknights. On Sundays and public holidays it must remain quiet the whole day, on special holidays like Easter, Whitsun and Christmas Eve after 16.00 according to Norwegian holiday law of February 24th 1995.

2. All residents are obliged to act in a manner causing as little inconvenience as possible for other residents. In addition to normal conduct, this includes renovation and redecoration inside apartments, which may cause noise, dust, smell or other conditions, which may cause inconvenience for other residents. The business manager must be notified before any major maintenance or renovation commences.

3. The door to every hallway and basement must remain closed and locked at all times. People not recognized as residents or strangers who cannot identify themselves must not be let into the building.

4. Children may not play in basements, hallways or in the attic. Ball games and other activities is allowed in the backyard under supervision of an adult, as long as it does not cause any nuisance for other residents.

5. All parking in the backyard is prohibited. Only short stops for loading or unloading are allowed. The board has the authority to issue temporary parking permits if needed on special occasions. Cars parked without permit will be fined, and if necessary towed without notification and at the owners´ expense.

6. Bicycles must be parked in the bike racks provided in the backyard, or in the residents own storage booths. It is not allowed to store bikes in other places in the backyard, in the

hallways or in the basements or attics.

7. It is not allowed to air out, or shake bed linen or rugs from the balconies. You may use the rack in the backyard for this.

8. Residents must ensure that balconies are free from snow and ice and ensure that water flows into the balcony drains. Barbequing on the balconies is not allowed. Flower boxes must be hung on the inside of the railing.

9. Private satellite dishes must not be fitted to balconies, walls or any other place in common areas.

10. All waste must be sorted according to directives from RfD and put into the appropriate waste containers in the backyard. Special waste (electrical, chemical, etc.), waste from renovation, furniture and other larger objects, the resident must bring to Lindum or other certified receiver. No waste is under any circumstances to be left in the backyard, in the basement, in hallways or in the attic. Breach of these rules will result in a fine from sameiet to cover costs incurred for discarding the waste.

11. Pets are generally not allowed. It is not allowed to feed birds from the balcony or common areas.

12. The section owner is obligated to report the number of residents/tenants to the business manager. Doors, doorbells and mailboxes must be marked with the name of the residents/tenants.

13. Sale or lease of an apartment must be notified to the business manager.

14. Section owner is responsible for maintenance of and the content in the storage booths both in the attic and in the basement. On sale or lease, the section owner is responsible for cleaning out the storage booths.

15. Any item left in the common area (backyard, basements, hallways or attic) will be removed without notification, at the expense of the owner.

16. The laundry room may be used within the hours mentioned in § 1. Washed or dried laundry must be removed from the machine as soon as the program has finished. If the laundry is not removed within 15 minutes after the machine stops, other residents have the right to remove the laundry and place it on the table. The laundry room is only available to residents.

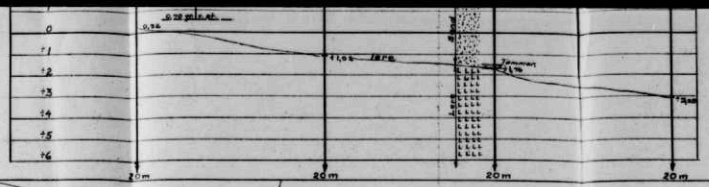
17. Smoking is prohibited in common areas (basements, hallways, and attics). If smoking outside, cigarette butts must be properly extinguished and discarded in the waste containers, not on the ground.

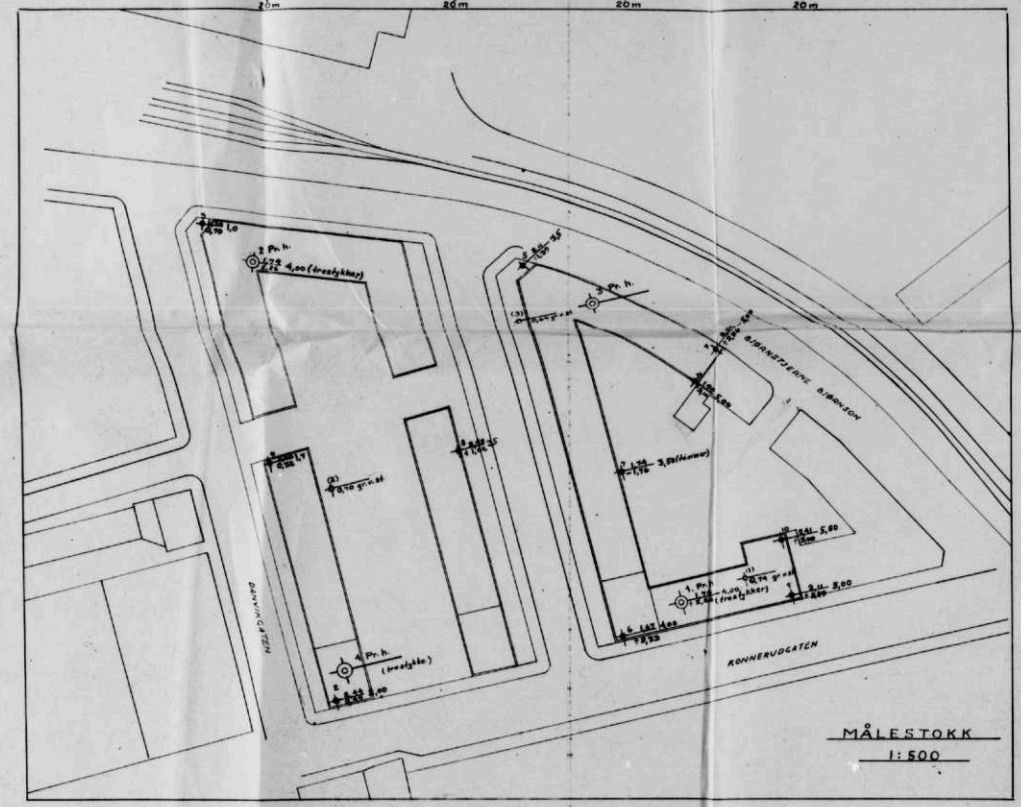
18. It is not allowed to use a car horn in the backyard.

19. The parking spaces in the backyard are available for rent, and are reserved for those who lease them. Cars parked without permission will be towed without notification at the expense of the owner. Cars must be parked well within the marked lines, leaving sufficient space for the car on either side to enter and exit.

Any violation to these rules must be reported in writing to the business manager or the board.
Oral complaints will not be taken into account.

Snitt 9-8-7-10





Borrhull Nr.	Kote terreng	Dybde m
" 1	2,46	20
" 2	2,49	"
" 3	1,30	"
" 4	2,09	"
" 5	2,11	20
" 6	1,67	"
" 7	1,74	"
" 8	2,48	"
" 9	2,08	"
" 10	2,41	"
" 11	1,30	"

Prøvehull	Kote Terreng
NR 1	1,74
" 2	1,71

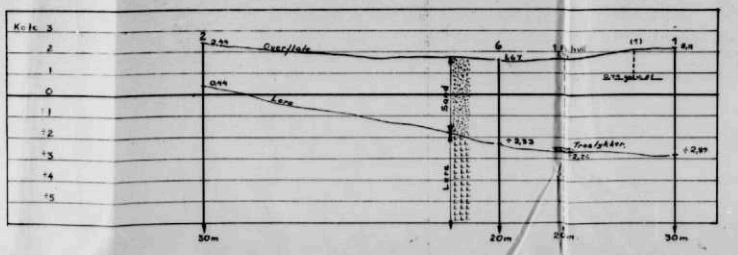
Grunnvann-stand	Kote Vannstand
hull NR 1	0,79
" 2	0,70
" 3	0,69

Borr
Prøvehull
Grunnvannstandhull
Tall i parentes er grunnvannstandhull

Borrhullenes dybder angir ikke dybder til fjell

M 1:500 M 1:100

Snitt 2-6-1



Betegner borrhull:
X = Kote terreng
y = Kote overflate leirlag
z = dybde til leire

	Dyp m	Vann pct. Kubikkvekt	Tørr Kubikkvekt	H_g	H_1	F	K	y	Anm.
	8	32,4	42,1	108	13,7	5,3	0,17		0,2-0,4%
	9	34,9	52,9	93	12,8	5,7	0,24		0,5-0,6% "
	10	38,4	47,8	119	13,7	5,7	0,28		0,2-0,4% "
	11	38,6	47,8	95	17,4	5,9	0,24		
	12	31,6	46,4	109	23,0	5,7	0,27		0,2-0,4% "
	14	22,3	28,6	80	19,7	3,2	0,21		
	16	24,6	32,6	58	15,4	3,4	0,16		
	18	23,0	29,4	76	13,7	3,3	0,28		
	20	23,0	28,8	85	14,9	3,0	0,25		

Prøvehull nr 2

JORDART	Dyp m	Vann pct. Kubikkvekt	Tørr Kubikkvekt	H_g	H_1	F	K	y	Anm.
Omrørt blanding av leire og sand	1	24,0	30,6						
Lere	2	36,5	57,2	58	6,9	5,3	0,16		1,0-1,2% Humus
"	3	35,6	55,8	66	6,9	5,0	0,18		
"	4	34,9	53,7	66	9,0	4,8	0,18		0,3-0,6% "
"	5	33,6	50,6	87	8,4	5,0	0,22		
"	6	31,3	45,6	83	9,0	5,4	0,22	1,92	0,6-0,9% "
"	7	35,7	55,5	88	10,0	5,6	0,23	1,74	
"	8	38,2	62,1	61	10,4	5,3	0,19		
"	9	39,0	64,1	102	11,7	5,7	0,24	1,98	
"	10	24,5	32,4	76	11,7	4,2	0,21		
Lere med enkelte sandkorn	11	25,9	35,9	96	22,8	4,1	0,25	1,90	
Lere	12	29,8	41,8	83	12,7	3,5	0,22		
"	14	24,1	31,7	62	14,1	3,3	0,17		
"	16	23,7	31,1	42	12,4	3,2	0,12	1,93	
Lere med enkelte sandkorn	18	25,1	34,4	93	16,6	3,7	0,21		
" " "	20	23,6	30,9	52	15,1	3,2	0,18	1,99	

Prøvehull nr 3

JORDART	Dyp m	Vann pct. Kubikkvekt	Tørr Kubikkvekt	H_g	H_1	F	K	P_H	Anm.
Sand, fin	1	23,7	30,9					7,6	
Lere m/sand	3	34,6	51,0	40	6,9	4,7	0,18	8,3	
"	4	32,1	47,2	37,5	6,9	4,4	0,16	8,3	
"	5	30,9	45,0	88,0	6,9	4,5	0,23	8,4	
"	6	33,4	50,8	80	8,4	4,9	0,22		
" m/skjellrester	7	35,3	54,6	90	10,8	5,5	0,29	8,2	
"	8	38,6	62,9	108	11,9	5,1	0,24	8,3	
"	9	32,9	49,0	108	15,4	5,3	0,28	8,3	
"	10	31,1	45,2	88	14,2	5,1	0,28	8,2	
"	11	23,1	30,1	61	17,90	3,2	0,14	8,2	
"	12	23,1	30,0	102	10,7	3,9	0,20	8,2	

Prøvehull nr 4

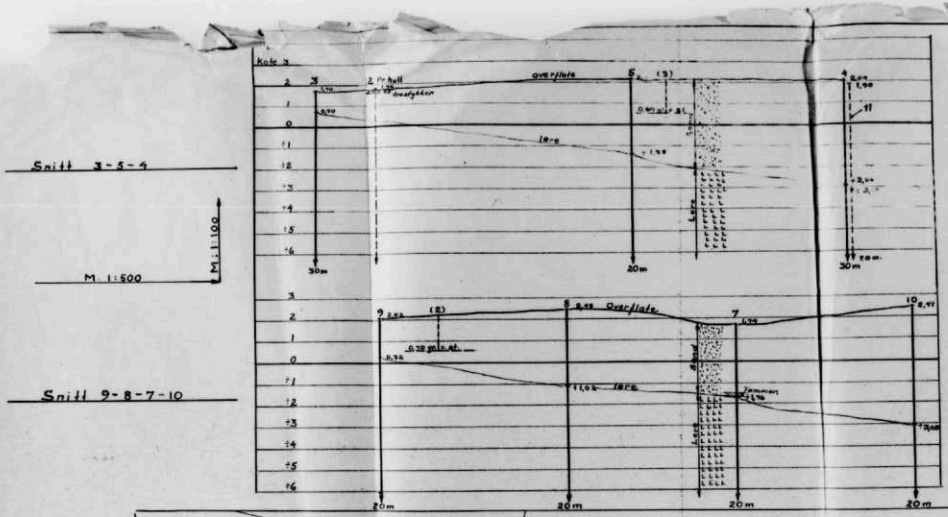
JORDART	Dyp m	Vann pct. Kubikkvekt	Tørr Kubikkvekt	H_g	H_1	F	K	P_H	Anm.
Sand, fin	1	8,9	9,8					7,5	
" , forsk. farve	2	14,2	17,4					7,6	
"	3	20,0	26,2					7,6	
" forsk. farve	4	16,1	19,2					7,6	
" treetykke	5,2	15,8	18,8					8,4	
Leire m/lit sand	6	32,9	48,1	137	10	4,9	0,32	8,3	
"	7	27,6	38,2	102	12,1	5,0	0,26	8,2	
"	8	30,1	43,1	76	13,7	4,6	0,28	8,2	
"	9	33,3	50,0	99	12,8	5,5	0,28	8,2	
" m/skjellrester	10	32,4	48,6	102	12,8	5,2	0,29	8,2	
"	11	31,8	47,6	88	17,4	5,2	0,25	8,2	
"	12	32,8	49,4	96	13,7	5,6	0,25	8,2	

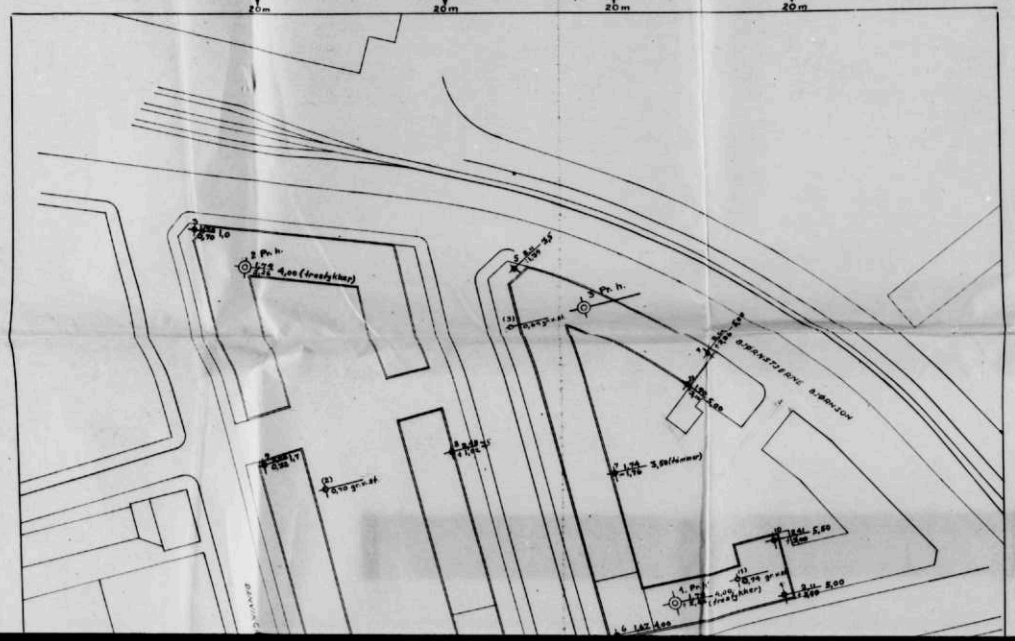
Betegnelser:
H_g = RELATIV HOLDFASTHET NAT. LERE
H_1 = " " OMRØRT "
F = " FINHET
K = KOHESJON (kg pr cm²)
P_H = SURHETSGRAD
HUMUSINNHOLDET ER REGNET ETTER TØRRSTOFF

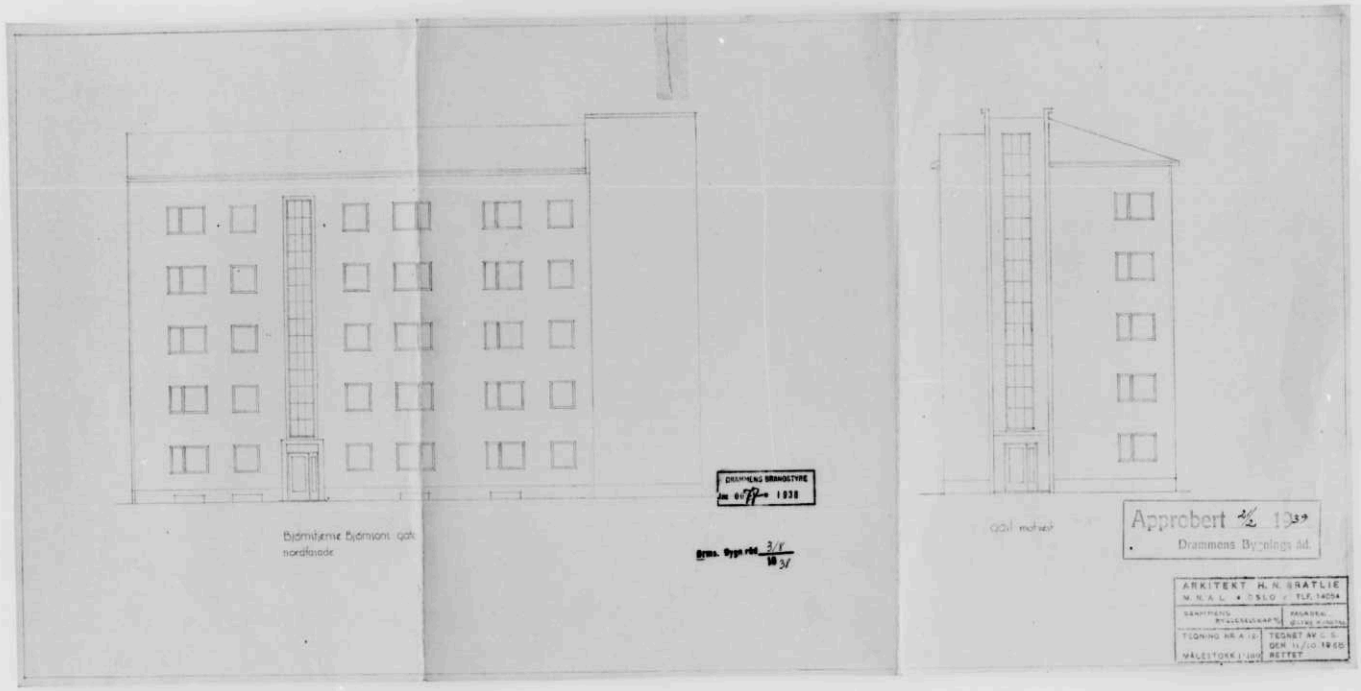
GRUNNUNDERSØKELSE AV VESTBANETOMTEN DRAMMEN

M. 1:500 August 1938.

Bj. Kaarbø
M. N. I. F.




2 Pr. h.
3 Pr. h.
4 Pr. h.
(1)
(2)
(3)
(4)
Overflate
Bergknaus
Bergknaus
Bergknaus



Bjørnstjerne Bjørnsons gate
nordfasade

DRAMMENS BRANDSTYRE
Jan 6/7 1938

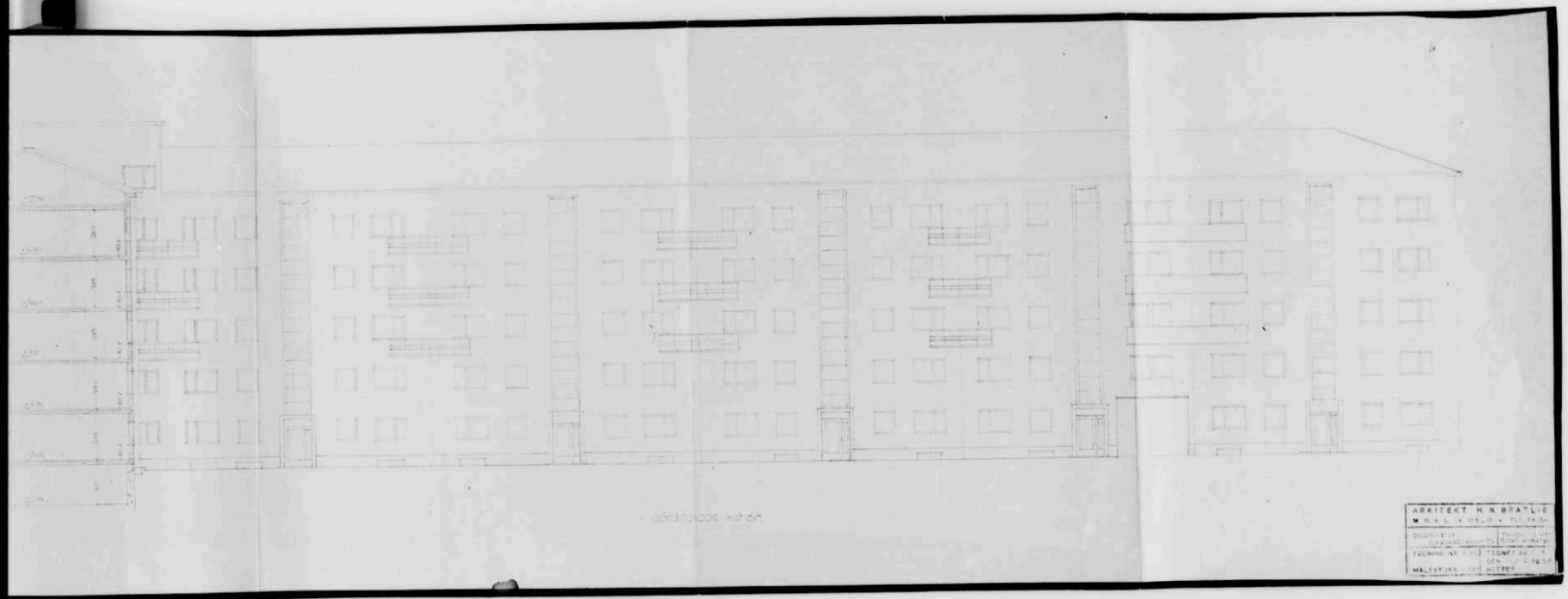
Bygn. Byggr. rkd. 3/8 1938

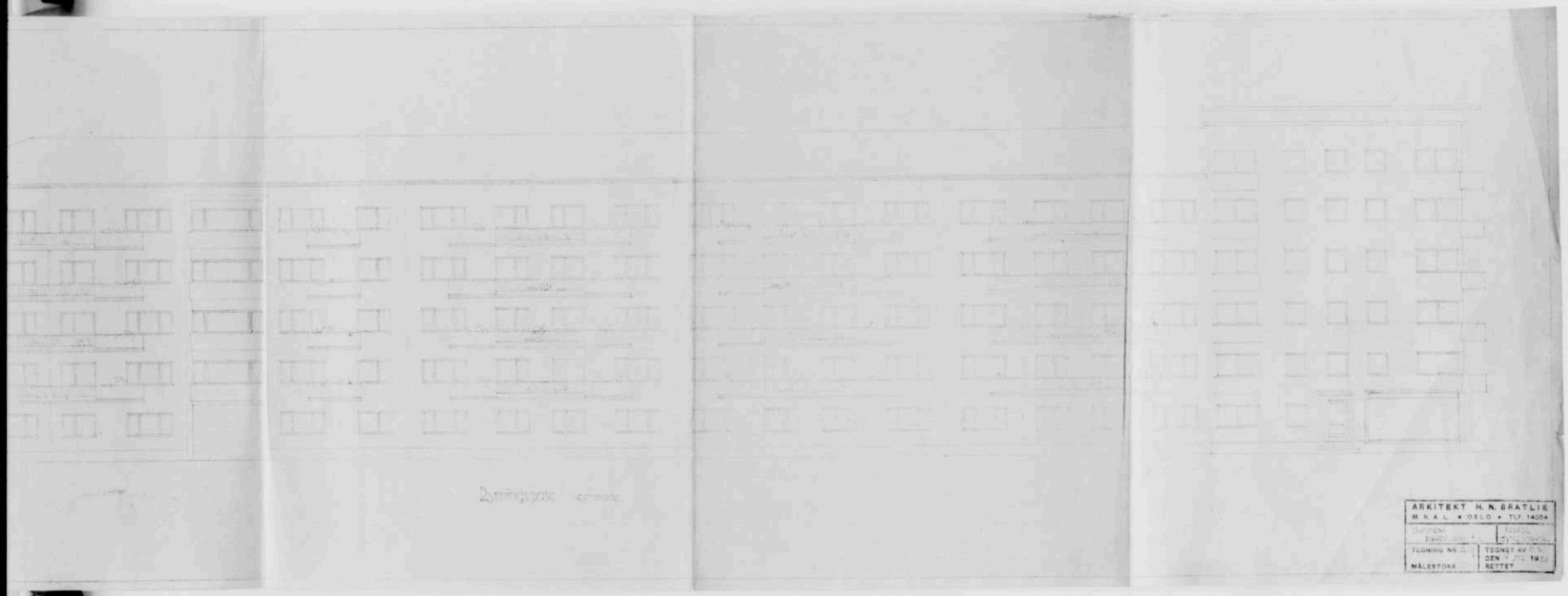
østre mellomhus

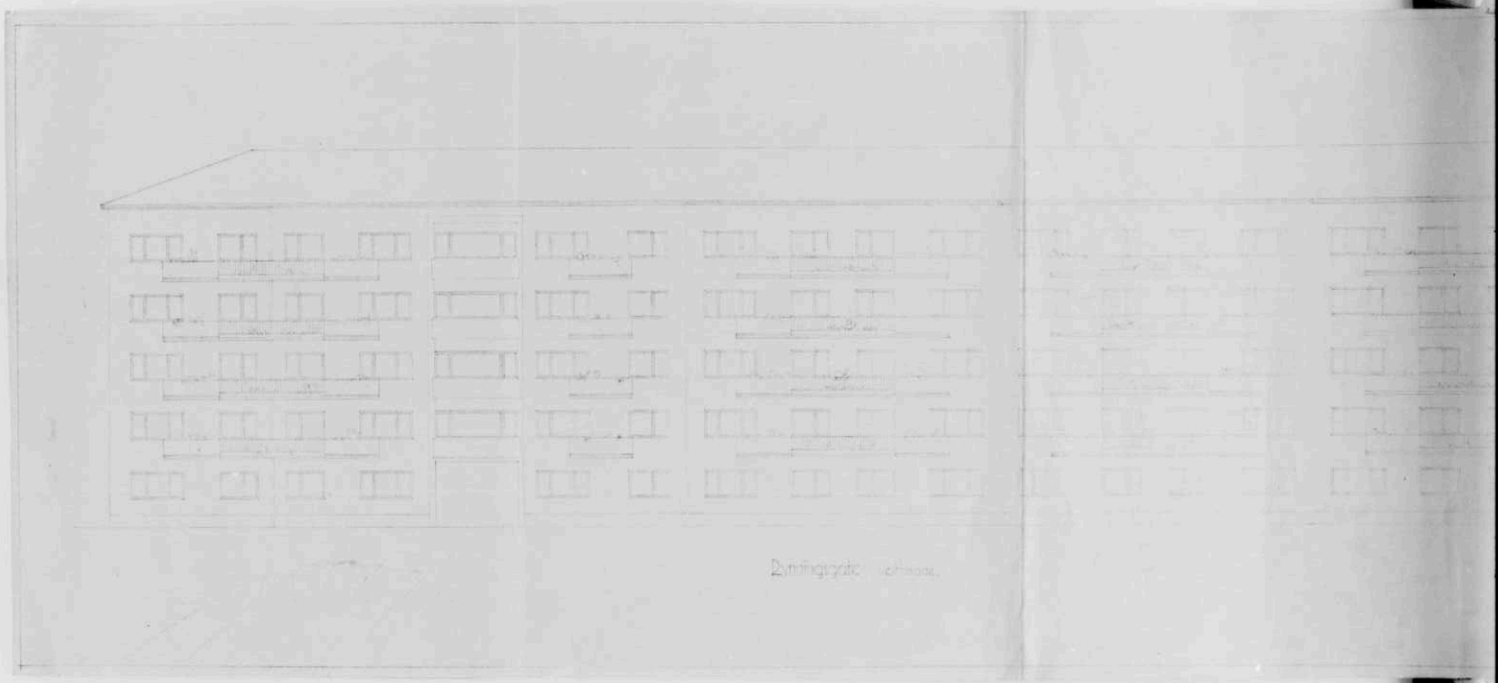
Approbert 3/2 1939
Drammens Byggings råd.

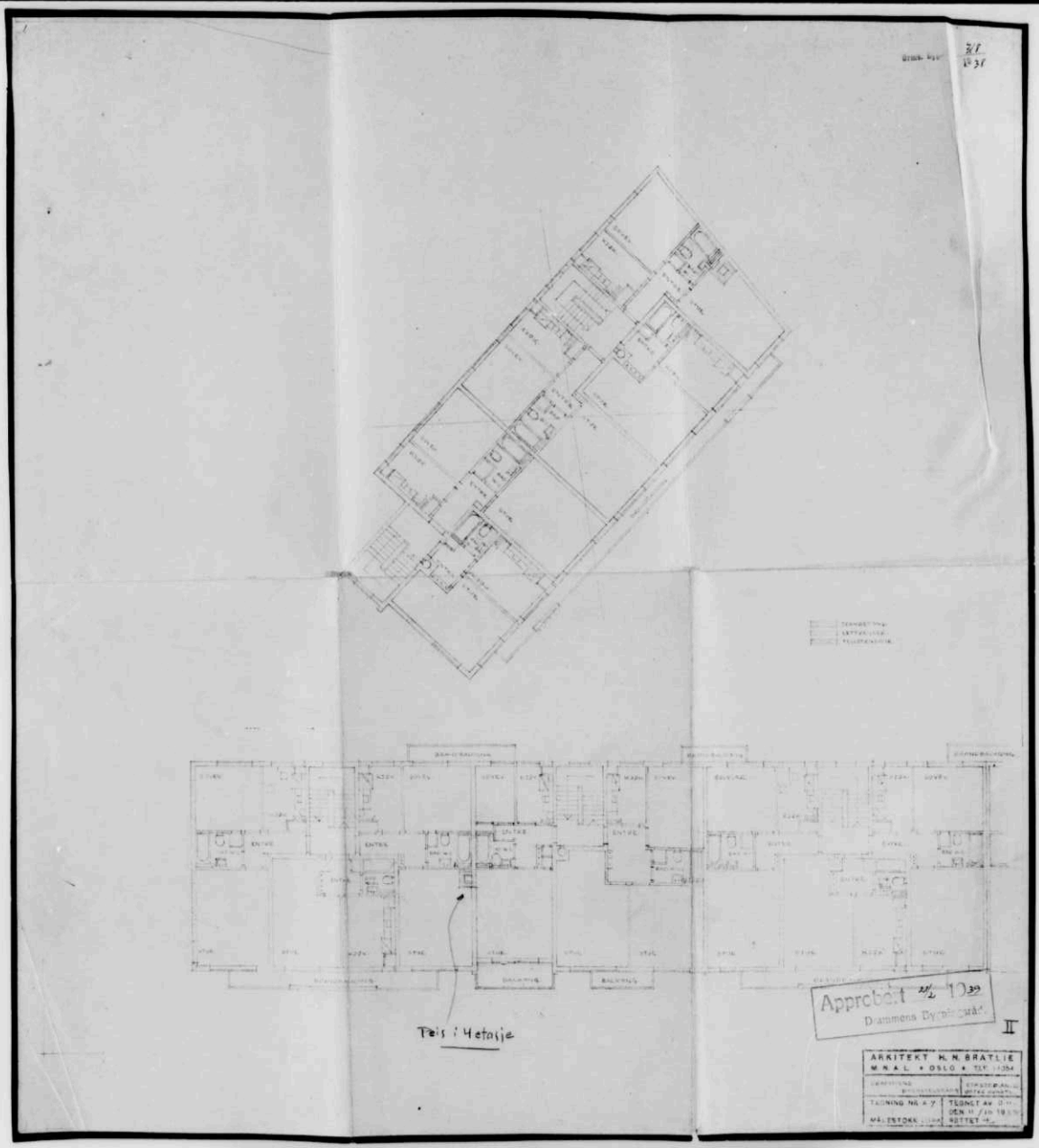
ARKITEKT H. N. GRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF. 14054

TEGNING NR. A 1.2	TEGNET AV: L. S.
VÅLESTORKT 1:100	DEN 11/10 1938
	RETTET

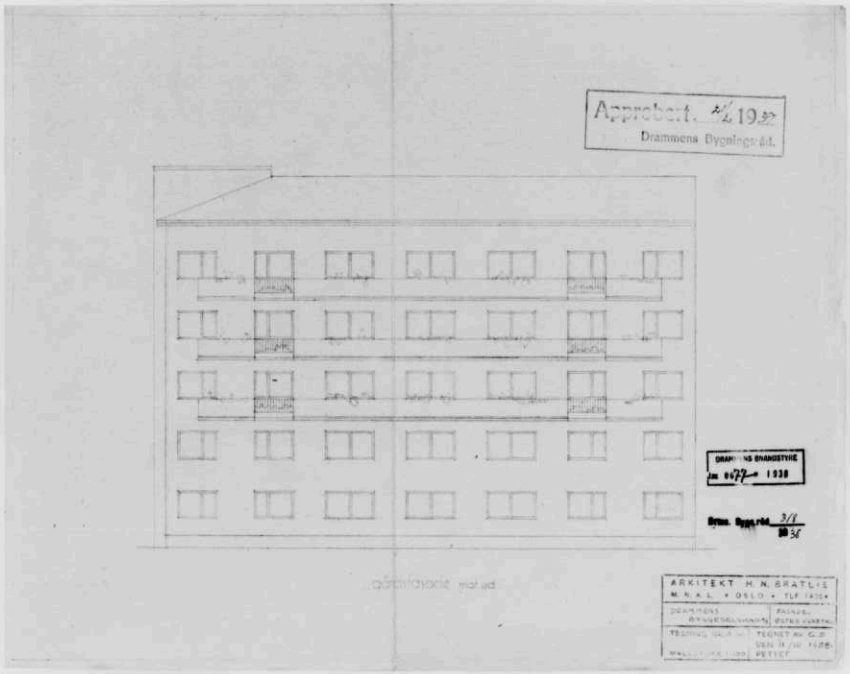

ARKITEKT H.N.BRATLIE

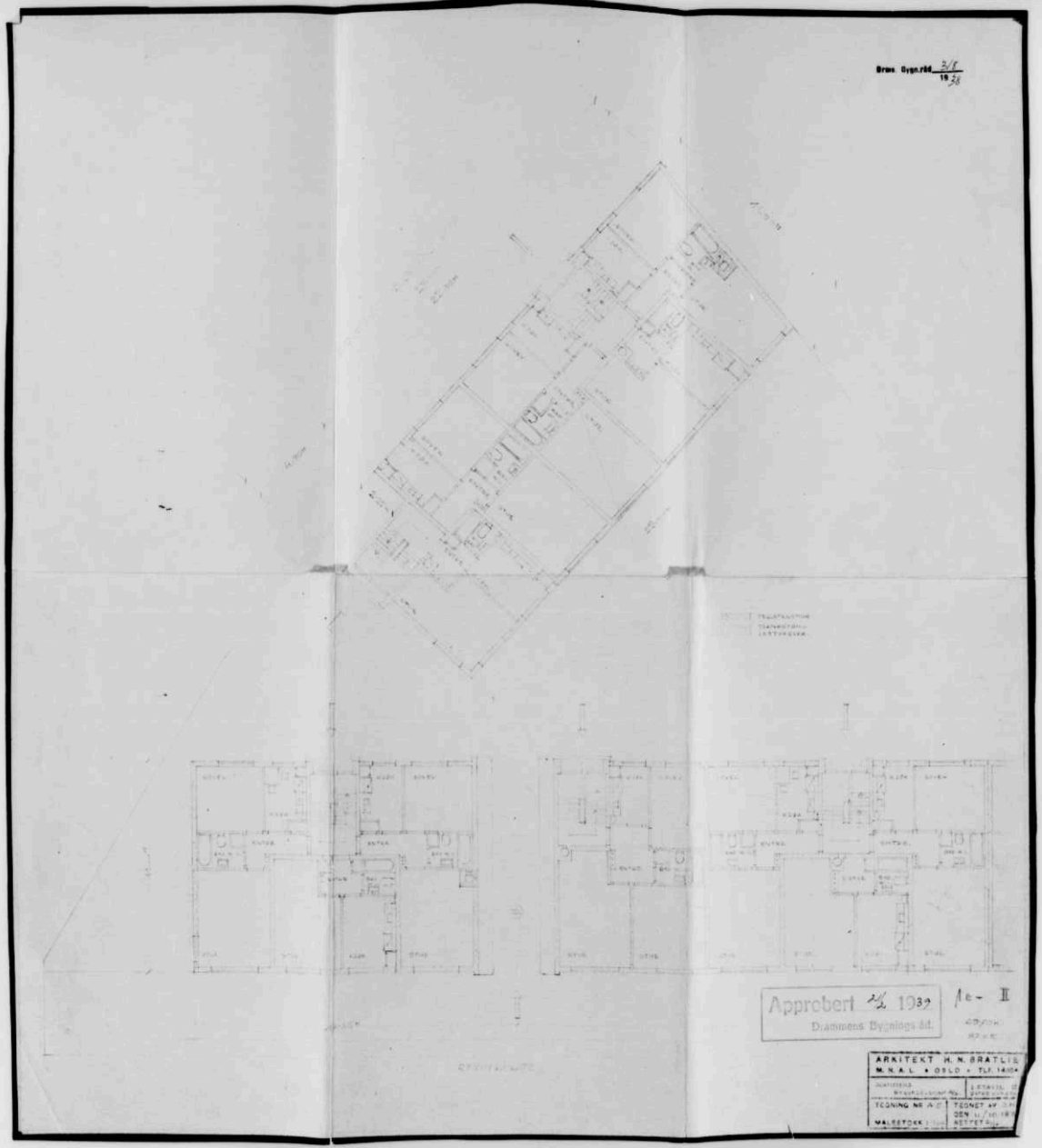

ARKITEKT H. N. GRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF. 14054
TEGNET AV
DEN
RETTET
TEGNING NR.
MÅLESTOKK

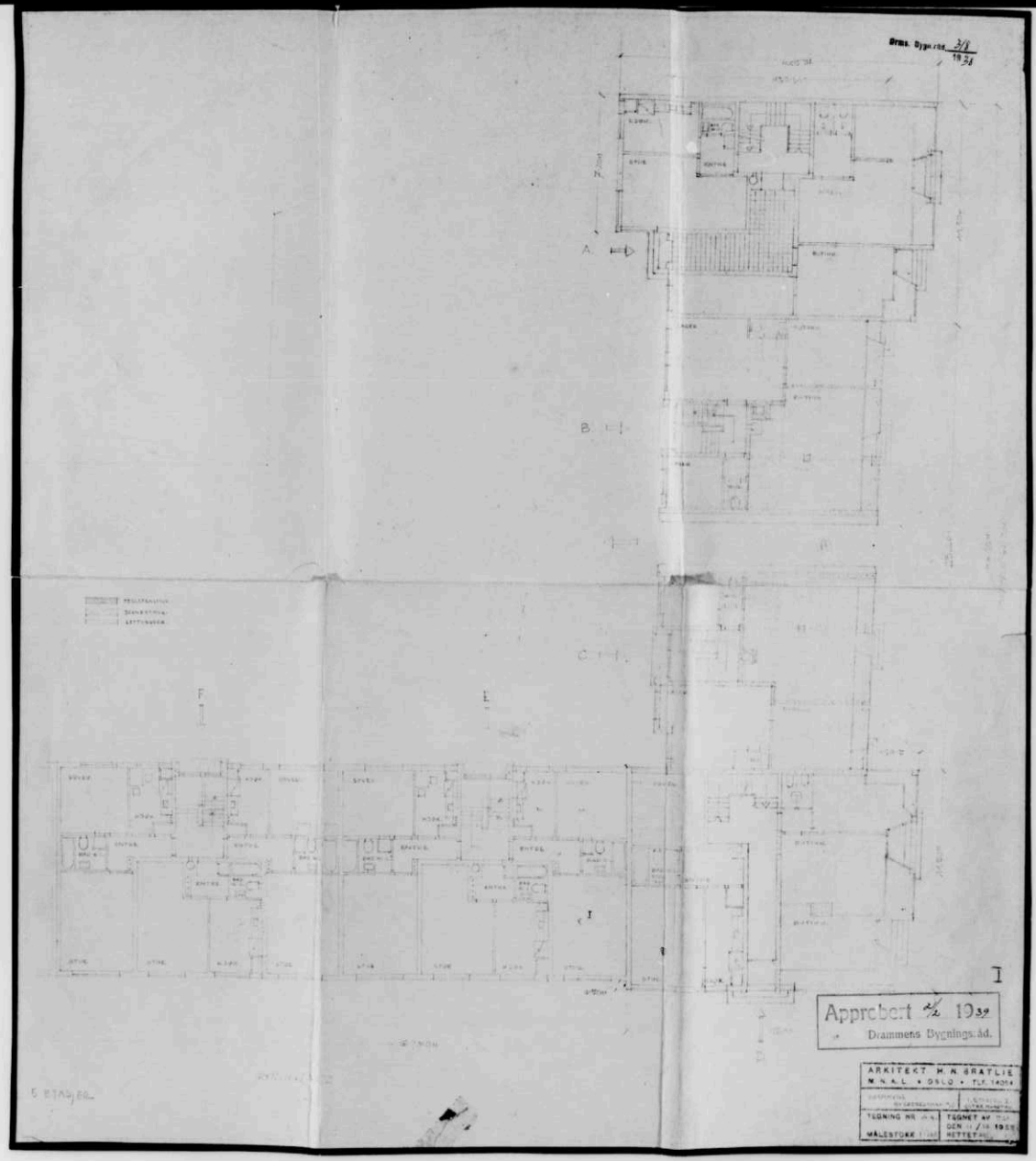


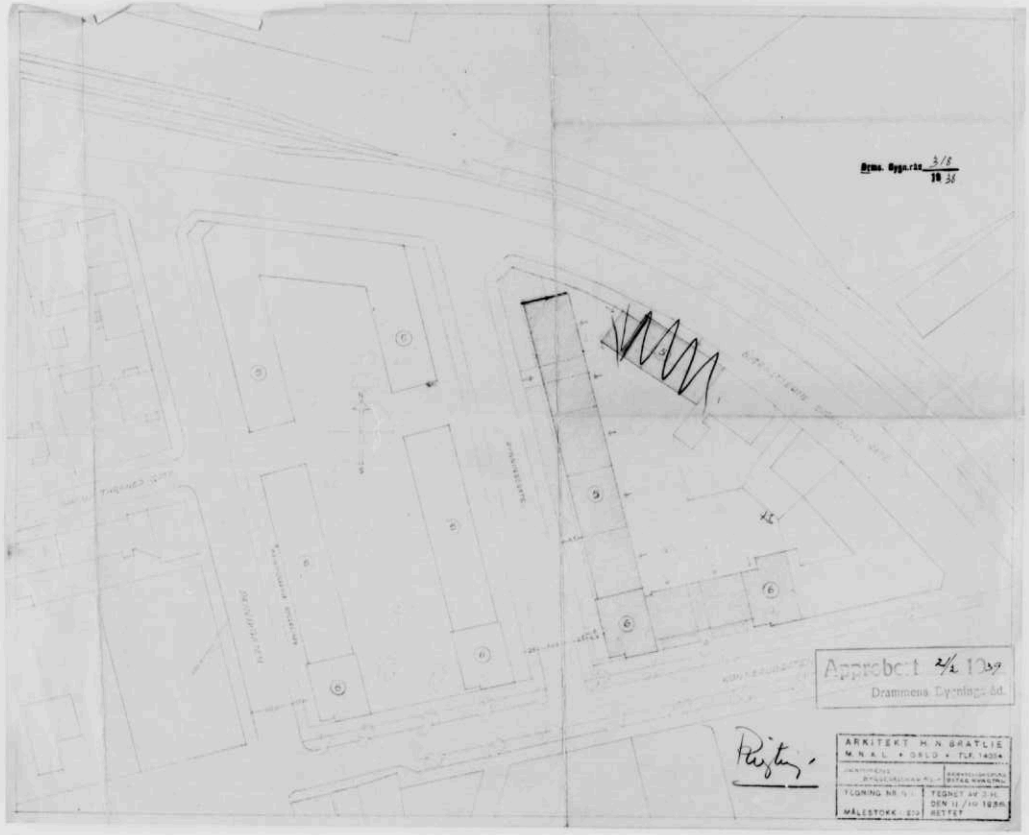


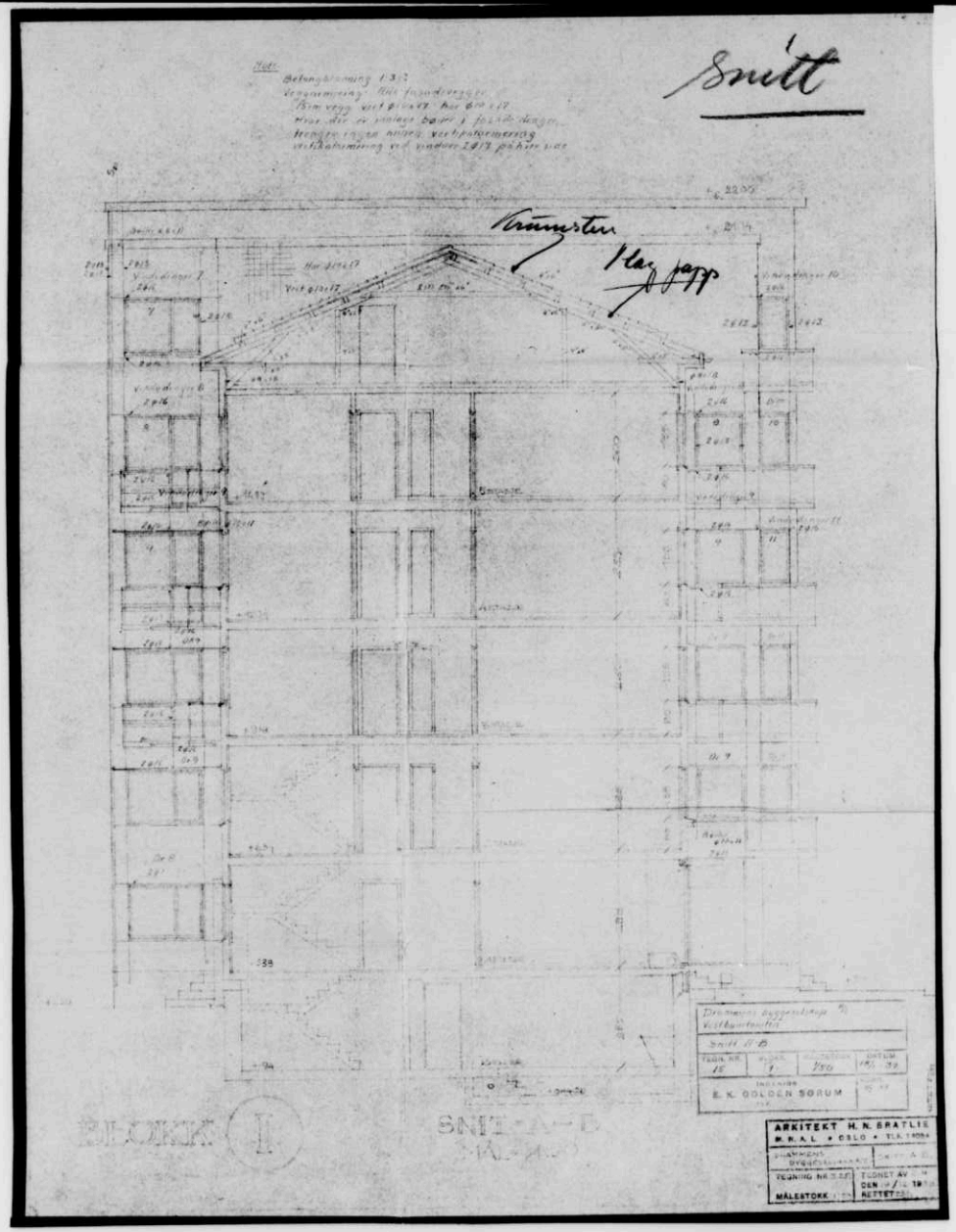
Tais i Hetaije


Approbert. 4/4 19 39
Drammens Byggingsråd.
ARKITEKT H. N. GRATLIE
M.N.A.L. • OSLO • TLF 1404

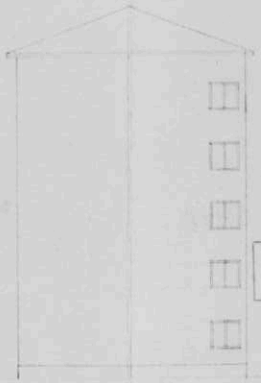

Bnes. Dygn.tid 3/5 1938
Approbert 2/5 1939
Diammens Byggings åd.
Ie - II
ARKITEKT H. N. BRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF. 14104


Approbert 5/2 1939
Drammens Bygnings.råd.
ARKITEKT M. N. GRATLIE
M.N.A.L. • OSLO • TLF. 14084
TEGNING NR.
MÅLESTOKK
TEGNET AV
DEN
HEFTET AV


Bms. Byggr.nr. 3/8
19 38
Approbert 2/2 1939
Drammens Byningsråd.
ARKITEKT H. N. GRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF. 14014
TEGNET AV J. H.
DEN 11/10 1938
RETTET


Snitt
Teglstein
Klar papp
BLOKK II
SNITT A-B
ARKITEKT H.K. BRATLIE
M.N.A.L. • OSLO • TLF. 19084
E.K. GOLDEN SORUM

Bygn. Dept. nr. 35/36

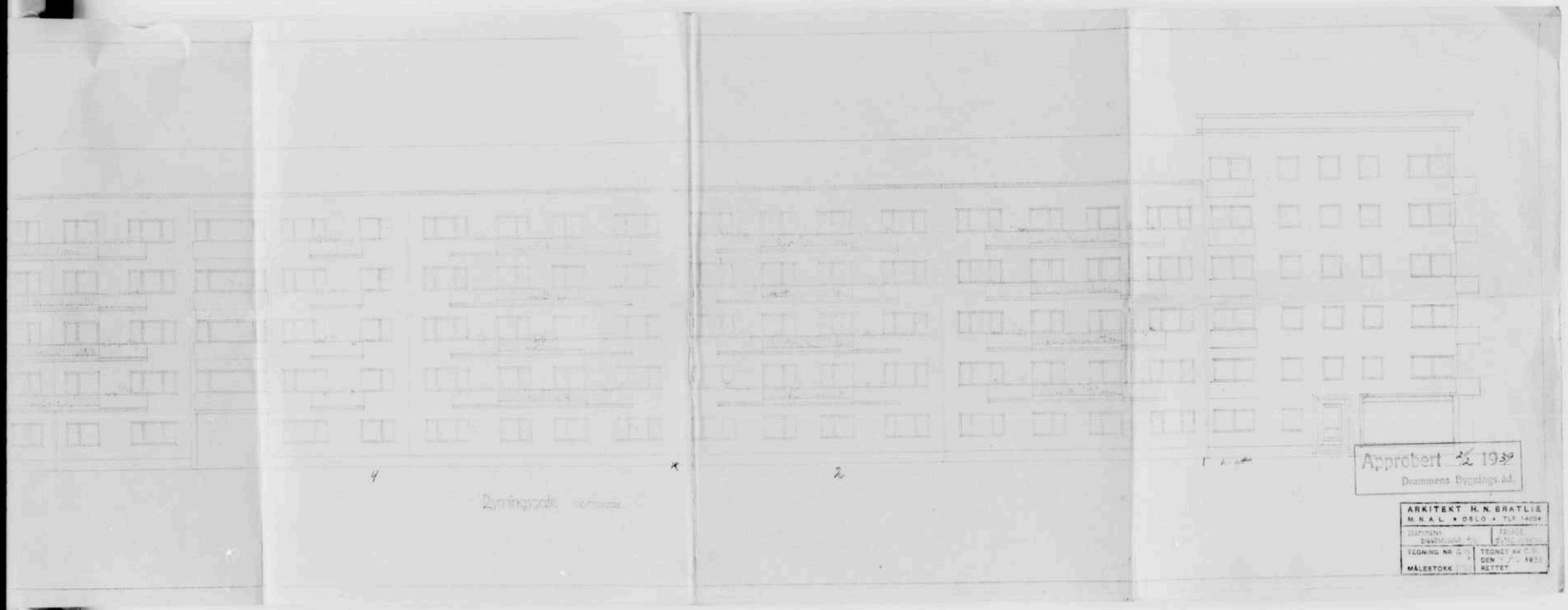


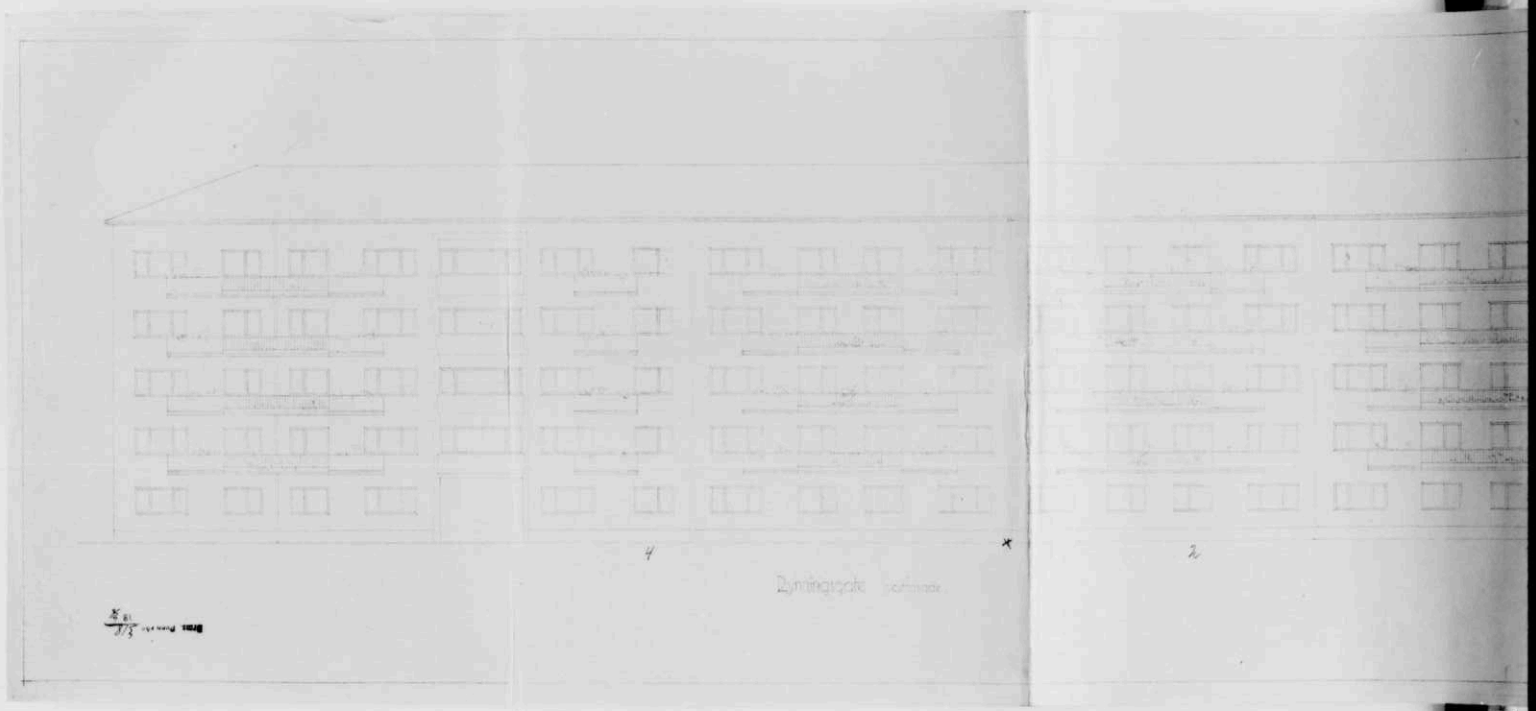
Approbert 12. 1939
Drammens Bygningsråd.

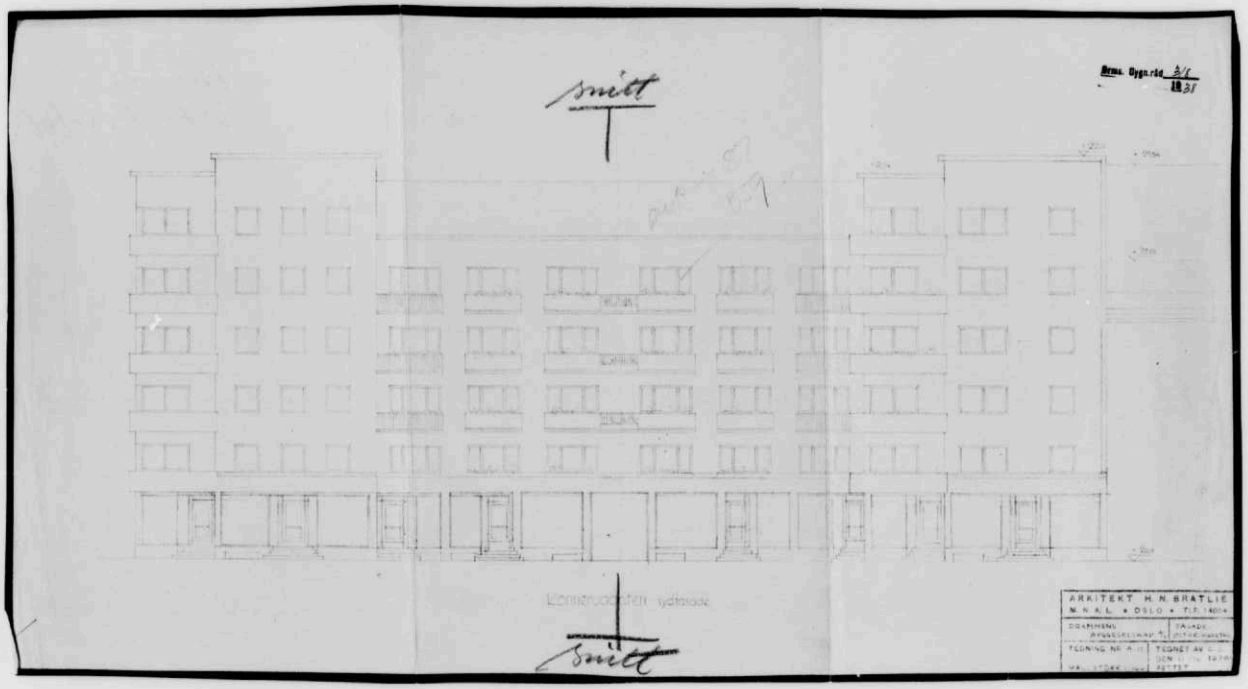
Sydfronten Drammens gate
nordfronten

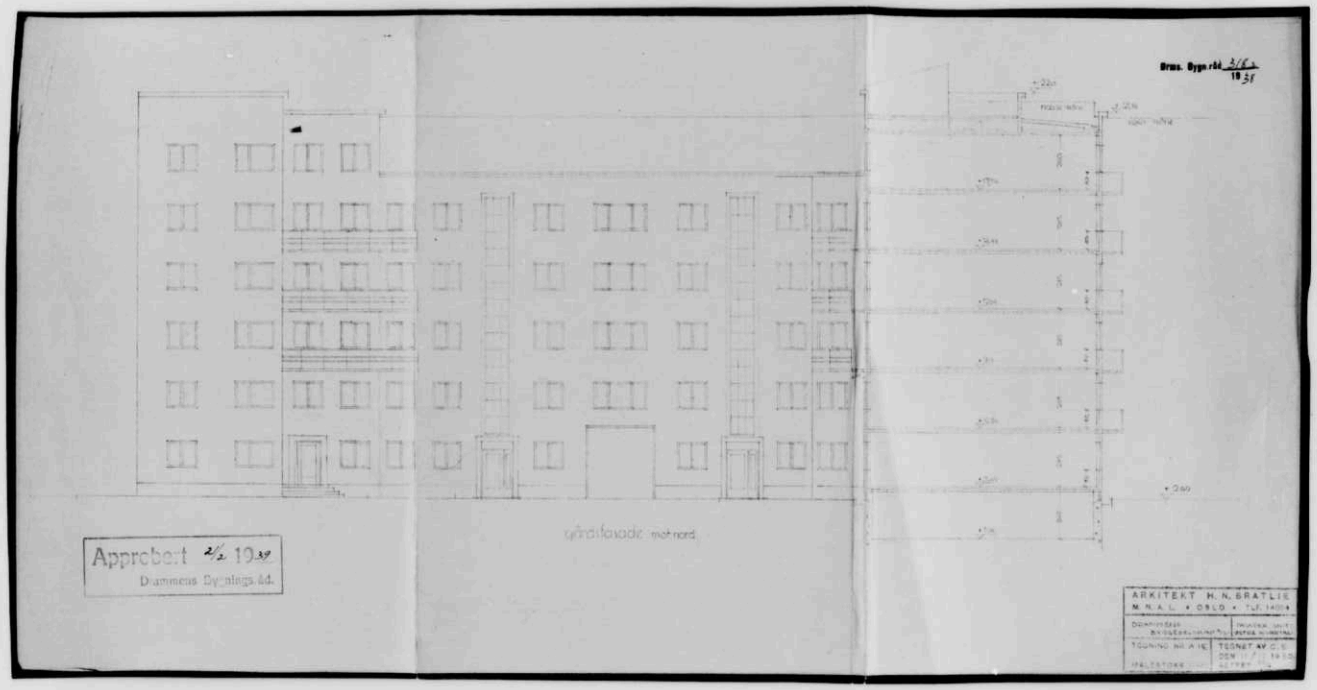
ARKITEKT H. N. BRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF. 14054

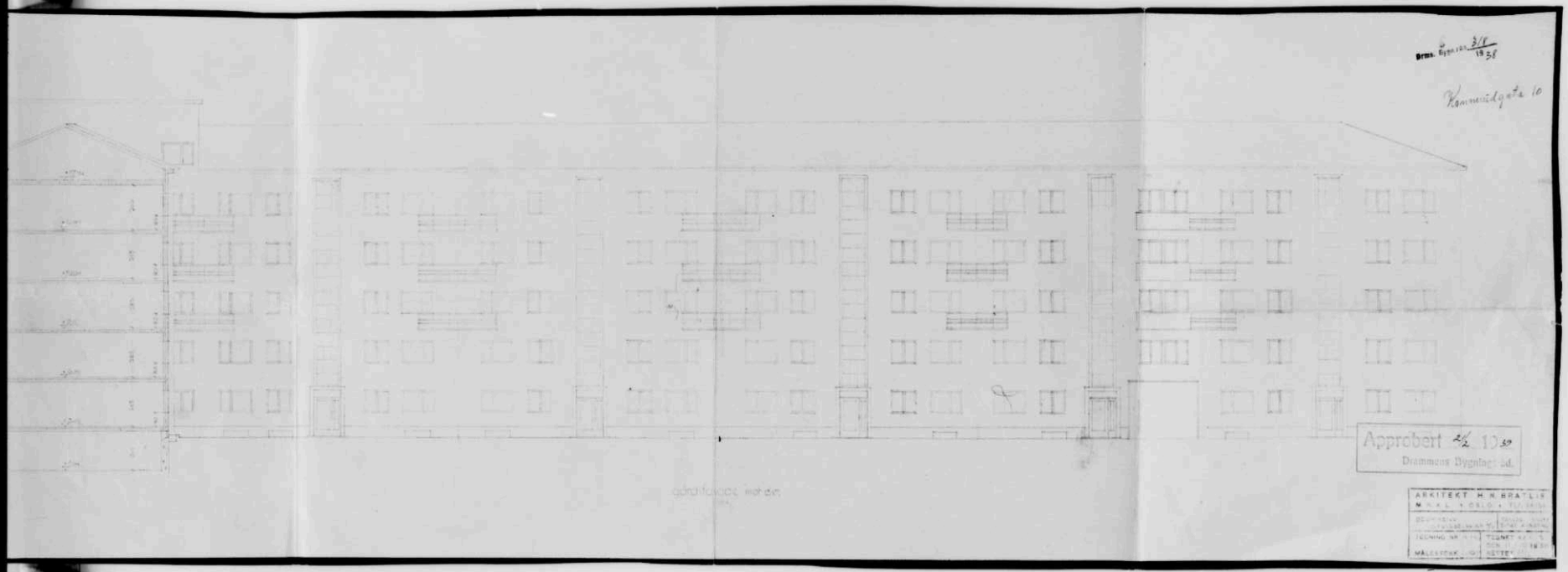
TEGNING NR. A-2	TEGNET AV J. O.
MÅLESTOKK	DEN 11/9 1939
	RETTET

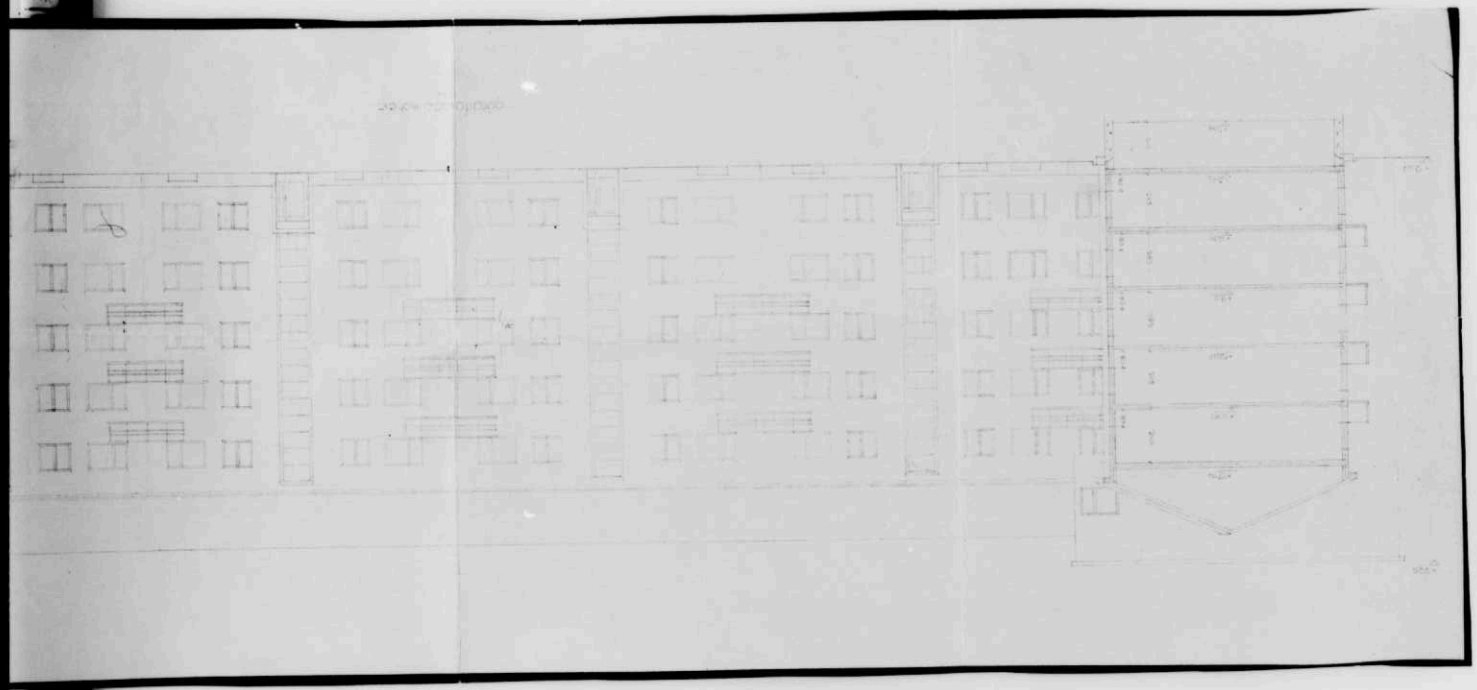

4
2
Approbert 1939
Drammens Byggings Ad.
ARKITEKT H. N. GRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF. 14004
TEGNING NR.
MÅLESTOKK
TEGNET AV
DEN
RETTET



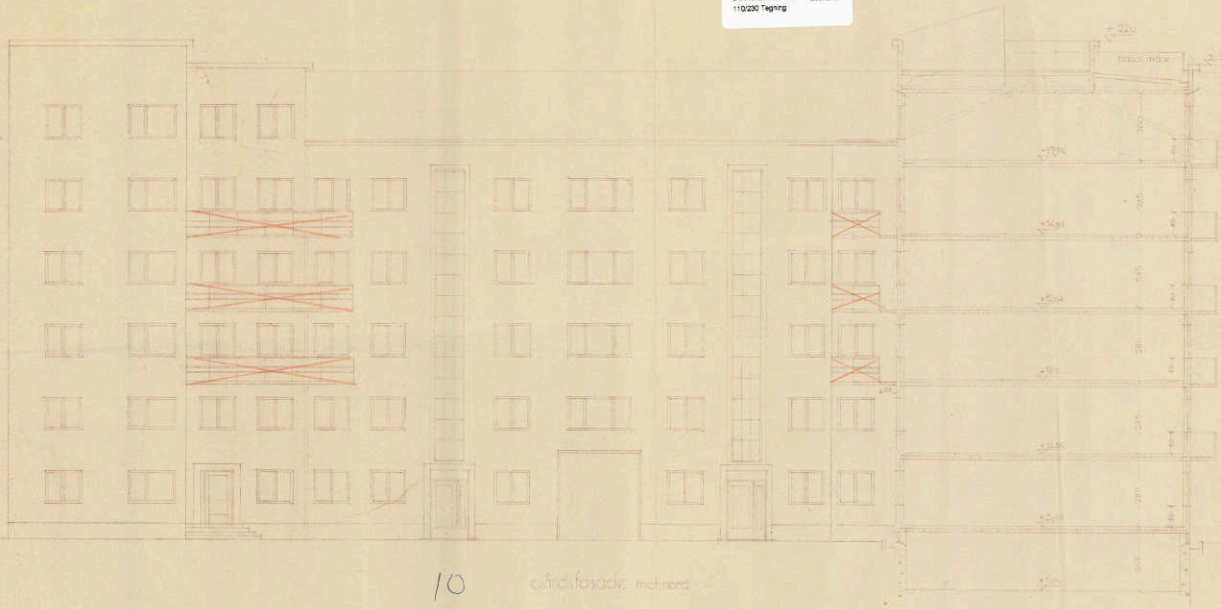

Snitt
Bygn. Opgn.rd 3/1
1931
ARKITEKT H. N. BRATLIE
Snitt


Bruns. Bygn. rådd. 2/12 1938
Approbert 2/2 1939
Drammens Byggings.råd.
sydfasade mot nord
ARKITEKT H. N. BRATLIE
M.N.A.L. • OSLO • TLF. 14014


Kommunalgate 10
Approbert 2/2 1939
Drammens Byggnings råd.
ARKITEKT H. H. BRATLIE



B O A 2 E / 1344974 Geomatikk
110230 Tegning



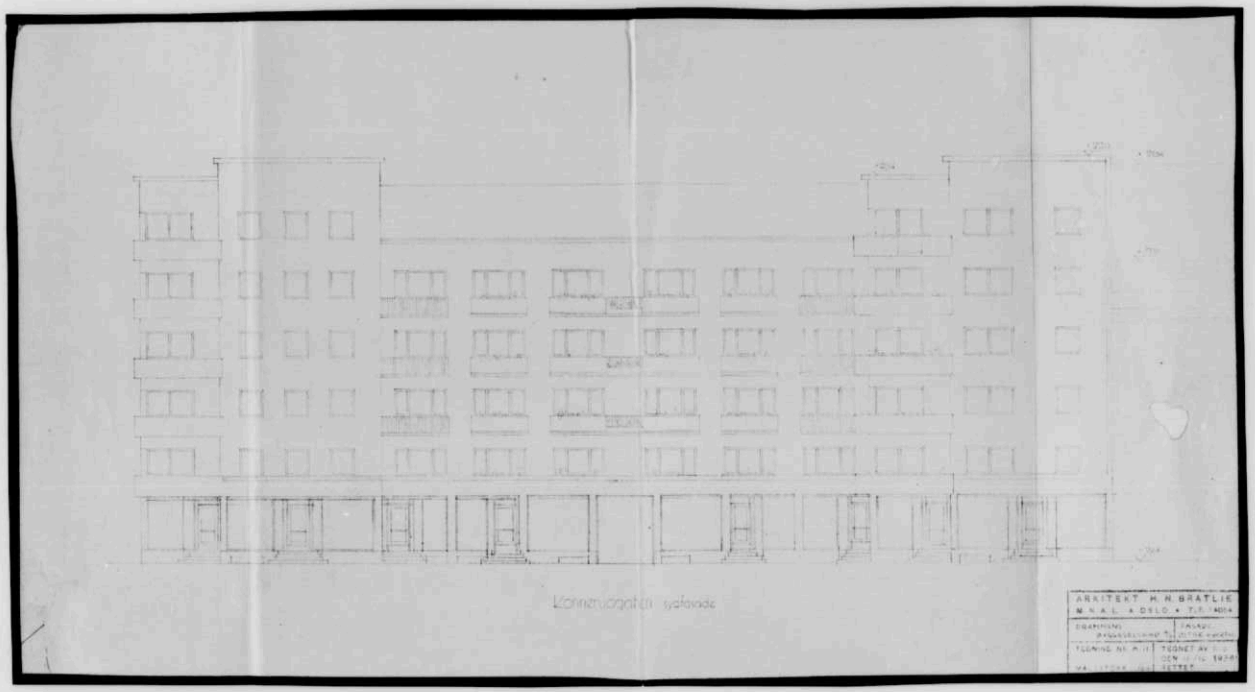
10 gårdsfasade mot nord

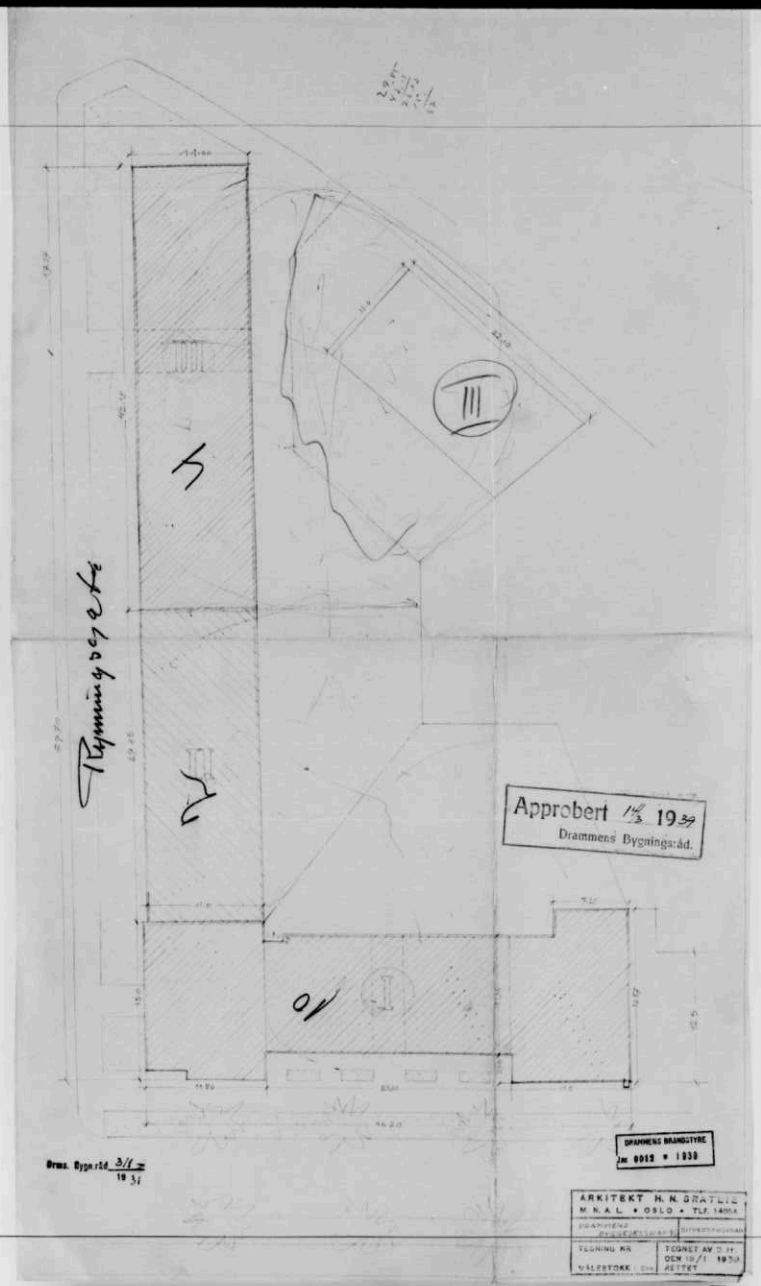
BRUMUNDDALSRÅD
MØTT 1927

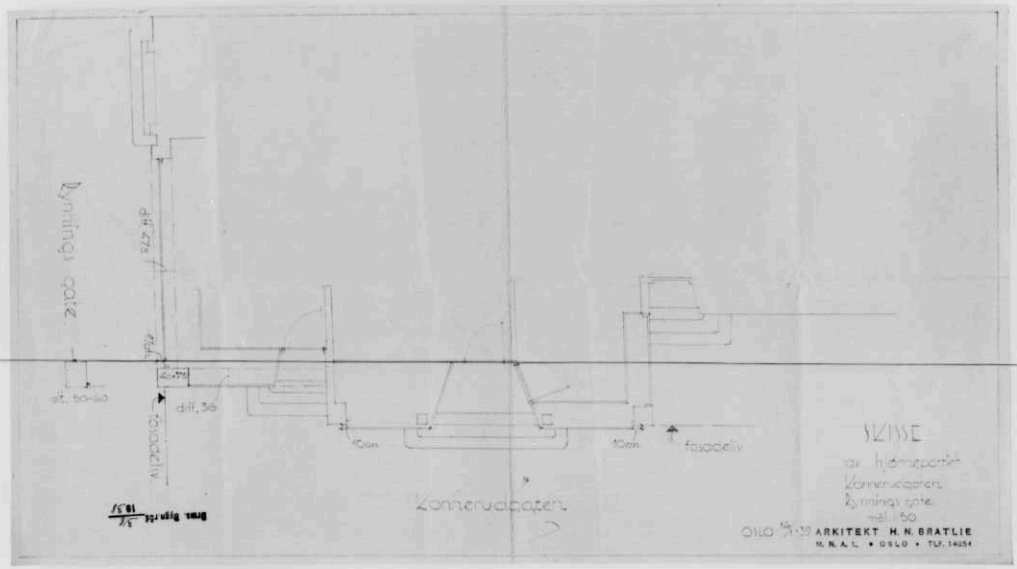
ARKITEKT H. N. BRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF

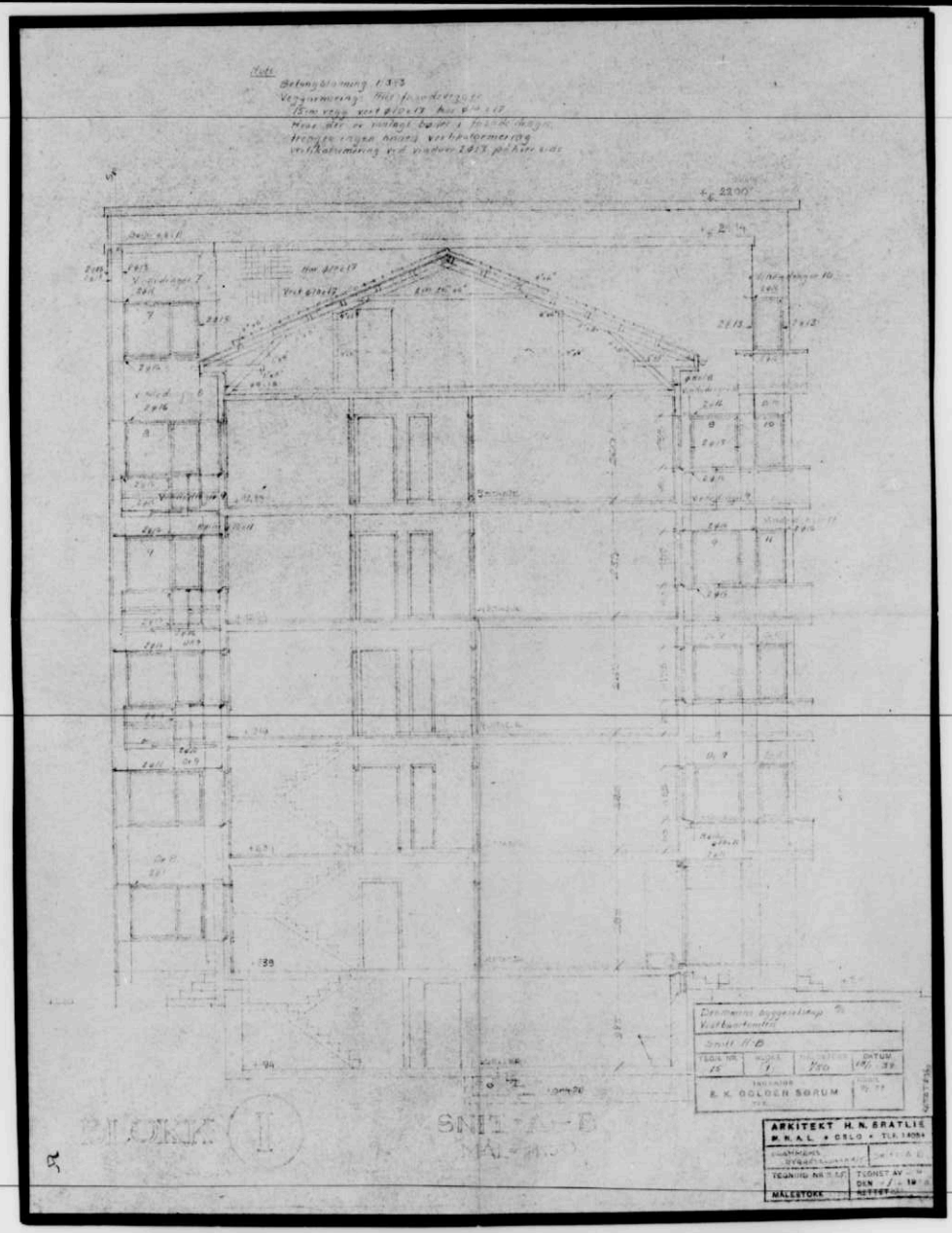
TEGNET AV C. S.
DEN 17/10 1935
RETTET

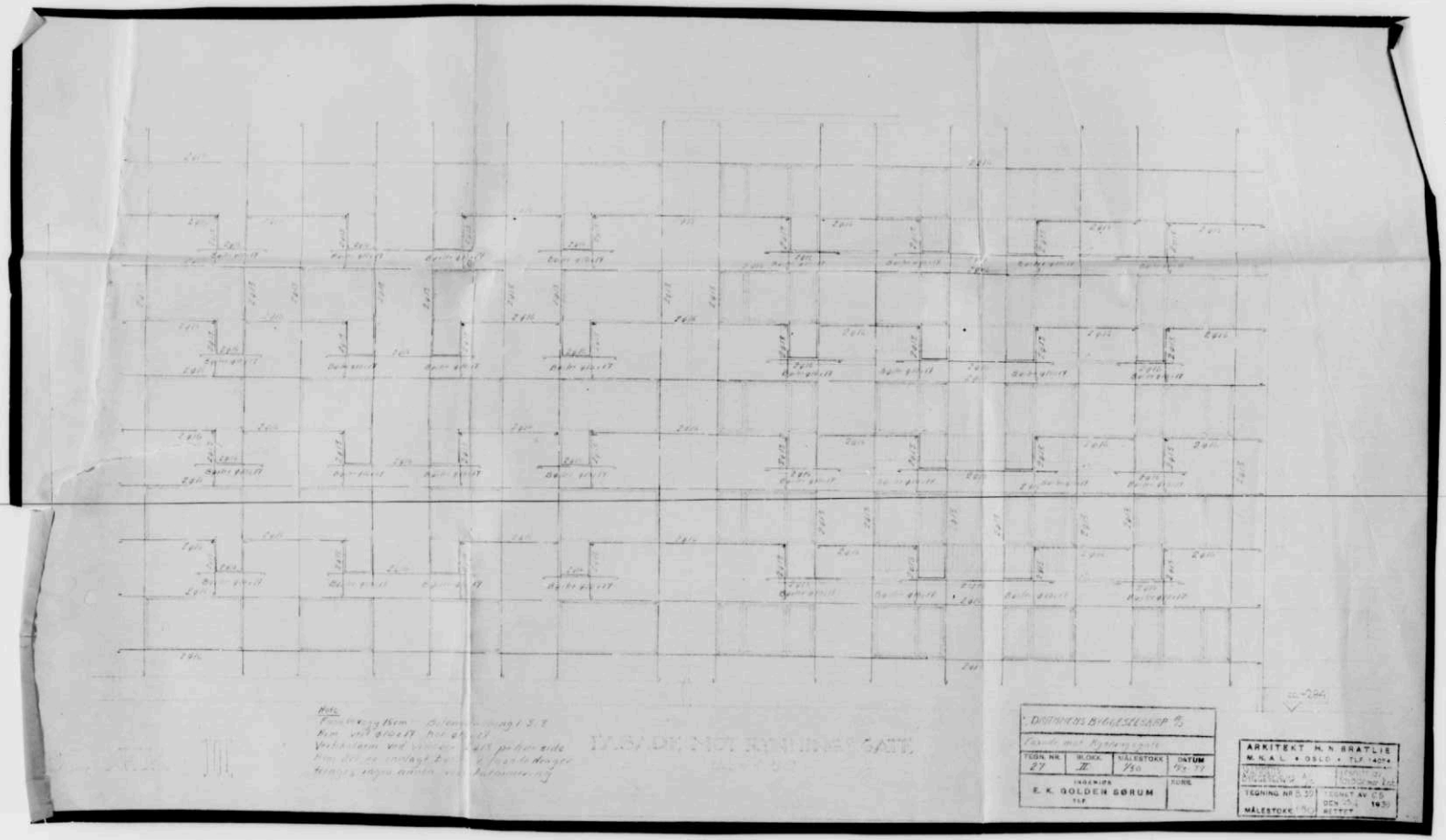
MÅLESTOKK 1:100

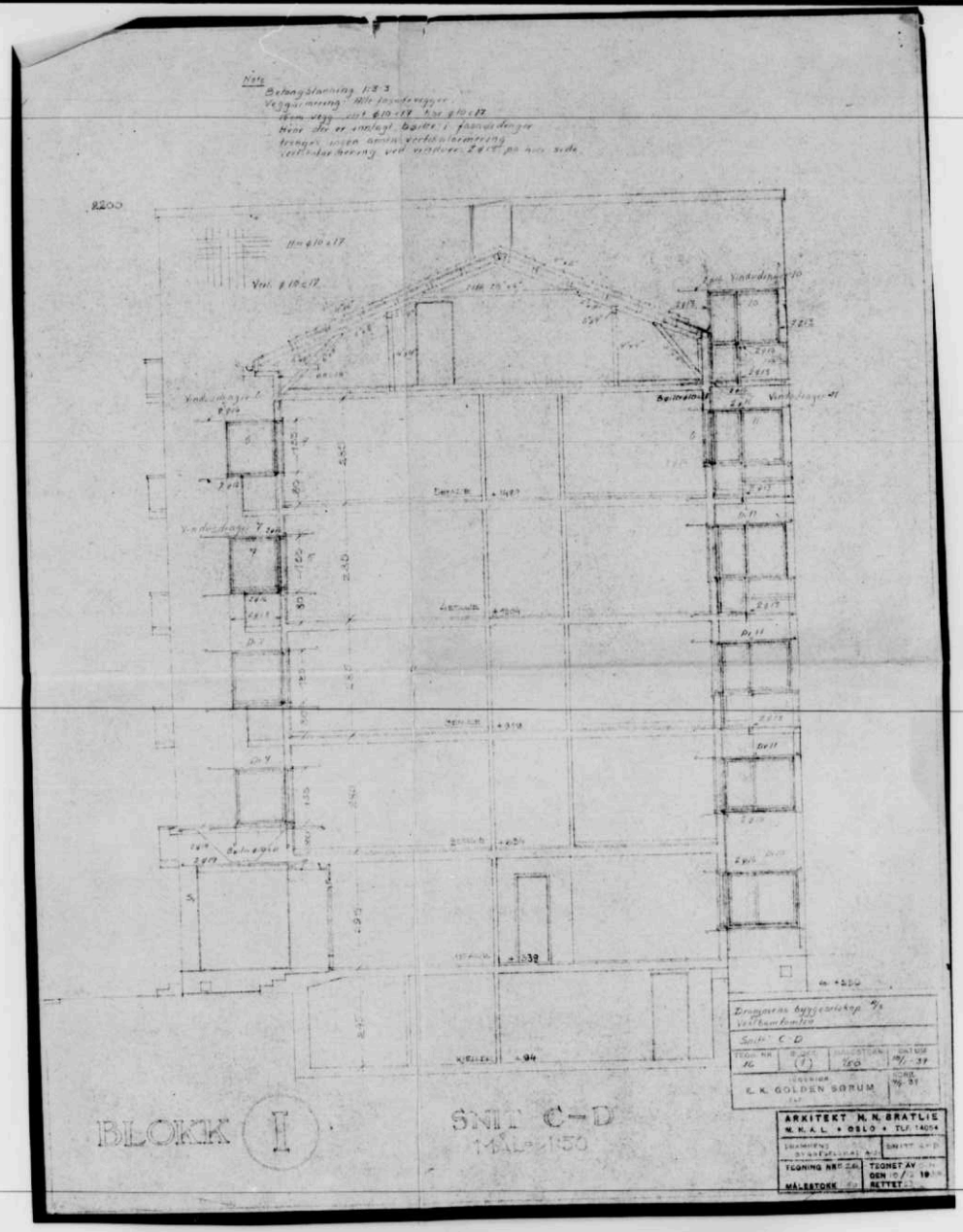

Kommunegata sydvendt
ARKITEKT H. N. BRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF.

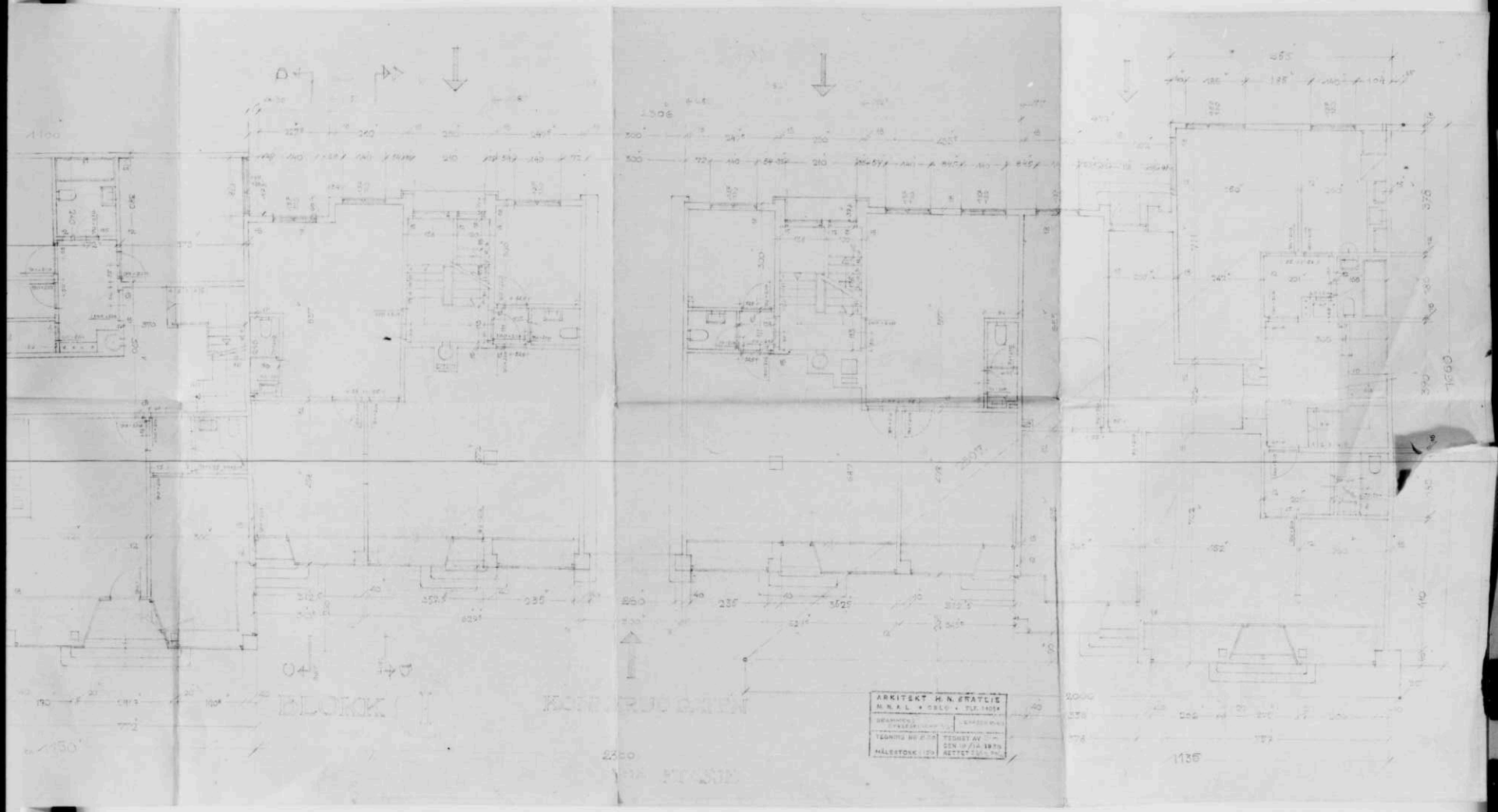

Approbert 14/3 1939
Drammens Bygningsråd.
Drms. Bygn.råd 3/1 31
DRAMMENS BRANDSTYRE
ARKITEKT H. N. GRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF. 14054

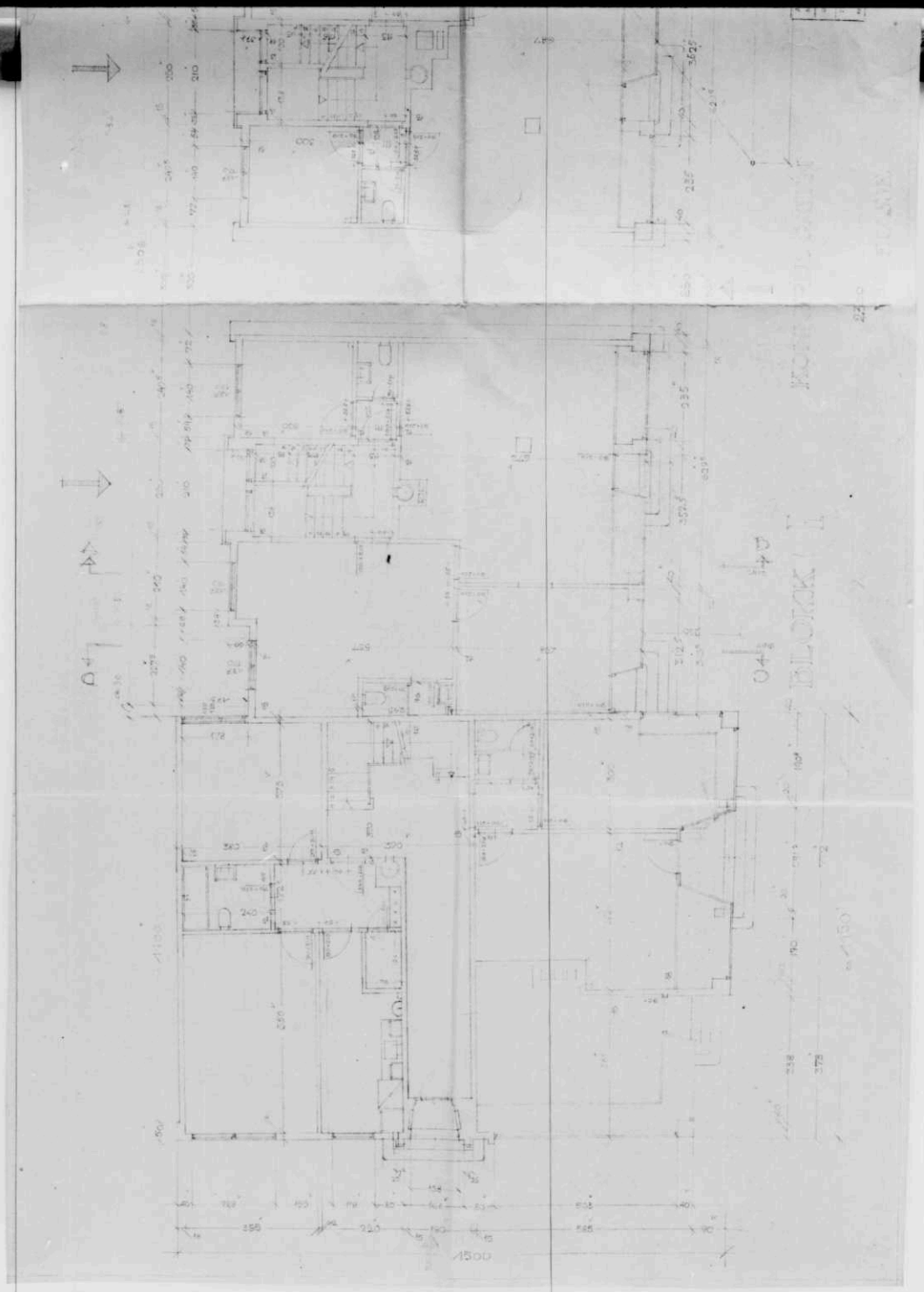

Rymlingsgate
fasadeliv
Konnerudgaten
fasadeliv
SKISSE
av hjørnepartiet
Konnerudgaten
Rymlingsgate
målf. 1:50
OSLO 1938 ARKITEKT H. N. BRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF. 14054

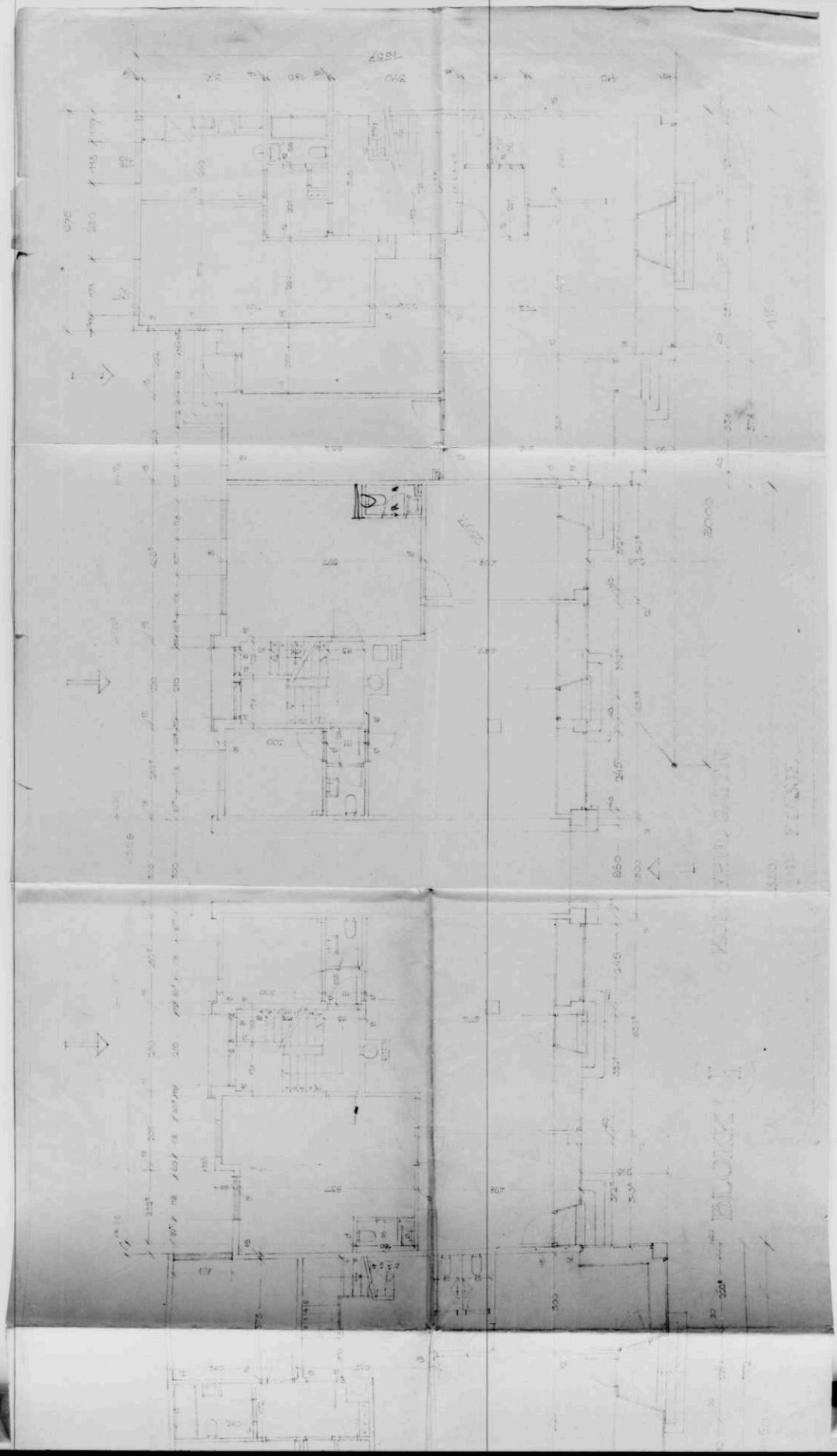

BLOKK II
SNITT A-B
ARKITEKT H. N. BRATLIE
M.N.A.L. • OSLO • TLF. 14054
E. K. GOLDEN SØRUM

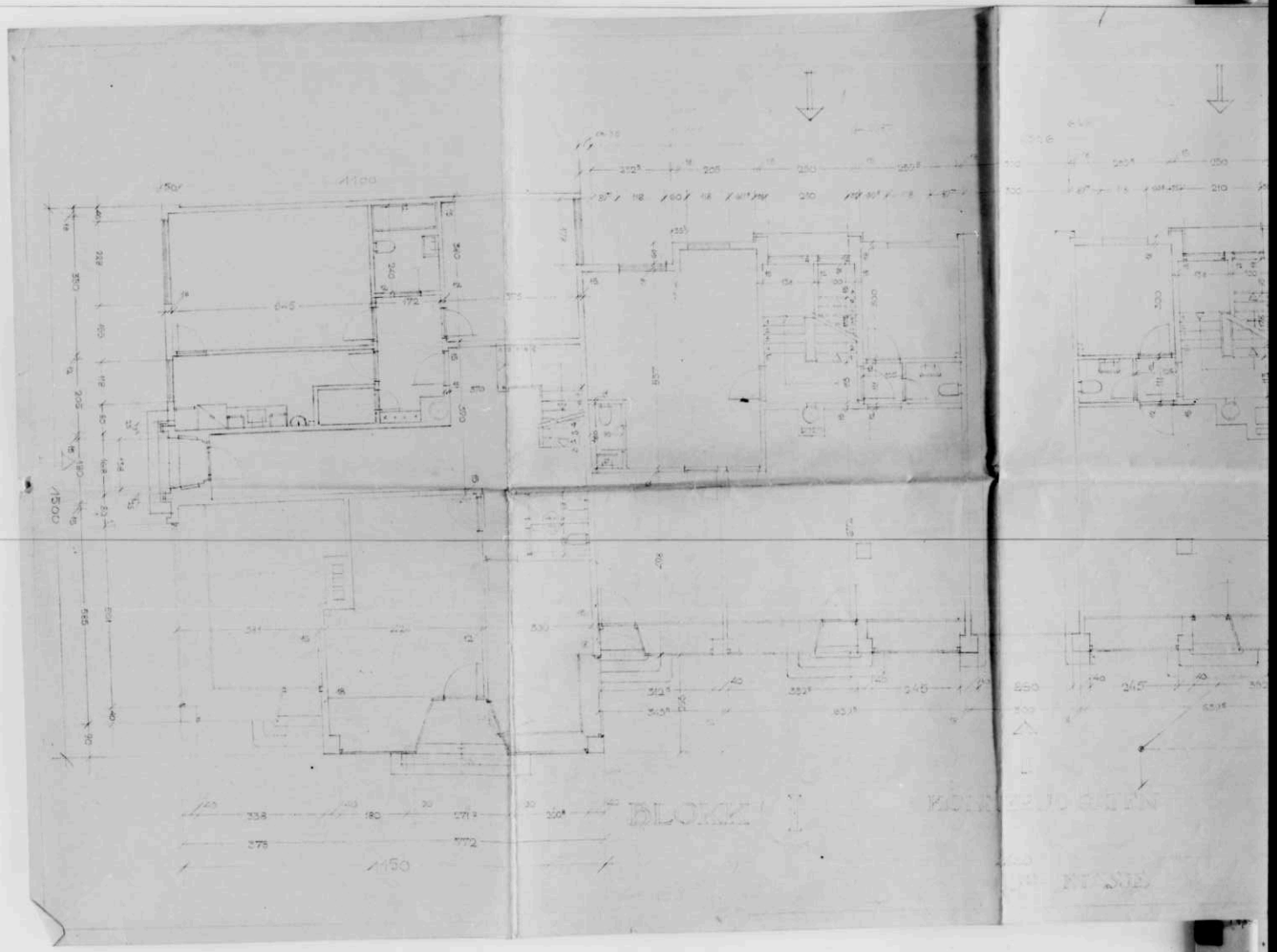

ARKITEKT M. N. BRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF. 40 74
INGENIØR
E. K. GOLDEN GØRUM
TLF.
TEGNING NR.
MÅLESTOKK

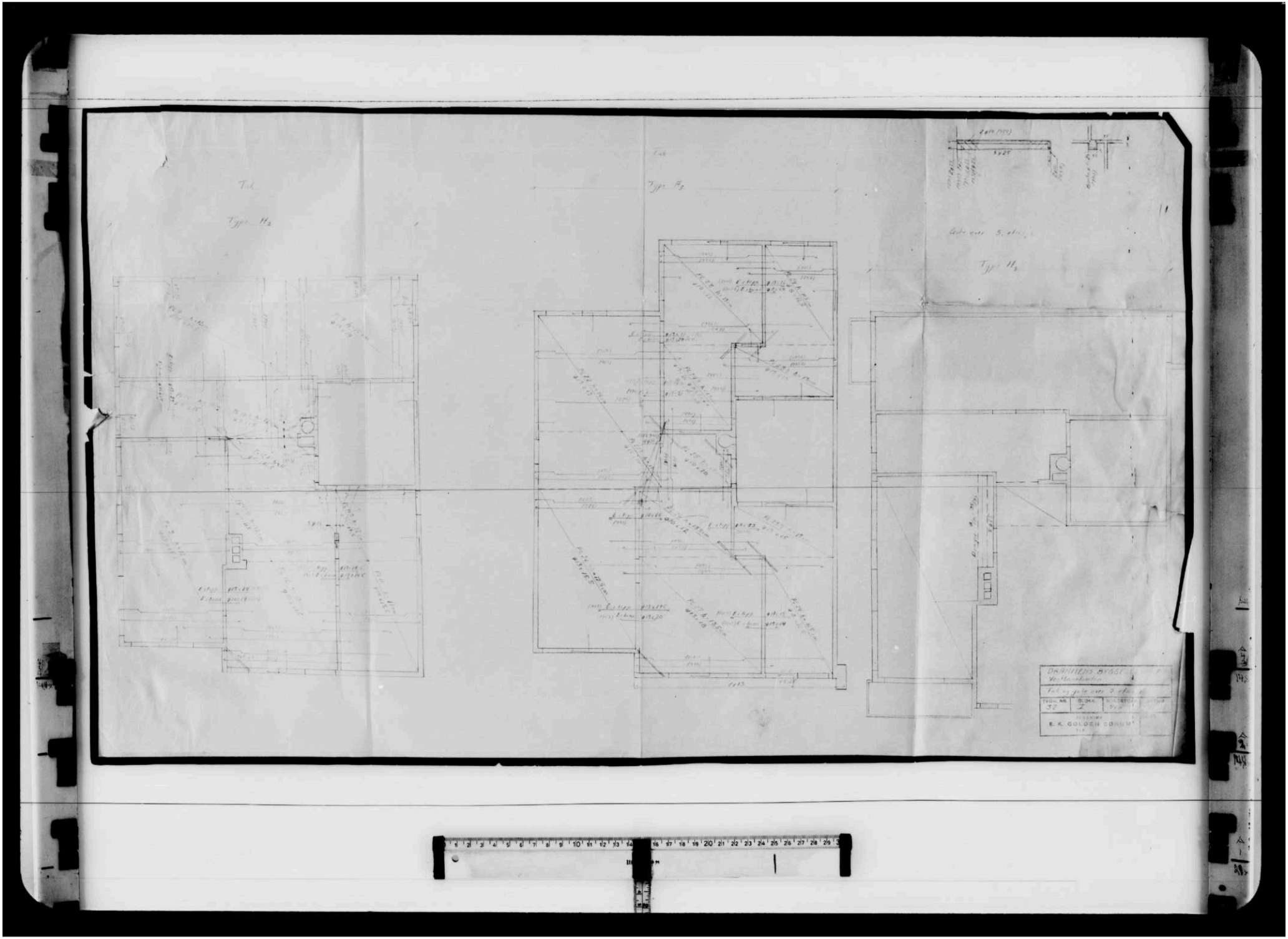

Betongstøping 1:3:3
Vegg armering
Vert. ø10 c17
Vindsdrager
Dr 11
Dr 4
Dr 7
Dr 8
Dr 9
Dr 10
Dr 12
Dr 13
Dr 14
Dr 15
Dr 16
Dr 17
Dr 18
Dr 19
Dr 20
Dr 21
Dr 22
Dr 23
Dr 24
Dr 25
Dr 26
Dr 27
Dr 28
Dr 29
Dr 30
Dr 31
Dr 32
Dr 33
Dr 34
Dr 35
Dr 36
Dr 37
Dr 38
Dr 39
Dr 40
Dr 41
Dr 42
Dr 43
Dr 44
Dr 45
Dr 46
Dr 47
Dr 48
Dr 49
Dr 50
Dr 51
Dr 52
Dr 53
Dr 54
Dr 55
Dr 56
Dr 57
Dr 58
Dr 59
Dr 60
Dr 61
Dr 62
Dr 63
Dr 64
Dr 65
Dr 66
Dr 67
Dr 68
Dr 69
Dr 70
Dr 71
Dr 72
Dr 73
Dr 74
Dr 75
Dr 76
Dr 77
Dr 78
Dr 79
Dr 80
Dr 81
Dr 82
Dr 83
Dr 84
Dr 85
Dr 86
Dr 87
Dr 88
Dr 89
Dr 90
Dr 91
Dr 92
Dr 93
Dr 94
Dr 95
Dr 96
Dr 97
Dr 98
Dr 99
Dr 100
Dr 101
Dr 102
Dr 103
Dr 104
Dr 105
Dr 106
Dr 107
Dr 108
Dr 109
Dr 110
Dr 111
Dr 112
Dr 113
Dr 114
Dr 115
Dr 116
Dr 117
Dr 118
Dr 119
Dr 120
Dr 121
Dr 122
Dr 123
Dr 124
Dr 125
Dr 126
Dr 127
Dr 128
Dr 129
Dr 130
Dr 131
Dr 132
Dr 133
Dr 134
Dr 135
Dr 136
Dr 137
Dr 138
Dr 139
Dr 140
Dr 141
Dr 142
Dr 143
Dr 144
Dr 145
Dr 146
Dr 147
Dr 148
Dr 149
Dr 150
Dr 151
Dr 152
Dr 153
Dr 154
Dr 155
Dr 156
Dr 157
Dr 158
Dr 159
Dr 160
Dr 161
Dr 162
Dr 163
Dr 164
Dr 165
Dr 166
Dr 167
Dr 168
Dr 169
Dr 170
Dr 171
Dr 172
Dr 173
Dr 174
Dr 175
Dr 176
Dr 177
Dr 178
Dr 179
Dr 180
Dr 181
Dr 182
Dr 183
Dr 184
Dr 185
Dr 186
Dr 187
Dr 188
Dr 189
Dr 190
Dr 191
Dr 192
Dr 193
Dr 194
Dr 195
Dr 196
Dr 197
Dr 198
Dr 199
Dr 200
Dr 201
Dr 202
Dr 203
Dr 204
Dr 205
Dr 206
Dr 207
Dr 208
Dr 209
Dr 210
Dr 211
Dr 212
Dr 213
Dr 214
Dr 215
Dr 216
Dr 217
Dr 218
Dr 219
Dr 220
Dr 221
Dr 222
Dr 223
Dr 224
Dr 225
Dr 226
Dr 227
Dr 228
Dr 229
Dr 230
Dr 231
Dr 232
Dr 233
Dr 234
Dr 235
Dr 236
Dr 237
Dr 238
Dr 239
Dr 240
Dr 241
Dr 242
Dr 243
Dr 244
Dr 245
Dr 246
Dr 247
Dr 248
Dr 249
Dr 250
Dr 251
Dr 252
Dr 253
Dr 254
Dr 255
Dr 256
Dr 257
Dr 258
Dr 259
Dr 260
Dr 261
Dr 262
Dr 263
Dr 264
Dr 265
Dr 266
Dr 267
Dr 268
Dr 269
Dr 270
Dr 271
Dr 272
Dr 273
Dr 274
Dr 275
Dr 276
Dr 277
Dr 278
Dr 279
Dr 280
Dr 281
Dr 282
Dr 283
Dr 284
Dr 285
Dr 286
Dr 287
Dr 288
Dr 289
Dr 290
Dr 291
Dr 292
Dr 293
Dr 294
Dr 295
Dr 296
Dr 297
Dr 298
Dr 299
Dr 300
Dr 301
Dr 302
Dr 303
Dr 304
Dr 305
Dr 306
Dr 307
Dr 308
Dr 309
Dr 310
Dr 311
Dr 312
Dr 313
Dr 314
Dr 315
Dr 316
Dr 317
Dr 318
Dr 319
Dr 320
Dr 321
Dr 322
Dr 323
Dr 324
Dr 325
Dr 326
Dr 327
Dr 328
Dr 329
Dr 330
Dr 331
Dr 332
Dr 333
Dr 334
Dr 335
Dr 336
Dr 337
Dr 338
Dr 339
Dr 340
Dr 341
Dr 342
Dr 343
Dr 344
Dr 345
Dr 346
Dr 347
Dr 348
Dr 349
Dr 350
Dr 351
Dr 352
Dr 353
Dr 354
Dr 355
Dr 356
Dr 357
Dr 358
Dr 359
Dr 360
Dr 361
Dr 362
Dr 363
Dr 364
Dr 365
Dr 366
Dr 367
Dr 368
Dr 369
Dr 370
Dr 371
Dr 372
Dr 373
Dr 374
Dr 375
Dr 376
Dr 377
Dr 378
Dr 379
Dr 380
Dr 381
Dr 382
Dr 383
Dr 384
Dr 385
Dr 386
Dr 387
Dr 388
Dr 389
Dr 390
Dr 391
Dr 392
Dr 393
Dr 394
Dr 395
Dr 396
Dr 397
Dr 398
Dr 399
Dr 400
Dr 401
Dr 402
Dr 403
Dr 404
Dr 405
Dr 406
Dr 407
Dr 408
Dr 409
Dr 410
Dr 411
Dr 412
Dr 413
Dr 414
Dr 415
Dr 416
Dr 417
Dr 418
Dr 419
Dr 420
Dr 421
Dr 422
Dr 423
Dr 424
Dr 425
Dr 426
Dr 427
Dr 428
Dr 429
Dr 430
Dr 431
Dr 432
Dr 433
Dr 434
Dr 435
Dr 436
Dr 437
Dr 438
Dr 439
Dr 440
Dr 441
Dr 442
Dr 443
Dr 444
Dr 445
Dr 446
Dr 447
Dr 448
Dr 449
Dr 450
Dr 451
Dr 452
Dr 453
Dr 454
Dr 455
Dr 456
Dr 457
Dr 458
Dr 459
Dr 460
Dr 461
Dr 462
Dr 463
Dr 464
Dr 465
Dr 466
Dr 467
Dr 468
Dr 469
Dr 470
Dr 471
Dr 472
Dr 473
Dr 474
Dr 475
Dr 476
Dr 477
Dr 478
Dr 479
Dr 480
Dr 481
Dr 482
Dr 483
Dr 484
Dr 485
Dr 486
Dr 487
Dr 488
Dr 489
Dr 490
Dr 491
Dr 492
Dr 493
Dr 494
Dr 495
Dr 496
Dr 497
Dr 498
Dr 499
Dr 500
Dr 501
Dr 502
Dr 503
Dr 504
Dr 505
Dr 506
Dr 507
Dr 508
Dr 509
Dr 510
Dr 511
Dr 512
Dr 513
Dr 514
Dr 515
Dr 516
Dr 517
Dr 518
Dr 519
Dr 520
Dr 521
Dr 522
Dr 523
Dr 524
Dr 525
Dr 526
Dr 527
Dr 528
Dr 529
Dr 530
Dr 531
Dr 532
Dr 533
Dr 534
Dr 535
Dr 536
Dr 537
Dr 538
Dr 539
Dr 540
Dr 541
Dr 542
Dr 543
Dr 544
Dr 545
Dr 546
Dr 547
Dr 548
Dr 549
Dr 550
Dr 551
Dr 552
Dr 553
Dr 554
Dr 555
Dr 556
Dr 557
Dr 558
Dr 559
Dr 560
Dr 561
Dr 562
Dr 563
Dr 564
Dr 565
Dr 566
Dr 567
Dr 568
Dr 569
Dr 570
Dr 571
Dr 572
Dr 573
Dr 574
Dr 575
Dr 576
Dr 577
Dr 578
Dr 579
Dr 580
Dr 581
Dr 582
Dr 583
Dr 584
Dr 585
Dr 586
Dr 587
Dr 588
Dr 589
Dr 590
Dr 591
Dr 592
Dr 593
Dr 594
Dr 595
Dr 596
Dr 597
Dr 598
Dr 599
Dr 600
Dr 601
Dr 602
Dr 603
Dr 604
Dr 605
Dr 606
Dr 607
Dr 608
Dr 609
Dr 610
Dr 611
Dr 612
Dr 613
Dr 614
Dr 615
Dr 616
Dr 617
Dr 618
Dr 619
Dr 620
Dr 621
Dr 622
Dr 623
Dr 624
Dr 625
Dr 626
Dr 627
Dr 628
Dr 629
Dr 630
Dr 631
Dr 632
Dr 633
Dr 634
Dr 635
Dr 636
Dr 637
Dr 638
Dr 639
Dr 640
Dr 641
Dr 642
Dr 643
Dr 644
Dr 645
Dr 646
Dr 647
Dr 648
Dr 649
Dr 650
Dr 651
Dr 652
Dr 653
Dr 654
Dr 655
Dr 656
Dr 657
Dr 658
Dr 659
Dr 660
Dr 661
Dr 662
Dr 663
Dr 664
Dr 665
Dr 666
Dr 667
Dr 668
Dr 669
Dr 670
Dr 671
Dr 672
Dr 673
Dr 674
Dr 675
Dr 676
Dr 677
Dr 678
Dr 679
Dr 680
Dr 681
Dr 682
Dr 683
Dr 684
Dr 685
Dr 686
Dr 687
Dr 688
Dr 689
Dr 690
Dr 691
Dr 692
Dr 693
Dr 694
Dr 695
Dr 696
Dr 697
Dr 698
Dr 699
Dr 700
Dr 701
Dr 702
Dr 703
Dr 704
Dr 705
Dr 706
Dr 707
Dr 708
Dr 709
Dr 710
Dr 711
Dr 712
Dr 713
Dr 714
Dr 715
Dr 716
Dr 717
Dr 718
Dr 719
Dr 720
Dr 721
Dr 722
Dr 723
Dr 724
Dr 725
Dr 726
Dr 727
Dr 728
Dr 729
Dr 730
Dr 731
Dr 732
Dr 733
Dr 734
Dr 735
Dr 736
Dr 737
Dr 738
Dr 739
Dr 740
Dr 741
Dr 742
Dr 743
Dr 744
Dr 745
Dr 746
Dr 747
Dr 748
Dr 749
Dr 750
Dr 751
Dr 752
Dr 753
Dr 754
Dr 755
Dr 756
Dr 757
Dr 758
Dr 759
Dr 760
Dr 761
Dr 762
Dr 763
Dr 764
Dr 765
Dr 766
Dr 767
Dr 768
Dr 769
Dr 770
Dr 771
Dr 772
Dr 773
Dr 774
Dr 775
Dr 776
Dr 777
Dr 778
Dr 779
Dr 780
Dr 781
Dr 782
Dr 783
Dr 784
Dr 785
Dr 786
Dr 787
Dr 788
Dr 789
Dr 790
Dr 791
Dr 792
Dr 793
Dr 794
Dr 795
Dr 796
Dr 797
Dr 798
Dr 799
Dr 800
Dr 801
Dr 802
Dr 803
Dr 804
Dr 805
Dr 806
Dr 807
Dr 808
Dr 809
Dr 810
Dr 811
Dr 812
Dr 813
Dr 814
Dr 815
Dr 816
Dr 817
Dr 818
Dr 819
Dr 820
Dr 821
Dr 822
Dr 823
Dr 824
Dr 825
Dr 826
Dr 827
Dr 828
Dr 829
Dr 830
Dr 831
Dr 832
Dr 833
Dr 834
Dr 835
Dr 836
Dr 837
Dr 838
Dr 839
Dr 840
Dr 841
Dr 842
Dr 843
Dr 844
Dr 845
Dr 846
Dr 847
Dr 848
Dr 849
Dr 850
Dr 851
Dr 852
Dr 853
Dr 854
Dr 855
Dr 856
Dr 857
Dr 858
Dr 859
Dr 860
Dr 861
Dr 862
Dr 863
Dr 864
Dr 865
Dr 866
Dr 867
Dr 868
Dr 869
Dr 870
Dr 871
Dr 872
Dr 873
Dr 874
Dr 875
Dr 876
Dr 877
Dr 878
Dr 879
Dr 880
Dr 881
Dr 882
Dr 883
Dr 884
Dr 885
Dr 886
Dr 887
Dr 888
Dr 889
Dr 890
Dr 891
Dr 892
Dr 893
Dr 894
Dr 895
Dr 896
Dr 897
Dr 898
Dr 899
Dr 900
Dr 901
Dr 902
Dr 903
Dr 904
Dr 905
Dr 906
Dr 907
Dr 908
Dr 909
Dr 910
Dr 911
Dr 912
Dr 913
Dr 914
Dr 915
Dr 916
Dr 917
Dr 918
Dr 919
Dr 920
Dr 921
Dr 922
Dr 923
Dr 924
Dr 925
Dr 926
Dr 927
Dr 928
Dr 929
Dr 930
Dr 931
Dr 932
Dr 933
Dr 934
Dr 935
Dr 936
Dr 937
Dr 938
Dr 939
Dr 940
Dr 941
Dr 942
Dr 943
Dr 944
Dr 945
Dr 946
Dr 947
Dr 948
Dr 949
Dr 950
Dr 951
Dr 952
Dr 953
Dr 954
Dr 955
Dr 956
Dr 957
Dr 958
Dr 959
Dr 960
Dr 961
Dr 962
Dr 963
Dr 964
Dr 965
Dr 966
Dr 967
Dr 968
Dr 969
Dr 970
Dr 971
Dr 972
Dr 973
Dr 974
Dr 975
Dr 976
Dr 977
Dr 978
Dr 979
Dr 980
Dr 981
Dr 982
Dr 983
Dr 984
Dr 985
Dr 986
Dr 987
Dr 988
Dr 989
Dr 990
Dr 991
Dr 992
Dr 993
Dr 994
Dr 995
Dr 996
Dr 997
Dr 998
Dr 999
Dr 1000
BLOKK II
SNITT C–D
1:50
ARKITEKT M. N. BRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF. 14014
E. K. GOLDEN SØRUM

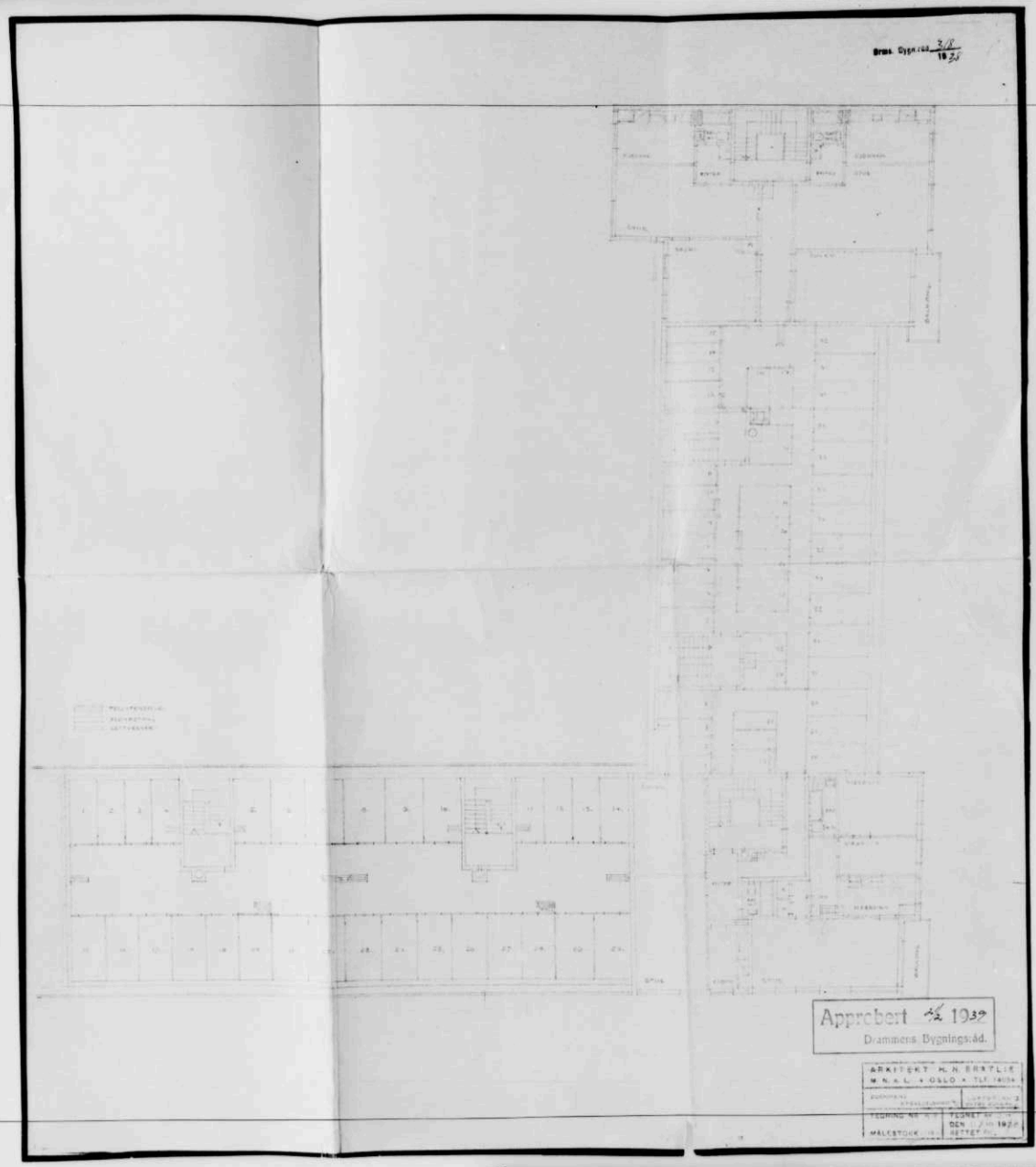

ARKITEKT H. N. STRATLIE
M.N.A.L. • OSLO • TLF. 14014

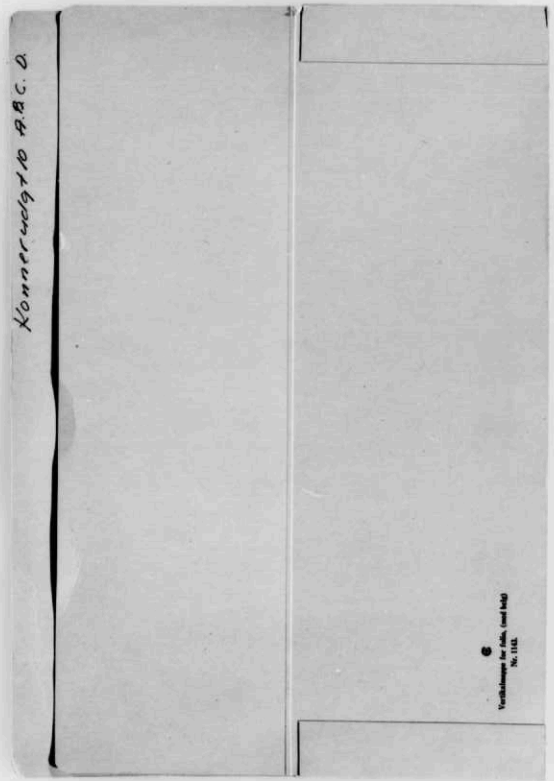


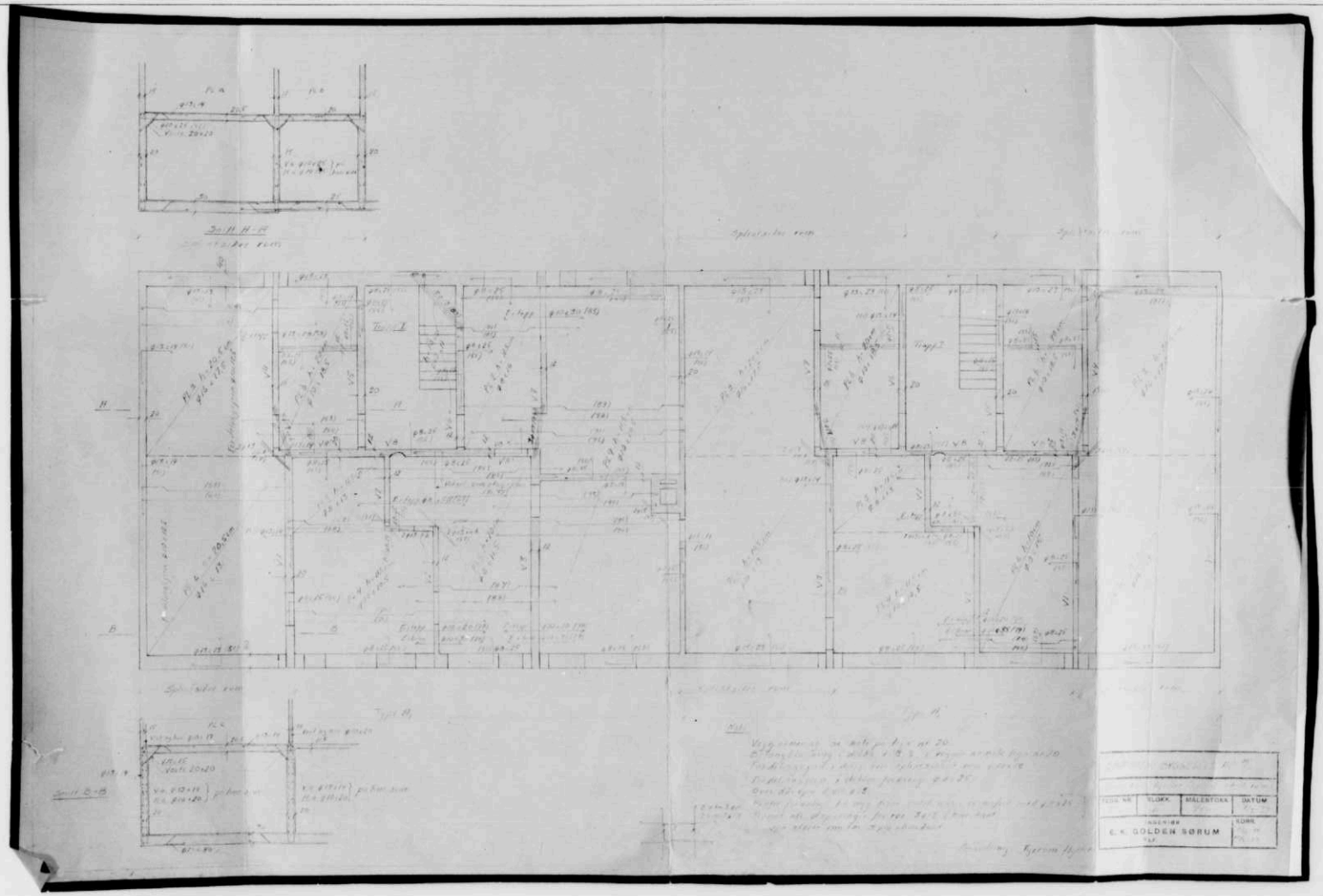


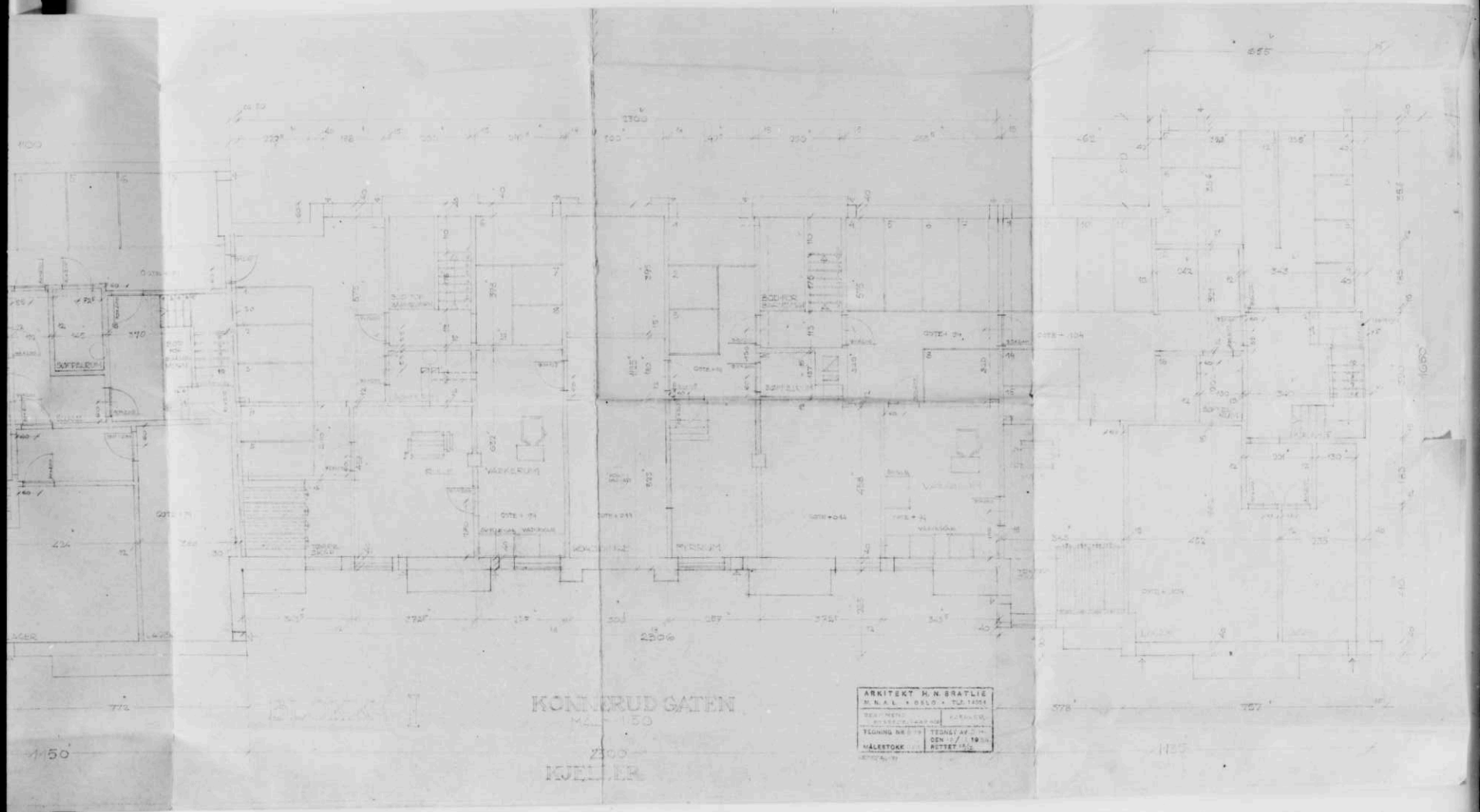




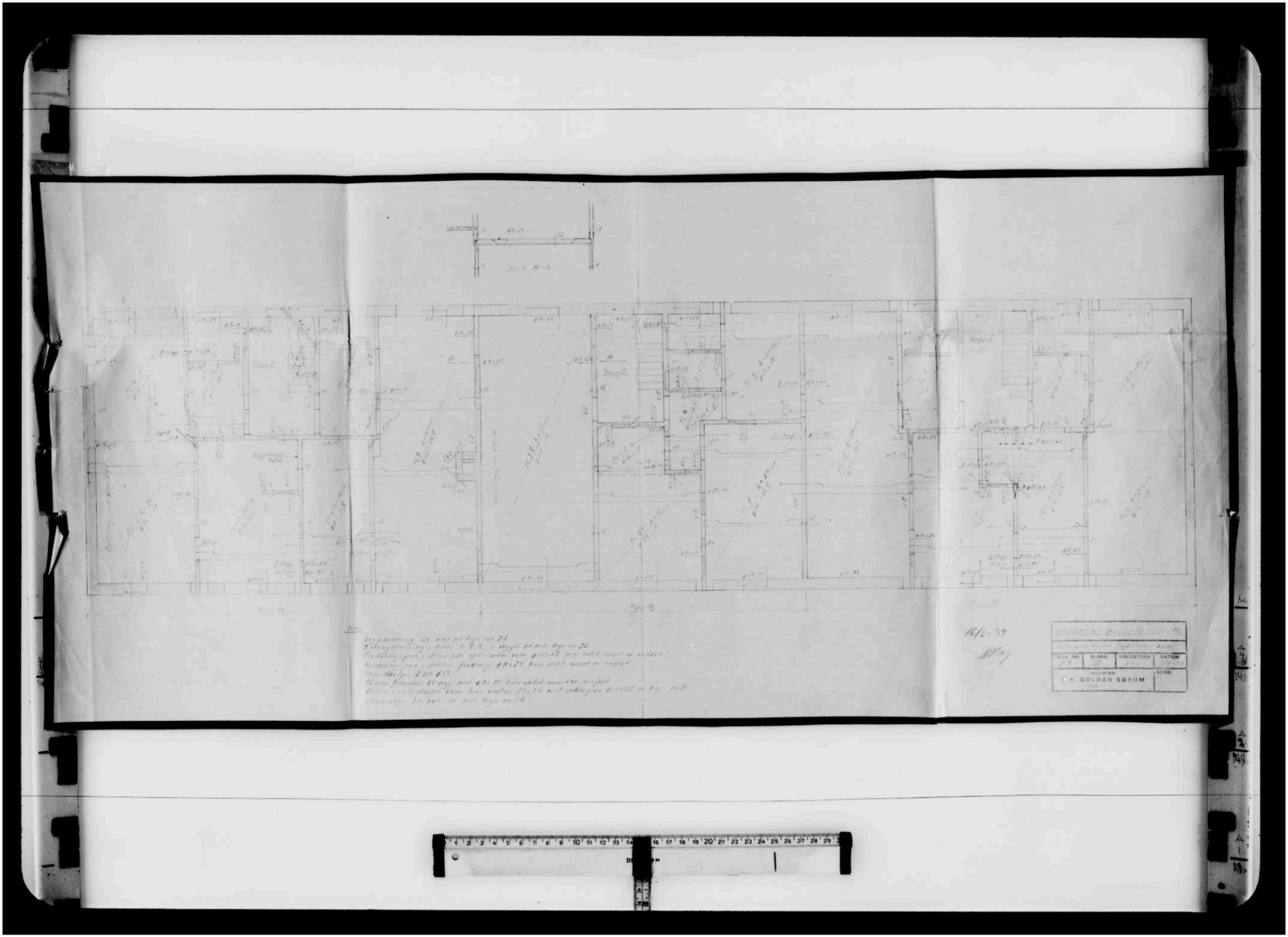

Bras. Dyp. 38
1935
Approbert 1939
Drammens Bygningsråd.
ARKITEKT H. N. ERSTLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF.

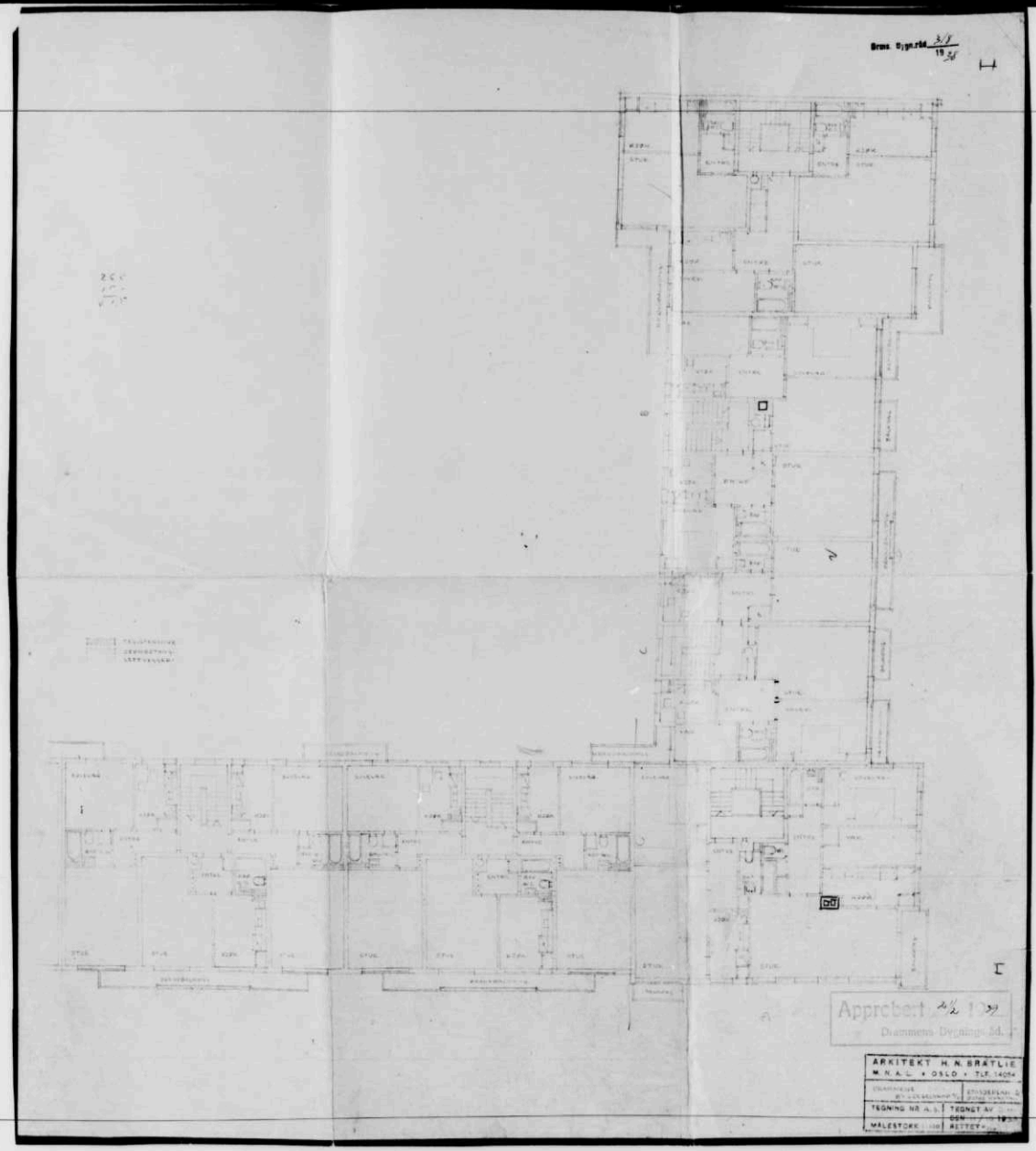

Kongsveien 9 A.B.C.D.

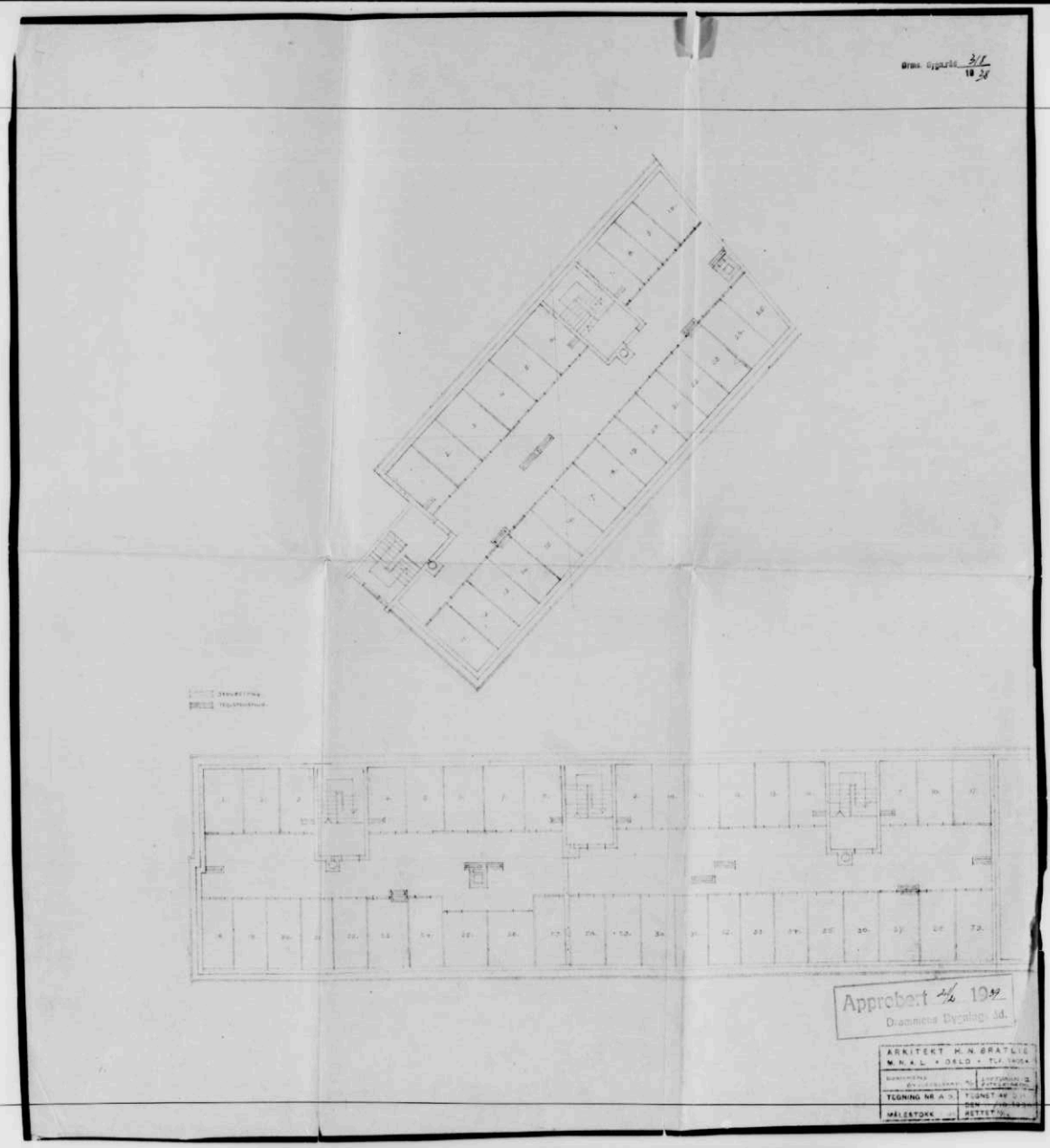



KONNERUD GATEN
M 1:50
KJELLER
ARKITEKT H. N. BRATLIE
M.N.A.L. • OSLO • TLF. 14054
TEGNING NR.
MÅLESTOKK
TEGNET AV
DEN
RETTET
1:50

KONVALJUDGATAN
BLOCK 1
KUTTER
1500




Bruk tillatelse 3/8 19 39
Approbert 2/2 19 39
Drammens Dyrlægg. Sd.
ARKITEKT H. N. BRÆTLIE
M.N.A.L. • OSLO • TLF. 14014
TEGNING NR. A. S.
TEGNET AV
MÅLESTOKK
REVIDERT


Approbert 24/2 1939
Drammens Bygnings Råd.
ARKITEKT M. N. GRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF.
TEGNING NR A 3.
MÅLESTOKK

Utskriftsdato: 24.07.2025

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	230	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	86
Adresse	Konnerudgata 10A, 3045 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	740 698,63 kr
Vann	455 060,88 kr
Sum	**1 195 759,51 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastledd vann boligenhet	15%	111 stk	981.64	1/1	0 %	108 962,04 kr
Fastledd vann næring	15%	6 stk	981.64	1/1	0 %	5 889,84 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	111 stk	1598.96	1/1	0 %	177 484,56 kr
Fastledd avløp næring	15%	6 stk	1598.96	1/1	0 %	9 593,76 kr
					Sum	**301 930,20 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drmk.no

Utskriftsdato:24.07.2025

Utestående krav på legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	0602	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	230	Festenr.		Seksjonsnr.	86
Adresse:	Konnerudgata 10A, 3045 DRAMMEN								

Utestående legalpant registrert på eiendommen

Utestående forfalte fordringer som er på eiendommen pr i dag:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har forfalte krav på vann- og avløp	kr
Borettslaget/sameie må kontaktes for disse opplysningene.	☒

Overførte beløp til Kemneren i Drammensregionen fra Drammensregionens brannvesen IKS (brannvesenet) og Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD) pr i dag:

Det er ikke utestående beløp overført fra RfD.	☒
Utestående beløp overført fra RfD	kr
Det er ikke utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	☒
Utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	kr

Beløpene er ekskl. eventuelle forsinkelsesrenter. Ta kontakt med oss når oppgjørets dato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inkl. forsinkelsesrenter.

Tilleggsinformasjon: 2. termin 2025 vil ha forfall 25.09.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

NB! Ved kjøp og salg av bolig er det viktig at eiere som har opprettet E-faktura eller Avtalegiro på eiendommen sier opp disse.

Drammen kommune

DOK - alle datasett

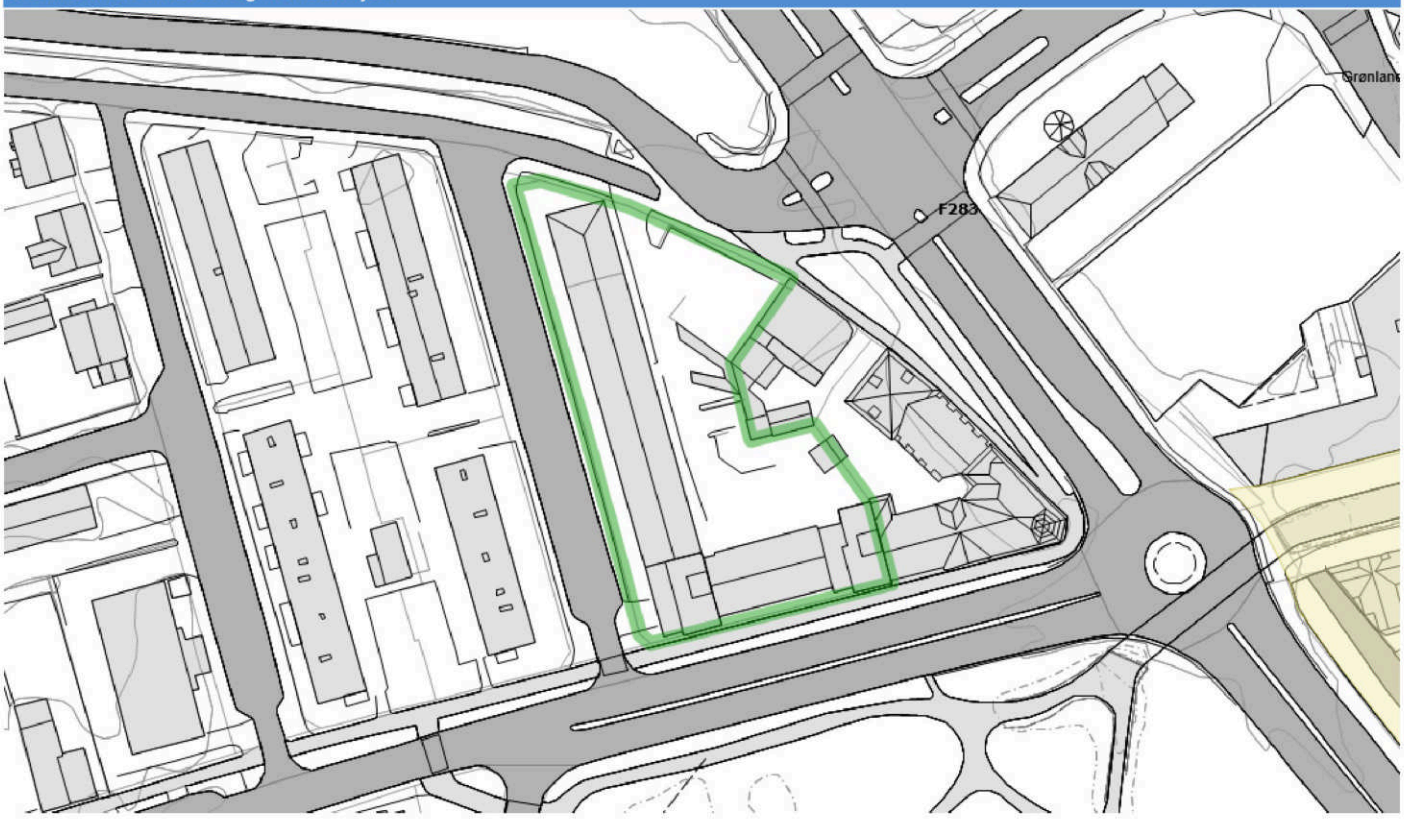
Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**230**	**0**	**86**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Kulturmiljøer

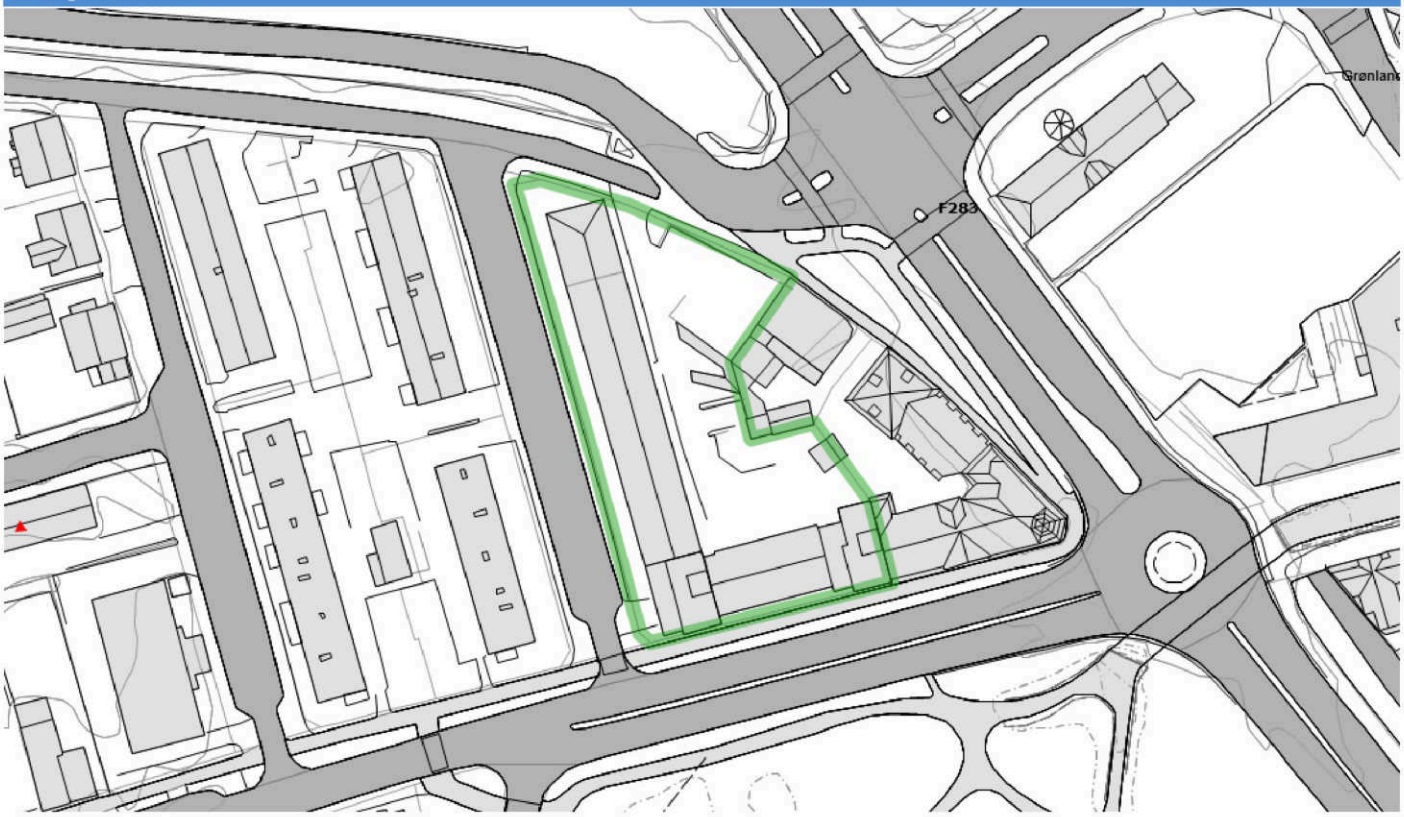
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



▲ SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	230	0	0	1	3544.40m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Store sammenbygde boligbygg på 5 el mer	3	1465.38m^2
Annen lagerbygning	1	54.78m^2
Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg	1	1.31m^2
Annet kulturhus	1	0.56m^2
Ukjent bygningstype	1	21.11m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	5080.73m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	3544.40m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060257-3	REGULERINGSPLAN FOR KREFTINGSGATE	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	2.72m^2
0602312	Detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Parsell Jernbanegata - Telthusgata	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	77.37m^2
20200006	Områderegulering for Kreftings Gate 19 og Grønland 13, 15, 17, 21 og 23 mfl.	Områderegulering	Endelig vedtatt arealplan	0.01m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	2.72m^2
Gang-/sykkelveg	77.37m^2
Kjøreveg	0.01m^2
Gatetun	0.00m^2

Drammen kommune

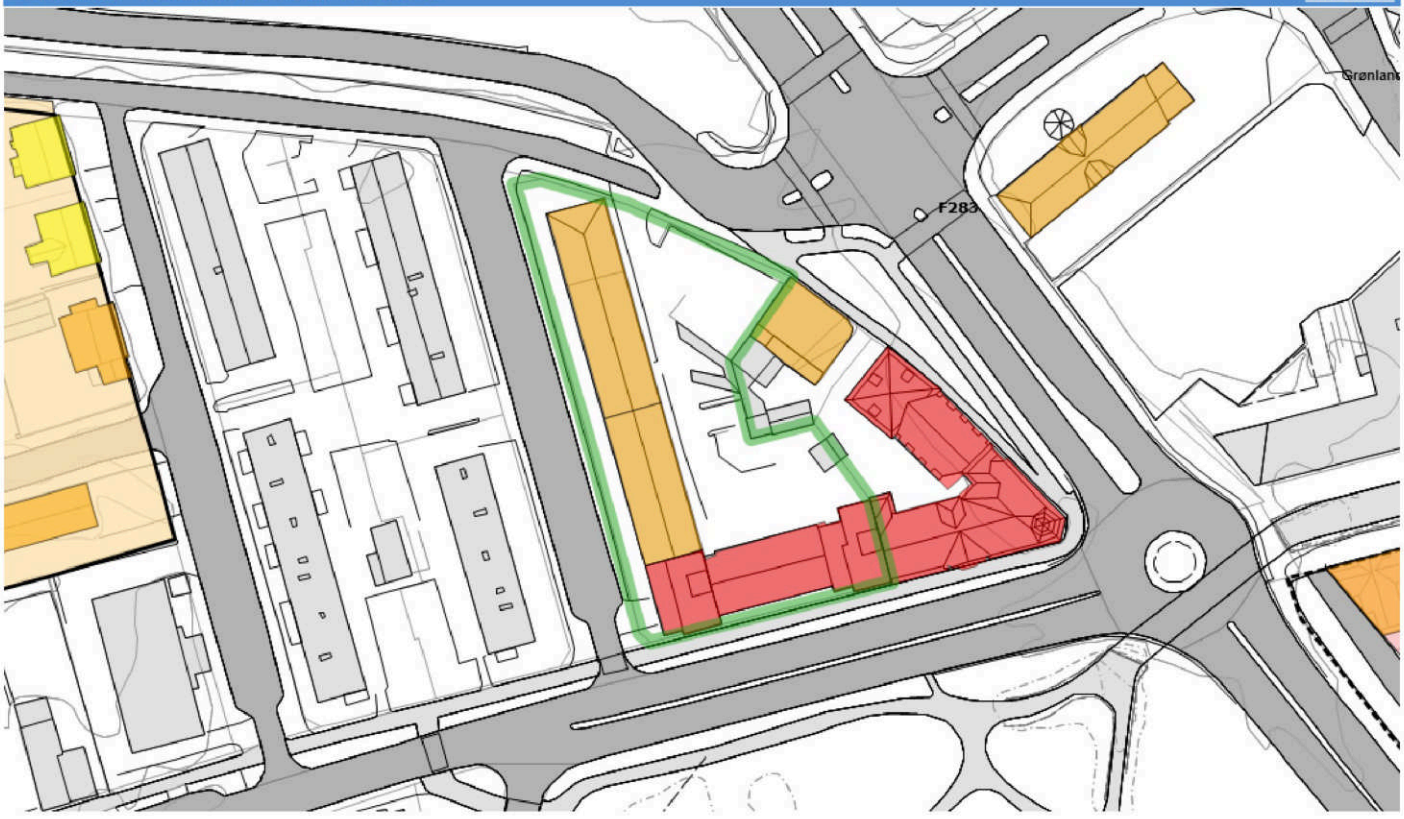
Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**230**	**0**	**86**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



- Svært høy bevaringsverdi - klasse A
- Høy bevaringsverdi - klasse B
- Middels bevaringsverdi - klasse C
- Enhetlig kulturmiljø
- Sammensatt kulturmiljø
- Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
- Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	2	x		633.31m^2
Høy bevaringsverdi - klasse B	3	x		845.95m^2

Tema uten treff:

Fredet	Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes
Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi
Enhetlig kulturmiljø	Sammensatt kulturmiljø	Svært høy bevaringsverdi - klasse A
Høy bevaringsverdi - klasse B	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	230	0	0	1	3544.40m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Store sammenbygde boligbygg på 5 el mer	3	1465.38m^2
Annen lagerbygning	1	54.78m^2
Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg	1	1.31m^2
Annet kulturhus	1	0.56m^2
Ukjent bygningstype	1	21.11m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	5080.73m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	3544.40m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060257-3	REGULERINGSPLAN FOR KREFTINGSGATE	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	2.72m^2
0602312	Detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Parsell Jernbanegata - Telthusgata	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	77.37m^2
20200006	Områderegulering for Kreftings Gate 19 og Grønland 13, 15, 17, 21 og 23 mfl.	Områderegulering	Endelig vedtatt arealplan	0.01m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	2.72m^2
Gang-/sykkelveg	77.37m^2
Kjøreveg	0.01m^2
Gatetun	0.00m^2

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Matrikkelrapport og kulturminnerapport

Hvorfor er informasjonen i de to rapportene noen ganger tilsynelatende motstridende?

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. Matrikkelrapporten fra Kartverket: All informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. Kulturminnerapporten: Analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for tidligere Drammen kommune, og tidligere Nedre Eiker kommune. Tidligere Svelvik kommune har ikke tilsvarende lokal kulturminneregistrering, der er det kommuneplanens arealdel som har gjelder.

   Konsekvens: Matrikkelrapporten kan opplyse at ingen kulturminner er registrert på en eiendom. Kulturminnerapporten kan inneholde opplysninger om lokal kulturminneregistrering.

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret). Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten for eiendommen produseres ved analyse av de lokale kulturminneregistreringene i Drammen kommune, i tillegg til eventuelle kulturminneregistreringer i matrikkelen (eiendomsregisteret). I perioden 2012-2016 er det gjennomført kulturminneregistrering i alle bydeler og oppdatering av eldre registreringer i tidligere Drammen kommune. Tilsvarende registrering ble utført i tidligere Nedre Eiker kommune i samme tidsrom. Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon: https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-seksjonering-oppmaaling/kulturminneregistrering/

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 24.07.2025

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 | Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt | Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	230	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	86
Adresse	Konnerudgata 10A, 3045 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
1247530003	76300	24.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	9047	-
20029634	7308	11.11.2024	Årsavlesning - målt	89	11.11.2024
20029635	29659	24.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2067	-
07506174	45	30.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	89	-

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

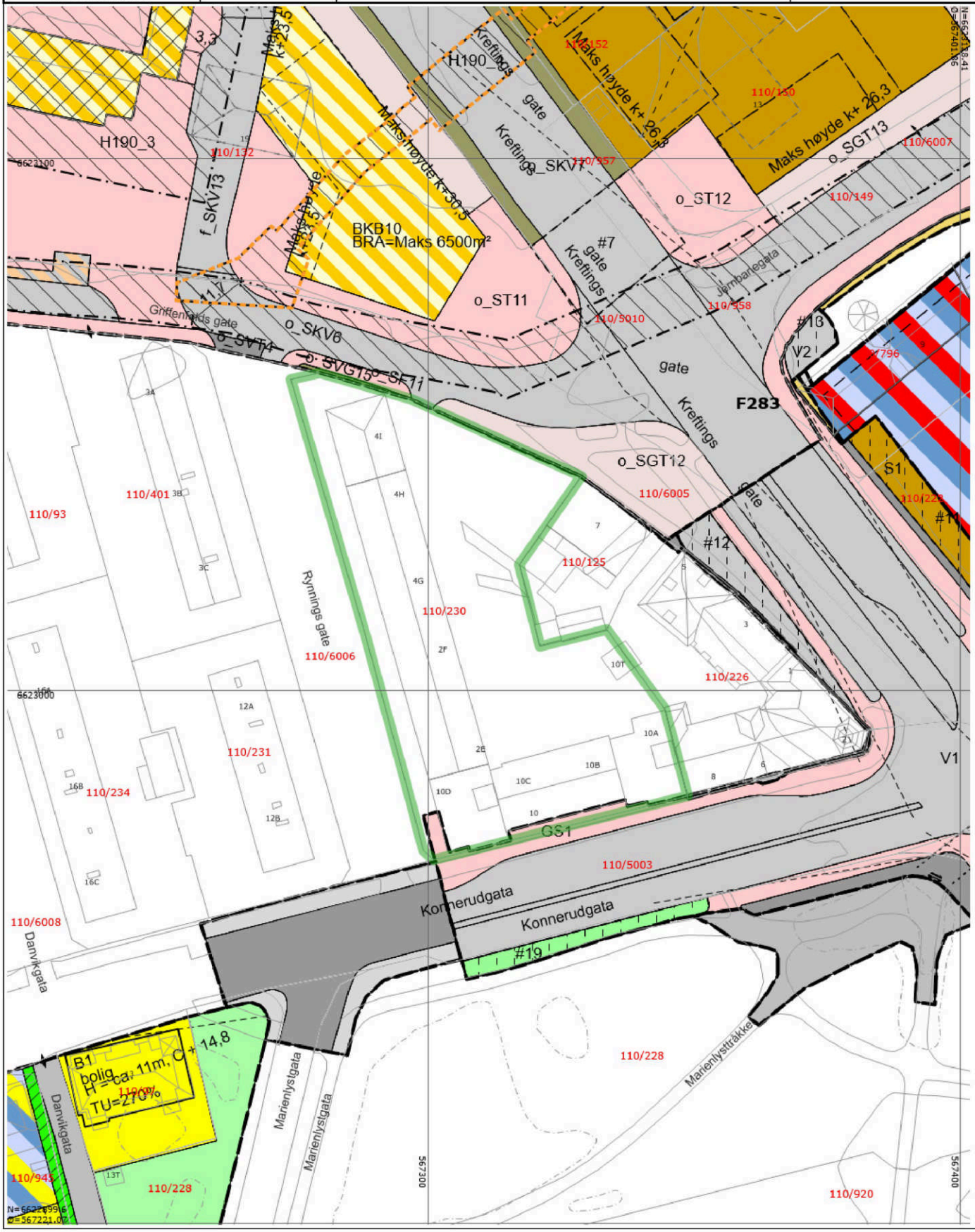
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 230	Fnr: 0	Snr: 86
Adresse:	Konnerudgata 10A 3045 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR KREFTINGSGATE			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

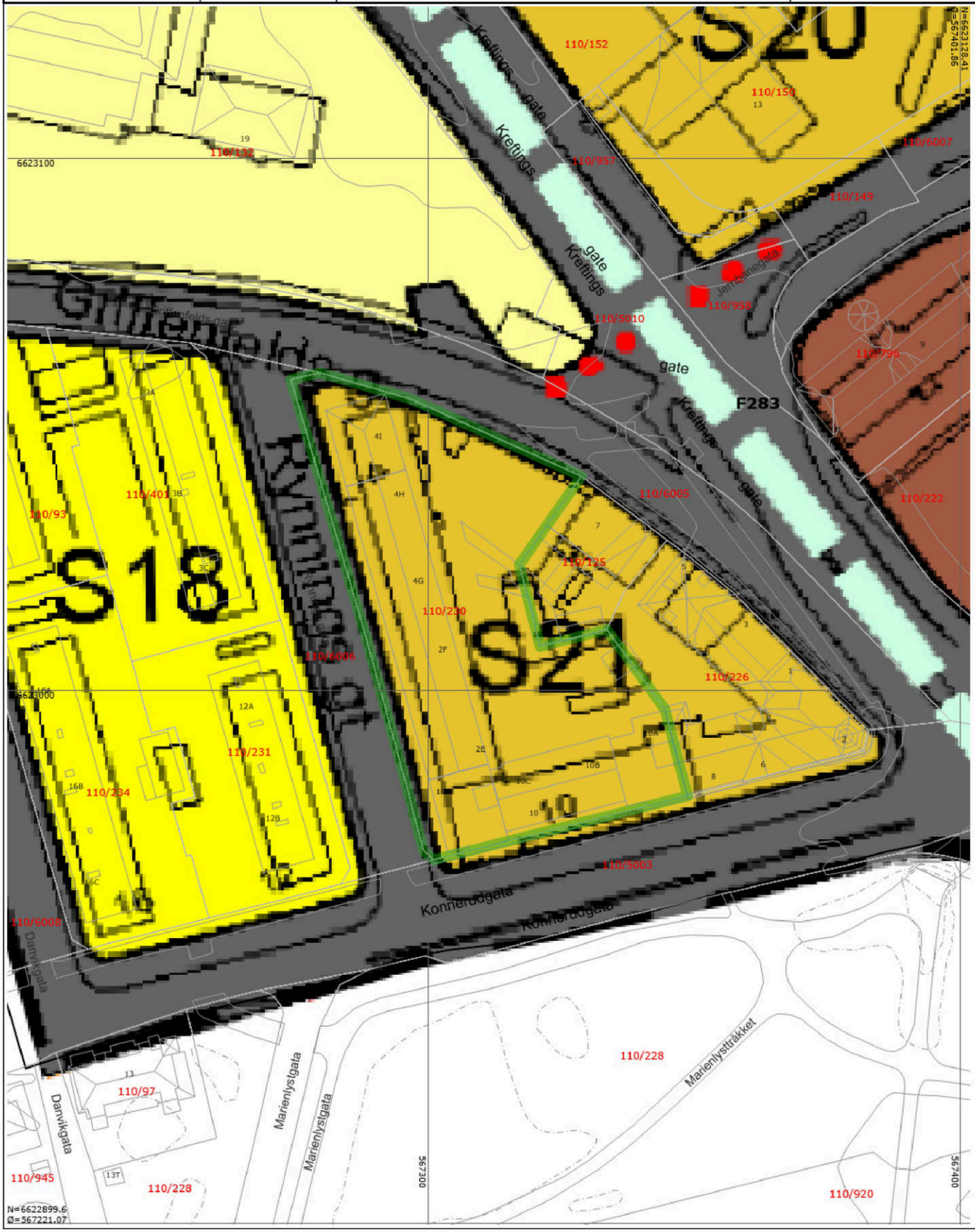
- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpRegulertHøyde
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Tunnelåpning
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Annet spesialområde
- Felles grøntareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Bestemmelsesområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring kulturmiljø
- Andre sikringssoner
- Sentrumsformål
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
- Park

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 230	Fnr: 0	Snr: 86
Adresse:	Konnerudgata 10A 3045 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Eiendomsteig
Plangrense	KpOmråde	Kommunedelplan raster

DRAMMEN KOMMUNE

Dato: 04.05.12

Statens vegvesen

BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN
FV. 282, BJØRNSTJERNE BJØRNSONS GATE
Strekningen Jernbanegata – Telthusgata. PLAID 312

Vedtatt av Drammen bystyre 19.06.2012

§ 1. Plantype, planens formål og planer som erstattes

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningslovens § 12-3.

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av firefelts Bjørnstjerne Bjørnsonsgate fra Jernbanegata til Telthusgata. Formålet med planen er å forbedre gatas kapasitet og fremkommelighet. Planen skal også ivareta kollektivtrafikken og bedre gang- og sykkelforbindelser for myke trafikanter.

1.1. Tidligere reguleringsplaner som delvis erstattes

Planen vil erstatte deler av disse reguleringsplanene:

Reguleringsplanens navn	Vedtatt	Plan ID
Reguleringsplan for Bj. Bjørnsons gate, Parsell Langes gate - Grønland	06.01.1982	40/13
Reguleringsplan for Kreftings gate	28.05.2002	57/3
Reguleringsplan Telthusgata fra Tordenskjoldsgate til Austadgaten (-gangen)	17.11.1911	1/12
Reguleringsplan for kvartalene begrenset av Bj. Bjørnsons gate – Blichs gate – Tordenskjoldsgate – Langes gate	24.03.1987	44A/7
Reguleringsplan for parkeringshus og forretning – Bj. Bjørnsonsgate 17	25.11.2008	65/7
Reguleringsplan for Marienlyst idrettspark	28.05.1996	51/3
Reguleringsplan Del av kvartalet Langes gate – Tordenskjoldsgate – Mallinggt – Bj. Bjørnsonsgate til offentlig bebyggelse	24.06.1971	27/1
Reguleringsplan Kvartalet Griffenfeldsgate – Konnerudgata - Grønland	26.08.1997	52/10

Ordførers underskrift: .....

§ 2. Hensynssoner

I planen er det regulert følgende hensynssoner, jf. Plan- og bygningsloven § 12-6:

a) Sikringssone
- Frisiktlinjer
- Infrastruktursone: Fordrøyningsanlegg

§ 3. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom annet ikke er spesifisert.

3.1. Rekkefølgebestemmelser

a) Krav vedrørende vegetasjon
Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Eventuell fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) skal være i samsvar med reguleringsplankartet.

b) Krav til veger, vann- og avløpsledninger
Tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal være i samsvar med reguleringsplankartet. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås eller plantes.

c) Krav før anleggsstart for veganlegget
Før anleggsstart skal det utarbeides en plan for midlertidige og permanente løsninger for anlegg som kan bli skadet som følge av utbygging av veganlegget. Dette gjelder bl.a. vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, atkomster, strøm, tele/fiber og lignende. Dette omfatter også en beredskap for midlertidig vann- og strømforsyning.

d) Krav før veganlegget tas i bruk
Før veganlegget tas i bruk skal følgende være ferdig opparbeidet som vist i reguleringsplanen og omtalt i reguleringsbestemmelsene:
- Veganlegget for fv. 282 Bjørnstjerne Bjørnsonsgate med tilhørende kryss, støttemurer med mer
- Langsgående anlegg for gang- og sykkeltrafikk
- Lokale støyskjermingstiltak i henhold til § 4.3 og støyutredning
- Nødvendig omlegging av vann- og avløpsledninger, fordelingsnett for strøm og for tele-/tv-datakommunikasjon

3.2. Tilgjengelighet

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v.

3.3. Støyreduserende tiltak

Grenseverdiene i retningslinje T-1442 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn både for anleggsfasen og driftsfasen.

Følgende støyfølsom bebyggelse skal få tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak:

- Støyfølsom bebyggelse som etter de fastlagte tiltakene langs veg er gjennomført ligger i rød sone (>65 dB) langs fv. 282 Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Dette gjelder også støyfølsom bebyggelse som allerede ligger i rød sone og får økt belastning av tiltaket.
- Støyfølsom bebyggelse som ligger i gul sone langs fv. 282 Bjørnstjerne Bjørnsons gate, og får et økt støynivå på 2 dB eller mer, etter at de fastlagte tiltakene langs veg er gjennomført

Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdiene for utendørsstøy fravikes. Der konsekvensene med å innfri støykravet er urimelig av økonomiske og praktiske hensyn, kan det tilbys innløsing av eiendommen. Ved fravikelse skal bebyggelse med støyømfintlig bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares i samråd med den enkelte bolig- og grunneier og gjennom byggesaksbehandling der tiltaket er søknadspliktig. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift i plan- og bygningsloven.

For håndtering av støy i anleggsperioden skal det utarbeides en plan for ytre miljø, jf også tabell 4 og 6 i retningslinje T-1442 for støy i anleggsperioden.

Strukturlyd: Det skal gjennomføres tiltak slik at maksimalt strukturlydnivå ikke overstiger LAFmax = 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref NS 8175.

Vibrasjon: Det skal gjennomføres tiltak slik at nivået for vibrasjon tilfredsstiller NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kost/nytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

3.4. Avkjørsler

Plassering av driftsadkomster (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og hvilke eiendommer som skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m.

Midlertidig ensrettet adkomst, A1, ved gbnr. 110/815 (Norske Shell AS) er forbeholdt tankbil og skal holdes stengt med bom eller annen fysisk hindring for andre kjøretøy. Adkomsten skal vurderes på nytt ved eventuelle fremtidige endringer på bensinstasjonen.

3.5. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8.2.

3.6. Midlertidige anleggsområder/riggområder

Områder med midlertidig anleggsområder / riggområder er vist med svart stiplet skravur på plankartet oppå andre formål. Disse områdene kan benyttes til anlegg- og riggområder så lenge anleggsarbeidene pågår. Når anleggsarbeidet er utført skal arealene istandsettes.

Bestemmelsene om de midlertidige anleggs- og riggområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet administrativt vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen.

Innenfor de midlertidige anleggs- og riggområdene kan det oppføres midlertidige brakkerigger, midlertidige verksted- og lagerbygninger, kjøre- og parkeringsarealer, tekniske anlegg m.m. Anlegg- og riggområdene skal sikres med inngjerding og skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene.

Innenfor anleggsbeltet kan det utføres permanente terrengtilpasninger. Landskap og vegetasjonen skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig. Områdene skal være istandsatt før anlegget tas i bruk eller så snart som mulig påfølgende vår dersom anlegget tas i bruk vinterstid.

§ 4. Bebyggelse og anlegg

a) Sentrumsformål
Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

b) Forretning
Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

c) Offentlig eller privat tjenesteyting
Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

d) Idrettsanlegg
Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Kjøreveg
Området skal benyttes til offentlig kjøreveg.
Vegen skal opparbeides med bredder som vist på reguleringsplanen.

b) Anlegg for gående og syklende
Areal for gående og syklende skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen. Arealene skal være offentlig veganlegg.

c) Annen veggrunn – teknisk anlegg
Området skal benyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. Det kan opparbeides mindre tekniske bygg, støyskjermer, mv. som hører til og er nødvendige for drift av veganlegget. Vedlikeholdssone/grøft skal tilsås med gras.

d) Annen veggrunn – grøntareal
Annen veggrunn – grøntareal skal benyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. I dette området kan trær og busker få vokse. Dette omfatter områder hvor eksisterende vegetasjon skal beholdes, revegetering kan være aktuelt, eller det skal tilplantes etter veganlegget er ferdig. Det kan opparbeides mindre tekniske bygg, støyskjermer, mv. som hører til og er nødvendige for drift av veganlegget.

§ 6. Hensynssoner

6.1 Sikringssoner

a) Frisikt
Områdene er vist med linjer på plankartet kombinert med andre formål.
I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

b) Infrastruktursone
Fordrøyningsanlegget utenfor vegkroppen på sørsiden av gaten. I dette området kan det ikke etableres midlertidige eller permanente tiltak som kommer i konflikt med fordrøyningsanlegget.

Ordførers underskrift: .....

DRAMMEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 18.06.2025

Et godt sted å leve

Oppdatert i tråd med vedtak i kommunestyret 18.06.2025

Innhold

DEL I GENERELLE BESTEMMELSER 3
1 PLANENS HENSIKT 3
2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER 3
3 PLANKRAV 4
4 REKKEFØLGEKRAV 5
5 UTBYGGINGSAVTALER 6
6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING 6
7 TEKNISK INFRASTRUKTUR 7
8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING 8
9 BYGGEGRENSER 9
10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR 10
11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER 13
DEL II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 14
12 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL 14
13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE 20
14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER 21
15 GRØNNSTRUKTUR 23
16 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL 24
17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG 24
DEL III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER 25
18 HENSYNSSONER 25
19 BESTEMMELSESOMRÅDER 29
RETNINGSLINJER og VEILEDNING: DEFINISJONER 29
DEFINISJONER 29

DEL I GENERELLE BESTEMMELSER

1 PLANENS HENSIKT

Kommuneplanens arealdel viser hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å realisere Drammens visjon og samfunnsdelens mål basert på følgende prinsipper:

- Utbygging og fortetting av boligbygging i sentrumsområder og langs kollektivtraseer i tråd med vedtatt senterstruktur. Utbygging og fortetting skal skje etter prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og der det er tilfredsstillende kapasitet i eksisterende eller planlagt ny teknisk infrastruktur.
- Ny bebyggelse skal bidra til gode og trygge bomiljøer, byrom og møteplasser, og legge til rette for funksjonsblanding samt effektiv ressursutnyttelse med gjenbruk og deling.
- Universell utforming skal ligge til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse i tillegg til ivaretakelse av folkehelsehensyn.
- Planleggingen skal bidra til å sikre et boligtilbud tilpasset livets ulike faser, attraktive arbeidsplasser, et variert handels- og servicetilbud, stor bredde i både organiserte og uorganiserte aktivitets- og fritidstilbud, og en tilfredsstillende infrastruktur.
- Boligutviklingen skal sikre og fremme sosialt bærekraftige boområder.
- Det skal legges til rette for næringslivet ved å vektlegge sammenhengen mellom næring og det enkelte steds potensiale. Næringsvirksomhet skal etableres i tråd med ABC -prinsippet.
- Sentralt i utviklingen av kommunens byer og tettsteder står mangfold, lokalt særpreg, identitet og kulturarv. Det skal sikres vern av kulturmiljø, natur- og kulturlandskap og naturmangfold, skapes og utvikles attraktive uteområder i form av grøntkorridorer, samt sikre god og enkel tilgjengelighet til elv, fjord og skog.
- All bebyggelse skal være sikret mot naturfare som ras, skred, flom og stormflo.

2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER

2.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

2.1.1 Følgende kommunedelplaner gjelder i Drammen:

- Kommunedelplan for Drammen sentrum, vedtatt av Drammen Bystyre 30. mai 2006
- Kommunedelplan for Tilfartsvei vest/tilfartsvei Konnerud, vedtatt 17. desember 2002
- Kommunedelplan for Fv. 319 Svelvikveien, vedtatt 21. juni 2016
- Kommunedelplan for Svelvik sentrum, vedtatt 8. september 2003
- Kommunedelplaner vedtatt etter 01.01.2020

2.1.2 Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.

2.1.3 Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan. Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder for nytt arealformål. Der det i kommunedelplaner og reguleringsplaner er avsatt arealformål grønnstruktur/LNF, gjelder dette foran byggeformål avsatt i kommuneplanen

2.2 Unntak

2.2.1 Kommunedelplan for Drammen sentrum:
Kommuneplanen overstyrer Kommunedelplan for Drammen sentrum for følgende bestemmelser:

- Høyder innenfor bestemmelsesområder i punkt 19.2 og 19.3
- Parkering jf. punkt 8.2
- Lek/uteoppholdsareal jf. punkt 12.4

2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

2.3.1 Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 gjelder i sin helhet.

2.3.2 Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i eldre plan- og bygningslover, gjelder så langt tiltaket ikke er i strid med følgende forhold i kommuneplanens arealdel:

- Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) i kommuneplanens arealplankart overstyrer annet arealformål i reguleringsplaners arealplankart. Det samme gjelder byggegrenser mot sjø og vassdrag i kart og bestemmelser.
- Kommuneplanens bestemmelse punkt 13.1.3 om høyde og om utnytting punkt 13.1.4 overstyrer reguleringsplaner der disse bestemmelser er i motstrid med reguleringsplanens bestemmelser.

2.3.3 Ved motstrid om oppbygging av samferdselsanlegg skal vei- og gatenormen gå foran områderegulering for Mjøndalen sentrum med tilhørende arkitektonisk veileder.

2.3.4 Ved motstrid gjelder områderegulering for Berger (vedtatt 13.05.2025) foran arealdelen.

3 PLANKRAV

3.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

3.1.1 I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres tiltak etter pbl. § 20-1, bokstav a, d, g, k, l, og m før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder også innenfor hensynssone H570_1 samt for alle objekter eldre enn 1950 innenfor avgrensningen for Kommunedelplan for Drammen sentrum, jf. punkt 18.16

3.2 Krav til samlet områdereguleringsplan

3.2.1 Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for felt KBA1 stilles det krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengende for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveier, vegsystem og kollektivbetjening for området er avklart. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling. De overordnede avklaringene kan gjøres gjennom programmer for området eller en samlet arealplan for hele området.

3.3 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. § 11-10, nr. 1)

3.3.1 For å kunne unntas plankravet må tiltaket være innenfor områder avsatt til byggeformål, være i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og ikke gjelde oppføring av ny fritidsbebyggelse eller opprettelse av grunneiendom/festeeiendom til fritidsformål. Tiltaket kan heller ikke være et ledd i et større utbyggingsprosjekt. Under disse forutsetningene er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

a. Mindre tiltak som er unntatt søknadsplikt etter § 20-5, jf. SAK10 § 4-1, med unntak av pbl § 20-1 bokstav m.
b. Tiltak etter SAK10 § 3-1 punkt a-d som tiltakshaver kan stå for selv.
c. Navigasjonsinnretninger i sjø
d. Tiltak (jf pbl §20-1) knyttet til drift og vedlikehold av nåværende jernbaneanlegg
e. Tiltaket er omfattet av pbl. § 20-1 bokstav a og d, forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og:
   - eiendommen ikke overstiger 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt). Innenfor felt B1 tillates 4 boenheter ved etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter.
   - samlet BRA ikke overstiger 500 m^2
   - samlet tomteareal ikke overstiger 1800 m^2
f. Opprettelse av ny grunneiendom kan foregå med inntil 3 boenheter forutsatt at:
   - eiendommen ligger i areal avsatt til boligformål
   - avgivereiendommen ikke overstiger 1800 m2
   - For felt B2 gjelder særskilte retningslinjer under punkt 13.1.2
g. Opprettelse av ny grunneiendom eller festegrunn hvor eiendommen allerede er ferdig utbygd og som ikke er et ledd i en fortettingsprosess
h. Arealoverføring innenfor samme arealformål
i. Innløsning av festeeiendom, jf. tomtefesteloven §32.

j. Infill-prosjekt i areal avsatt til sentrumsformål, forutsatt at den eksisterende eiendommen ikke overskrider 700m^2

3.3.2 Unntaket fra plankravet i punkt 3.3.1 bokstav e, f og j gjelder ikke innenfor hensynssonene, H310_1, _2, og _3 og hensynssone H320_1, _2 og _3. Innenfor hensynssonene er det unntak for tiltak som inngår i sikkerhetsklasse F1 og S1, jf. TEK17 kapittel 7 samt tiltakskategori K0 og K1.

3.3.3 Tiltak innenfor felt KBA2 og KBA4
Det tillates ombygging og/eller bruksendring av eksisterende bygg uten krav om regulering for felt KBA2 og KBA4 som ledd i områdemodning. Det tillates ikke etablering av boenhet.

Retningslinjer
Det kan vurderes unntak fra plankrav for tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer jf. punkt 3.1.1 dersom tiltaket er for å verne og/eller tilbakeføre kulturminner og kulturmiljøer.
Det kan vurderes unntak fra plankrav for etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter der tiltaket vurderes å være i tråd med punkt 3.3.1 og 12.2.4 (tilpasning til områdekarakter).

4 REKKEFØLGEKRAV

4.1 Generelle rekkefølgekrav (pbl § 11-9, nr. 1 og 4)

Utbygging kan ikke finne sted før teknisk og sosial infrastruktur er etablert eller sikret etablert.

4.1.1 Sosial infrastruktur

Ved regulering av nye boområder skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

4.1.2 Blågrønn infrastruktur

Ved regulering skal det fastsettes rekkefølgekrav som sikrer etablering og ivaretakelse av blågrønn infrastruktur.

4.1.3 Teknisk infrastruktur

a. Ved regulering skal det fastsettes rekkefølgekrav som sikrer nødvendig etablering av samferdselsanlegg, herunder trafikksikre løsninger for myke trafikanter, inkludert trygg skolevei.
b. Ved regulering må gang- og sykkelveier, kollektivtraseer samt gater og veier være sikret opparbeidet.
c. Ved regulering og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal:
    - tiltak som fører til belastning utover behandlingskapasiteten på renseanlegg ikke tillates igangsatt før tilstrekkelig rensekapasitet og rensekrav er sikret etablert.
    - tiltak ikke tillates igangsatt før leveringssikkerheten for vannforsyning til utbyggingsområdene er ivaretatt.

4.2 Rekkefølgekrav til spesifikke områder

4.2.1 Før tiltak på uregulerte områder for næringsbebyggelse og kombinert bebyggelses- og anleggsformål, anlegg og kommunalteknisk virksomhet, tilknyttet E134 på strekningen fra Nedre Eiker bru til planlagt kryss med Strykåsen tillates tatt i bruk, må atkomst til overordnet veisystem, herunder nytt kryss med E134, være ferdigstilt.

4.2.2 Før utbygging av nye boliger i B3-områdene på Åsen kan igangsettes, skal ny hovedatkomst Åsen, vist med rød strek fra Solløs til krysset Orkidehøgda/Hagatjern veien, være sikret opparbeidelse i samsvar med reguleringsplan for veistrekningen. Utbygging av veistrekningen kan skje trinnvis.

4.2.3 Utbygging mellom Tørkop og Rundtom som fører til økt biltrafikk på fv. 319 kan ikke igangsettes før ny fv. 319 Tørkop – Eik er etablert og eksisterende Svelvikveien mellom Solumstrand og Rundtom er oppgradert i tråd med kommunedelplanen vedtatt 21.06.2016. En begrenset utbygging kan likevel tillates under følgende forutsetninger:

a. Det foreligger en helhetlig mobilitetsplan for strekningen Solumstrand – Rundtom. Mobilitetsplanen skal foreslå tiltak for gående, syklende og kollektivtrafikk.
b. Det stilles krav til gjennomføring av tiltak fra mobilitetsplanen før det gis tillatelse til utbygging. Tiltakene skal sikre en fullverdig sammenhengende, trafikksikker og attraktiv løsning for gående og

syklende fra utbyggingsområdet fram til eksisterende tilbud mot Drammen sentrum fra Rundtom. Med fullverdig løsning forstås sykkelvei med fortau eller sykkelprioritert gate med fortau.

c. Teknisk plan med blant annet løsning for gående og syklende skal være godkjent før det gis igangsettelsestillatelse.
d. Det gjennomføres tiltak for å minimere bilbruken, som for eksempel lav parkeringsdekning og tilrettelegging for bildeling.

4.2.4 På Konnerud og i Skoger nord for Vestbygda skole tillates ikke utbygd mer enn 20 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) per år før ny vegadkomst til Konnerud er etablert. Kvoten fordeles med 50% på fortetting og 50% på feltutbygging. Dersom kvoten et år ikke fylles opp for fortetting eller feltutbygging, kan ledig andel av kvoten overføres til den andre kategorien ved årsskiftet. Arealer regulert i Områderegulering for Konnerud sentrum, vedtatt 26.05.2020, er unntatt fra kvoten jf. bestemmelsesområde 19.4 #4

4.2.5 For del av Konnerud, vest for Skalstadkrysset, tillates det ikke oppføring av ny boenhet før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. bestemmelsesområde 19.5 #5

Retningslinjer
Til punkt 4.2.4.
Fortetting og feltutbygging:

Fortetting – 10 boenheter pr. år
Fortetting kan skje enten på en bebygd boligtomt, eller ubebygd boligtomt i et ellers utbygd område. Ved søknad om enebolig med sekundær boenhet må det også søkes om kvote for den sekundære boenheten. Fortetting gjelder også søknad om bruksendring fra hytte til bolig. Hvis eiendom som har fått Konnerudkvote selges, følger Konnerudkvoten(e) eiendommen.

Feltutbygging – 10 boenheter pr. år
Feltutbygging er nye utbyggingsprosjekter i tråd med vedtatt detaljregulering

Dersom det et år eksempelvis bare har kommet søknad om 7 utbyggingstillatelser for feltutbygging, mens det er venteliste for å få tillatelse til å fortette, kan man i januar det påfølgende året overføre de 3 ubrukte tillatelsene for feltutbygging og gi 3 ekstra tillatelser til fortetting. Disse 3 tillatelsene tilhører året som har gått, og påvirker derfor ikke de 20 tillatelsene som kan gis i det nye året.

5 UTBYGGINGSAVTALER

5.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Utbyggingsavtaler kan forhandles i tråd med forutsetningsvedtaket i kommunestyret 18.02.2020 eller nyere vedtak som avløser dette vedtaket.

6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Ved regulering skal bebyggelse og anlegg sikres mot naturskade. Hensynssoner er innarbeidet i plankartet med bestemmelser.

6.1.2 Der håndtering av naturskade ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der dokumentasjon ikke er i tråd med punkt 6.1.1, skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 gjøres en vurdering om tiltaket utløser behov for analyser og avbøtende tiltak.

6.1.3 Eksisterende bekker skal ivaretas som åpne bekker i sitt naturlige løp, både av hensyn til vassdragsnatur og klimatilpasning. Bekkelukking tillates ikke.

Retningslinjer
Ved vurdering av naturfare legges NVEs veiledere til grunn. Fare skal utredes i regulering, men noen vedtatte reguleringsplaner kan være mangelfullt utredet og det kan være nødvendig å vurdere fare innenfor hensynssoner på nytt. Det er viktig at bevaring og restaurering av natur, og eventuelt etablering av nye naturbaserte løsninger, vurderes som klimatilpasningstiltak.

6.2 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

6.2.1 Ved regulering skal det utarbeides en overvannsrapport i tråd med NVEs veileder nr. 4/2022 «Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar». Innhold i rapporten skal være i tråd med vedlegg

5 i veilederen. Avgrensning av området i rapporten skal ta utgangspunkt i nedbørsfelt ned til resipient, planområde og eventuelt areal utenfor planområdet som tiltaket påvirker, samt ledningsnett. Nye tiltak skal sikres mot klimajustert 100 års regn.

6.2.2 Der håndtering av overvann ikke er avklart ved regulering, eller overvannsrapport ikke er i tråd med punkt 6.2.1, skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 gjøres en vurdering om tiltaket utløser behov for analyser og avbøtende tiltak, både oppstrøms og nedstrøms det omsøkte tiltaket.

6.2.3 Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige/eksisterende flomveier ivaretas. Dersom et tiltak etter pbl § 20-1 berører en eksisterende flomvei, inkludert tørre bekker, skal det fremlegges en plan for hvordan den eksisterende flomveien blir påvirket og ivaretas. Ved behov må det avsettes areal til ny flomvei. Ved etablering av nye flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader. Det må tas høyde for klimatilpasning.

6.2.4 Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Overvann skal håndteres på egen eiendom og det skal bare unntaksvis tillates påslipp til kommunal infrastruktur eller annen form for bortledning.

6.2.5 Gater kan benyttes som flomveier. Flomveier i gater skal utformes slik at vann ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene vesentlige skader utover dagens situasjon.

6.2.6 Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart. Dersom bekker ikke åpnes skal ny bebyggelse plasseres slik at lukkede bekker kan åpnes senere.

Retningslinjer
Overvannsberegninger skal dokumentere overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal også dokumenteres hvor stort fordrøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.
Ved hvert gateprosjekt skal nedslagsfeltet til flomveien beregnes. Det må legges en plan for hvor flomvannet fra gateprosjektet ledes videre, slik at det ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene skade. VA-rammeplan for ledningsnettet bør sees i sammenheng med utomhusplan og løsninger for overvannshåndtering oppå bakken. Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement og bidra til å fremme biologisk mangfold.

6.3 Blågrønn faktor (BGF) (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

6.3.1 Ved håndtering av overvann skal blågrønn faktor benyttes som metode i henhold til Norsk Standard NS3845. Følgende faktorer skal så langt det er mulig brukes ved både regulering og søknad om tiltak der dette ikke allerede er fastsatt i regulering:

a. For alle områder avsatt til sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,7.
b. For andre områder enn sentrumsformål og kombinert bebyggelse skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,8.

Retningslinjer
Blågrønn faktor bør være høyere for tomter som grenser til vassdrag.

7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.1.1 Ved regulering skal det utarbeides en VA-rammeplan som bygger på tekniske krav og føringer i Drammen kommunes VA-norm. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området og sammenhengen med overordnet hovedsystem.

7.1.2 Der VA-rammeplan ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der slik plan ikke er i tråd med punkt 6.1.1, skal VA – rammeplan legges ved søknad om tiltak etter pbl . § 20.1. Dokumentasjonen skal være tilpasset tiltakets kompleksitet og størrelse slik at prosjektet belyser alle nødvendige tekniske detaljer og løsninger iht. Drammen kommunens VA- norm.

Retningslinjer
Følgende skal dokumenteres i en VA-rammeplan:

- *Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkludert tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.*
- *Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slokkevannuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.*
- *Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning inklusivt slokkevann (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).*

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.2.1 I medhold av pbl. § 30-6 har all bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett.

7.2.2 I områder hvor det er/eller vil bli etablert større offentlige anlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank.

7.2.3 Tett tank godkjennes bare for toalettavløp, og bare i kombinasjon med godkjent renseløsning for gråvann.

Retningslinjer
Kommunen kan pålegge tiltakshaver å utrede og etablere felles vann- og avløpsledning der det er hensiktsmessig.
Det kan gjøres unntak fra krav om tilknytning dersom det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak.
Til punkt 7.2.2: I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil 2 år, dersom vilkårene etter pbl. §19-2 er oppfylt.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.3.1 Ved regulering eller ved søknad om større utbyggingsprosjekter skal det utarbeides en plan for renovasjon. Planen skal tilpasses plannivå og vise planlagt løsning samt kjøremønster for renovasjonsbil.

Retningslinjer
Ved utforming av plan for renovasjon skal RfDs retningslinjer for renovasjonsløsninger og kommunens vei og gatenorm legges til grunn.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.6)

7.4.1 Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken. Ved slike tiltak skal allébeplantning og verdifulle trær bevares. I områder avsatt til LNFR er det ikke krav om å legge kabler i bakken.

7.4.2 Kabler og ledningsanlegg i sjø og vassdrag skal legges i fellestraseer.

8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING

8.1 Krav til tekniske løsninger for samferdselsanlegg (pbl. § 11-9, nr. 3)

8.1.1 Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal opparbeidelse av samferdselsanlegg følge krav i vei- og gatenorm (vedtatt 24.05.2022) og sykkelplan (vedtatt 28.09.2021). For tiltak på riks- og fylkesveier gjelder Statens vegvesens håndbøker. Kryssgeometri avklares ved regulering.

8.1.2 Hovedtraséene for sykkel skal i hovedsak utformes som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

8.1.3 Ivareta trafikksikre, effektive og universelt utformede gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass

8.1.4 Utforming av samleveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. For gående og syklende skal dette oppnås gjennom opparbeidelse av trygge krysningspunkter samt tilbakeholden holdning til opprettelse av nye avkjørsler.

8.1.5 Løsninger for varelevering og renovasjon skal være i tråd med kommunens vei- og gatenorm.

8.1.6 Ved regulering skal løsning for håndtering av snø sikres.

8.2 Krav til parkering (pbl. § 11-9, nr. 5, 27-8)

8.2.1 Krav til parkeringsdekning og opparbeidelse av parkeringsanlegg (inkludert sykkelparkering) skal følge kommunens parkeringsnorm vedtatt 14.06.2023.

8.3 Transportutredning og mobilitetsplan (pbl. § 11-9, nr. 8)

8.3.1 Ved regulering og ved søknad om større byggeprosjekter skal det utarbeides en transportutredning og en mobilitetsplan. Med større byggeprosjekter forstås bygg over 1000 m2 BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter. Fremkommelighet for buss skal vurderes i transportutredningen, og eventuelle behov for kollektivtraseer innarbeides i reguleringsplanen. Ved overbelastning på veinettet skal avbøtende rekkefølgekrav stilles i reguleringsplanen. Mulighet og behov for etablering av «mobilitetspunkt/mobilitetshus» skal vurderes.

9 BYGGEGRENSER

9.1 Forbudsgrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Forbudsgrense mot sjø er vist på kommuneplanens arealplankart. For områder i byggeforbudssonen tillates ikke andre tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6 første ledd enn fasadeendringer før byggetiltaket inngår i reguleringsplan.

9.2 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

9.2.1 Byggegrenser mot kommunal eller privat klassifiserte veier

a. For byggegrense mot kommunal og privat klassifiserte veier gjelder krav i kommunens Vei- og gatenorm dersom annet ikke framgår av regulering.

9.3 Byggegrenser mot riks- og fylkesveier (pbl § 11-9, nr. 5)

9.3.1 Der annet ikke framgår av regulering, gjelder følgende byggegrenser mot riks- og fylkesveier:

- For fylkesvei 282, 283 og 319 er byggegrensen 50m. For øvrige fylkesveier er byggegrensen 15m.
- Byggegrensen langs fylkeskommunal gang- og sykkelvei er 15m.
- For byggegrenser mot riksvei gjelder kravene i Lov om vegar (veglova).

9.3.2 Det gis unntak fra byggegrensen for følgende:

- Innenfor sentrumsavgrensingen i Mjøndalen tillates ikke nybygg nærmere E134 enn 30 m fra senterlinje vei.

9.4 Byggegrense mot jernbane innenfor sentrumsavgrensing i Mjøndalen (pbl § 11-9, nr. 5)

9.4.1 Innenfor sentrumsavgrensingen i Mjøndalen tillates ikke tiltak nærmere eksisterende sporanlegg enn 15 m fra senterlinje for ytterste spor.

9.5 Byggegrense mot vassdrag (pbl § 11-9, nr. 5)

9.5.1 På begge sider av vassdrag (målt fra kant ved normalstand) gjelder følgende grenser for tiltak etter pbl § 1-6:

a. 100m i områder avsatt til LNF og blågrønnstruktur
b. 50m i områder avsatt til byggeformål
c. 20m fra tørre bekker
d. Kantsonen/vegetasjonsbelte på minimum 6 meter skal bevares i sin helhet langs elver og bekker med årssikker vannføring samt tjern og innsjøer og dammer for å sikre biologisk mangfold, hindre avrenning og redusere erosjon.

9.5.2 Byggegrensene gjelder ikke der annet følger av reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

Retningslinjer
Fjerning av kantvegetasjon langs vassdrag skal vurderes i tråd med vannressursloven §11, veileder til vannressursloven samt NVEs veiledere og om nødvendig skal det søkes Statsforvalteren om dispensasjon. Tiltak i vassdrag skal også vurderes etter §8 vannressursloven, og konsesjonsfrie tiltak skal vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

9.6 Byggegrense mot vann- og avløpsanlegg (pbl § 11-9, nr. 5)

9.6.1 Bygninger, konstruksjoner og anlegg skal ikke plasseres nærmere enn 4 m fra kommunalt vann- og avløpsanlegg, og 5 m fra interkommunale overføringsledninger (gjelder ledningens ytterkant), dersom annet ikke framgår av regulering.

10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

10.1 Vannforekomster (pbl §11-9, nr 6 og 8)

10.1.1 Planer og tiltak som berører og/eller kan påvirke vannforekomster med vedtatte miljømål i henhold til vannforskriften skal utrede hvordan planen eller tiltaket påvirker måloppnåelsen. Til plan eller tiltak skal det innarbeides eventuelle avbøtende tiltak.

10.1.2 Dersom planer og tiltak vil komme til å forringe vannforekomstens miljøtilstand og påvirke vannforekomstens evne til å nå miljømål etter vannforskriften, skal planen eller tiltaket behandles etter vannforskriftens §12.

Retningslinjer
Se NVEs hjemmeside og vannportalen (vann-nett) for informasjon om vassdragsforvalting.

10.2 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

10.2.1 Ved regulering skal det utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466. Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i reguleringsplan. Ved gjennomføring av tiltak skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan (MOP).

10.3 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

10.3.1 Ved regulering skal Drammen kommunes klimastrategi dato 10.05.2023 samt veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker vedtatt dato 10.12.2024 legges til grunn.

10.3.2 I reguleringsplaner for bebyggelse og anlegg skal det, i tråd med veilederen jf punkt 10.3.1 og tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

a. Tiltak for å minimere energibruk
b. Tiltak for å minimere klimagassutslipp
c. Valg av energiløsninger og byggematerialer

10.3.3 Klimagassberegninger skal utarbeides i reguleringsplaner ved:

- Vesentlige terrenginngrep
- nybygg større enn samlet 1000 m^2 BRA
- bygging av vei, bruer, gang- og sykkelveg, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

10.4 Energi (pbl §11-9 nr. 3)

10.4.1 Innenfor konsesjonsområde skal kommunen pålegge tilknytning til fjernvarme der det er hensiktsmessig ved regulering etter pbl § 12-7 nr 8.

10.4.2 Før 1. gangs behandling av reguleringsplaner for næringsområder, offentlige bygg og boligområder over 30 boenheter skal det foreligge en energiutredning for området basert på ny, fornybar energi. I energiutredningen skal tilknytning til nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg avklares.

Retningslinjer
Innenfor konsesjonsområdet for Drammen sentrum skal hensiktsmessighet vurderes for bygg over 1000 m^2 BRA. Innenfor konsesjonsområdet for Mjøndalen sentrum skal hensiktsmessighet vurderes for bygg over 500 m^2 BRA.

I energiutredningen beskrives løsninger for varme, kjøling og elektrisitet. Tiltak for å redusere behovet for tilført energi og effekt og belastningen planen vil ha på energisystemet i området skal utredes og beskrives. Videre skal mulighet for produksjon av lokal fornybar energi, energilagring og energigjenvinning utredes og beskrives i utredningen. Dersom energiutredning viser at det er lønnsomt med ny, fornybar energi kan kommunen vurdere å godkjenne dette som energiløsning. Ved etablering av næring utredes også behovet for depotkraft.

10.5 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

10.5.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1 skal:

a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T1520/2012 tilfredsstilles.
b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2021 tilfredsstilles.

10.5.2 Luftkvalitet

a. Ved regulering må luftforurensning utredes og eventuelle helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives i fagkyndig utredning. Kommunens luftsonekart danner grunnlag for vurderingen.
b. I rød sone tillates det ikke arealbruk som er følsom for luftforurensning.

10.5.3 Støy

a. Ved regulering skal støyfaglig utredning dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til T1442/2021. Eventuelle helsekonsekvenser og avbøtende tiltak skal beskrives. Kommunens støysonekart for vei, jernbane og havn danner grunnlag for vurderingen.
b. Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål utarbeides en støyfaglig utredning for tiltak i gul og rød støysone. Tilsvarende gjelder ved opprettelse av nye grunneiendommer. Kommunens støysonekart for vei, jernbane og havn danner grunnlag for vurderingen.

10.5.4 Rød støysone – forbudssone

a. Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone jf. kommunens støysonekart.
b. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter
c. Opprettelse av ny grunneiendom til støyfølsomt bruk tillates ikke

10.5.5 Avvikssone for støy

a. Innenfor kommuneplanens bestemmelsesområde avvikssone støy kan avvik fra støygrensene jf. Tabell 2 i T1442/2021 tillates.
b. Innenfor avvikssonene skal minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom ved bygging i gul og rød støysone, ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.
c. For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer som angitt i punk 12.6 ha lavere støynivå enn nedre grenseverdier for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, jf. støykrav i punkt 12.6. Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.
d. Ny eller utvidelse av støyende arealbruk skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdiene for gul sone, eller slik at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i tabell 3 i T-1442.
e. Støyfaglig utredning må dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

Retningslinjer
T-1442 Retningslinje for behandling av støy skal sammen med M-2061 Veileder om behandling av støy i arealplanleggingen danne grunnlag for støyfaglig utreding.
T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal danne grunnlag for utredning av luftkvalitet.

10.6 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

10.6.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak som utvider fotavtrykk i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan som ikke er omfattet av ny plan- og bygningslov (2008) skal det gjennomføres en naturtypekartlegging. Naturtypekartleggingen skal utføres av fagkyndig.

10.6.2 Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldsloven §§8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold, inkludert naturtyper samt viltinteresser og viltkorridorer, er ivaretatt.

10.6.3 Utvalgte og truete naturtyper skal ikke bygges ned og leveområdene for truete arter må sikres. Disse områdene skal avsettes som arealformål grøntstruktur eller hensynssoner i reguleringsplaner.

10.6.4 Rigg- og anleggsområder tillates ikke etablert i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres.

10.6.5 Fremmede arter som er plassert i kategorien svært høy og stor risiko, skal bekjempes. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal fremmede arter kartlegges for å hindre spredning. Avbøtende tiltak må sikres. Til plan eller tiltak skal det innarbeides eventuelle avbøtende tiltak.

Retningslinjer
Arealforvaltningen skal bidra til å hindre tap av arter og naturtyper. Nye tiltak skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for naturmangfoldet. Et naturregnskap kan ligge til grunn for vurdering av konsekvensene. Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og planter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Vurdering av naturmangfold gjøres i tråd med føringer fra miljødirektoratet.

10.7 Sikring av matjord (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

10.7.1 Dyrka og dyrkbar jord skal brukes til jordbruksproduksjon. I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan.

Retningslinjer
Matjordplan skal dokumentere at:

- *Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.*
- *Matjord som forflyttes ikke inneholder uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere.*

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

10.8 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.8.1 Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for permanent lagring og gjenbruk av masser tillates kun dersom tiltaket inngår i godkjent reguleringsplan.

Retningslinjer
For å tilrettelegge for mer gjenbruk bør utsortering av gjenvinnbare masser skje i nærheten av opprinnelsesstedet.

10.9 Landskapsutforming og terrengtilpasning (pbl § 11-9, nr 6)

10.9.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Nye tiltak skal ikke bryte med viktige siktlinjer, landskapsformasjoner og silhuetter.

10.9.2 Ved tiltak på tomter på åser/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas.

10.9.3 Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10.10 Bevaring av vegetasjon og terreng før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4, og 6)

10.10.1 Verdifulle trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates det ikke inngrep i terreng eller fjerning av verdifulle trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan.

10.11 Grønnstruktur (pbl 11-9, nr. 6)

10.11.1 Fysisk utforming av grøntanlegg (herunder parker og friområder mv.) og turveger/turstier skal følge krav i kommunens parknorm og veg- og gatenorm.

10.12 Kyststi og turveg langs Drammenselva (pbl. § 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

10.12.1 Kyststi langs Drammensfjorden og turveg langs Drammenselva er vist med linje på kommuneplanens arealplankart. Langs kyststien/turvegen tillates ikke tiltak eller innretninger som kan hindre allmenn ferdsel.

10.12.2 Tilretteleggingen av kyststi og turveg skal være skånsom med god balanse mellom natur og friluftsliv jf. punkt 10.6 naturmangfold.

Retningslinjer
Dersom det søkes om tiltak i og nær kyststien eller turveg langs Drammenselva må det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar allmenn ferdsel. Ferdselstrase bør etableres nærmere sjø enn tiltaket.
Der det ikke er avmerket kyststi eller turveg i dag, skal det ved søknad om tiltak ikke godkjennes tiltak som er til hinder for fremføring av fremtidig kyststi/turveg. Opparbeiding av kyststi og turveg kan gi grunnlag for dispensasjon dersom vilkårene etter pbl. §19-2 er oppfylt.

10.13 Brygger (pbl. § 11-9, nr. 5)

10.13.1 Oppføring av nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette følger av vedtatt reguleringsplan.

Retningslinjer
Det bør så langt mulig søkes å legge brygger til fellesanlegg for å unngå privatisering av strandsonen.
Vedlikehold av eksisterende godkjente brygger tillates og kan ved søknad erstattes med ny brygge av samme størrelse og utforming dersom den på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv.

10.14 Sandstrender (pbl. § 11-9, nr. 5)

10.14.1 Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, hverken på land eller i sjø.

10.14.2 For allerede etablerte sandstrender på offentlige friområder tillates det ordinær drift med etterfylling av stedegen sand.

Retningslinjer
Det kan vurderes unntak for etablering av sandstrender i offentlig regi dersom det ikke fører til inngrep og tiltak på bløtbunnsområder, inklusive ålegrasenger, ei heller ikke i konflikt med disse naturtypene eller annet verdifullt naturmangfold.
Statsforvalteren skal i hver sak vurdere om etterfylling av stedegen sand krever tillatelse etter forurensningsloven.

11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Kulturminner, -miljø og -landskap skal tas vare på i steds- og byutviklingen. Målet for vern er å bevare det verneverdige både som autentisk objekt og som formuttrykk og å videreføre byggeskikk og arkitektur samt å ta vare på kulturmiljøets særpreg og karakter. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggeprosjekter som berører kulturminneverdier skal det utarbeides en kulturminneutredning av fagkyndig. Alle kulturminner og kulturmiljøer er avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025.

11.1.2 Kulturminner avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 skal søkes bevart og tillates ikke revet uten en helhetlig vurdering i en reguleringsplan.

11.1.3 Før tillatelse til tiltak for kulturminner merket med grønn stiplet linje i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 kreves en kulturminneutredning.

11.1.4 Nye tiltak skal ikke forringe kulturmiljøets kulturminneverdier særpreg, stedsidentitet, gateløp og kvartal- og tomtestruktur. Endringer av eksisterende bygninger og oppføring av ny arkitektur skal integreres i kulturmiljøet med tilpasning til omkringliggende kulturminner i høyde, volum, størrelse, utforming og material- og fargebruk.

11.1.5 Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak på bygg eldre enn 1950 innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for Drammen sentrum, skal det foreligge en oppdatert kulturminneutredning på objektnivå. Totalskadede kulturminner (forfall/skade) innenfor planavgrensningen skal gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform.

11.1.6 Ved istandsetting og vedlikehold av kulturminner avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 skal:
   a. tilbygg og andre eksteriørmessige endringer utføres slik at antikvariske verdier ivaretas.
   b. bygningsdeler med verneverdi beholdes og istandsettes etter antikvarfaglige metoder. Dette omfatter for eksempel materialer, konstruksjoner, byggeteknikk, overflatebehandlinger og farger.

Retningslinjer
Ved fasadeendringer og hovedombygginger kan det kreves tilbakeføring av fasade.
Ved søknad om riving av verneverdig kulturminne kan det kreves bygningsantikvarisk dokumentasjon.

DEL II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL

12.1 Stedsanalyse (pbl. § 11-9, nr. 6, 7 og 8)

12.1.1 Ved regulering av områder avsatt til byggeformål skal det utarbeides en stedsanalyse som skal være førende for plangrepet ved planinitiativ. Stedsanalysen skal omfatte fysiske forhold, herunder også kulturminner jf. punkt 11.1.1 og landskapsanalyse jf. punkt 10.9.3, samt relevante strukturelle og sosioøkonomiske forhold.

12.2 Byggeskikk og estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

12.2.1 Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialvalg. Bygninger og anlegg skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre nærmiljøet nye kvaliteter.

12.2.2 Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha organiseringsprinsipper, bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.

12.2.3 Tiltak skal utformes og plasseres bevisst i forhold til viktige siktlinjer og akser, betydningsfulle byggverk, kulturminner og landskapsformasjoner. Material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng skal ivaretas.

12.2.4 Byggetiltak skal ha en god tilpasning til områdekarakteren der denne er enhetlig og hente flertallet av formingsfaktorer fra nærområdet gjennom høyde, byggelinjer, skala, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, dominerende møneretning og materialbruk og fargesetting.

12.2.5 Påbygg og tilbygg til boliger skal tilpasses det eksisterende boligbygget.

12.2.6 Kunst i offentlige rom skal vurderes i tråd med retningslinjer for Drammen kommunes kunstordning vedtatt i Hovedutvalg for kultur, idrett, frivillighet og byliv 05.03.2024.

Retningslinjer
Med områdekarakteren menes omkringliggende bebyggelse, områdets bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, samt sammenhengen mellom disse.
Nærområde og organiseringsprinsipper fremgår av definisjoner.

12.3 Boligvariasjon og bokvalitet (pbl. § 11-9, nr. 5 og 8)

12.3.1 Det skal vektlegges lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper, boligstørrelser samt tilrettelegging for ulike målgrupper. Ved regulering kan det etter nærmere vurderinger, basert på stedsanalyse jf. 12.1.1 og eksisterende kunnskapsgrunnlag, settes krav om boligtypesammensetting.

12.3.2 Ved regulering er minstestørrelse for boenheter 35m^2 BRA.

12.3.3 Ved regulering av større utbyggingsprosjekter skal utformingen av bygninger og anlegg skape plasser for sosial interaksjon og felleskap, både innvendig og utvendig.

Retningslinjer
Tilrettelegging for gode innvendige fellesarealer vurderes i alle prosjekter. Etablering av fellesarealer og deleløsninger skal bidra til bedre kvalitet i prosjektet. Innvendig oppholdsareal kan ikke erstatte minste krav til uteoppholdsareal (MUA) og lek. Fellesarealer skal være av høy kvalitet og bør inneholde ulike funksjoner for

fellesskapet og ulike brukergrupper. Det legges til rette for familievennlige boliger med direkte adgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.

12.4 Uteoppholds- og leke-/aktivitetsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Fellesbestemmelser til uteoppholds- og leke-/ aktivitetsareal:

a. Leke-/aktivitetsarealer og felles uteoppholdsarealer skal ligge ute og på terreng og være fysisk og visuelt tilgjengelig. Arealene skal opparbeides med høy kvalitet. Alle uteoppholds- og lekearealer skal være trivelige grønne lunger, der en tar vare på naturkvaliteter eller skaper et grønt miljø med stedstilpasset vegetasjon der natur mangler. Veileder til utforming av felles uteoppholds- og leke-/ aktivitetsarealer samt kommunens normer for vei, gate og park legges til grunn.
b. Det skal tilrettelegges for overvannshåndtering og fordrøyning i uteoppholds- og lekearealer basert på metoder beskrevet i NS-3845 Blågrønn faktor, jf. punkt 6.3
c. Området som skal beplantes må ha tilstrekkelig jorddybde. Dersom den beplantede delen av ligger på lokk, skal underliggende konstruksjon dimensjoneres for en jorddybde som tillater at området beplantes med både busker og trær.
d. Felles leke- og uteoppholdsarealer skal ha en variert beplantning, utforming og møblering som gir mulighet for opphold, sosialt samsvar, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Arealene skal inndeles i ulike soner, med fokus på variert bruk, aktivitet og opphold.
e. Det skal sikres gode gangforbindelser og overganger til tilgrensende by- eller tettstedsområder. Felles lek og MUA skal være tilgjengelig for adkomst fra gata. Det tillates ikke at utearealene inngjerdes med tett gjerde.
f. Minst 50% av alle felles leke- og uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn.

Retningslinjer
I områder der det på grunn av eksisterende topografi er umulig å innfri kravet om solbelyst areal må det tilføres ekstra kvaliteter på nye felles- og lekearealer.

12.4.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

a. Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige oppholdsarealer utendørs. Uteoppholdsarealene skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
   - Privat MUA skal ligge i direkte tilknytning til boligen.
   - Det skal etableres buffersoner mellom private og felles oppholdsarealer
   - Ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1, som omfatter mer enn en boenhet, skal arealer som kan medregnes som felles MUA være et samlet areal på min. 50m^2 på terreng, og ikke være smalere enn 4 meter. Arealet skal ligge i umiddelbar nærhet til boligen, og kunne nås uten å krysse andre boenheters private uteoppholdsareal.
   - Areal avsatt til samferdsel (gang- og sykkelareal, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) eller terreng brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i MUA.

b. Ved regulering innenfor bestemmelsesområde #7 («bybåndet Drammen»)-tillates inntil 30% av privat og felles uteoppholdsareal på takterrasser dersom disse ikke er i konflikt med krav til bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø jf. punkt 11.1 og krav til byggeskikk og estetikk jf. punkt 12.2. Felles takterrasser må være universelt tilgjengelige.
c. Kvantitative krav til minste uteoppholdsareal per boenhet fremgår av tabellene under. Med boenhet menes nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt.

Privat Uteoppholdsareal	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Blokkbebyggelse	5	5
Rekkehus/kjedehus/terrassert bebyggelse og andre tettere småhustyper	100	30
Tomannsbolig	150	50
Enebolig	200	50
Sekundær boenhet	50	15

Felles Uteoppholdsareal	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/ boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Blokkbebyggelse, sentrumsformål	15	7,5
Blokkbebyggelse	30	15

Retningslinjer
Andelen av eventuelle uteoppholdsarealer på takterrasser (0-30%), plasseringen, utstrekningen og andre krav til utforming vurderes individuelt i hvert prosjekt jf. punkt 12.4.2-b.

12.4.3 Uteoppholdsareal (MUA) innenfor avgrensningen av kommunedelplan for Drammen sentrum og KBA3:

a. Inntil 50% av privat og felles uteoppholdsareal tillates på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.
b. Kvantitative krav til privat og felles uteoppholdsareal per boenhet fremgår av tabellene under: Med boenhet menes nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt.

Privat Uteoppholdsareal (betegnelsene viser til kommunedelplanens plankart)	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/ boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Alle områder (Senterområde, Bybebyggelse (blandingsområde), Boligområde)	3	3

Felles **Uteoppholdsareal** (betegnelsene viser til kommunedelplanens plankart)	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/ boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Senterområde	10	5
Bybebyggelse (blandingsområde) KBA3	15	7,5
Boligområde	20	10

Retningslinjer
Ved behandling av reguleringsplan eller rammesøknad skal det dokumenteres hvordan de kvantitative rammekravene er løst, hvordan de ulike kategorier uteoppholdsarealer er fordelt innen planområdet og mellom ulike kategorier av mer eller mindre private og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer. Ved regulering vil intern fordeling som avviker fra arealkravene overfor for private og fellesprivate uteoppholdsarealer kunne aksepteres der det bidrar til bedre boligprosjekter og bedre uteoppholdskvaliteter. Andelen av eventuelle uteoppholdsarealer på takterrasser (0-50%), plasseringen, utstrekningen og andre krav til utforming vurderes individuelt i hvert prosjekt.

12.4.4 Leke- og aktivitetsareal

a. Ved etablering av, eller bruksendring til flere enn 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) skal det opparbeides leke- og aktivitetsareal med minimum 30m² pr boenhet. Etablering av én korsdelt firemannsbolig i tråd med punkt 3.3.1-d er unntatt dette kravet.
b. Leke og aktivitetsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
   - Alle lekearealer skal utrustes slik at de innbyr til opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av alle aldersgrupper (0-100 år) utendørs. Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter.
   - Leke areal skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal med motorferdsel eller andre fareområder, men skal hvis mulig ligge i tilknytning til annet grøntareal for å sikre sammenhengende grønnstruktur/parkanlegg. I boligområder bør barn og voksne kunne nå kvartalslekeplassen via gangveier, uten å krysse trafikkerte veier, private hager, gjerder eller andre barrierer.
   - Rene kjøre- eller ferdselsveier kan ikke medregnes som leke- og aktivitetsarealer.
   - Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt
c. Kvantitative krav og utformingskrav til leke- og aktivitetsareal framgår av tabellen under. Kravet utløses når minimumsarealet basert på antall boenheter er nådd:

Leke- og aktivitetsarealer	Maks avstand fra bolig (m)	Krav til utforming
Småbarnslekeplass	50 m fra hver bolig	Kravet utløses ved etablering av 4 boenheter. Minimum størrelse: 50 m^2. Minimum bredde er 7 meter. Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB. Småbarnslekeplass skal være en sosial møteplass for alle beboere Småbarnslekeplassen skal som minimum dekke funksjoner som sandlek og elementer for motorisk utvikling samt sitteplass med bord og benker.
Kvartalslekeplass	Ca. 200 m	Behovet for etablering av kvartalslekeplass og nærmere krav til utforming vurderes på områdenivå basert på stedsanalyse (jf. punkt 12.1). Kvartalslekeplass skal opparbeides med en variasjon i aktivitetstilbud, primært for barn i barneskolealderen, men det skal også være innredning beregnet for både voksne, eldre og mindre barn. Veiledende størrelse: ca. 2.000 m^2
Aktivitetsareal	Ca. 400 m	Behovet for etablering av aktivitetsareal og nærmere krav til utforming vurderes på områdenivå basert på stedsanalyse (jf. punkt 12.1). Aktivitetsareal skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbud. Arealet skal kombinere funksjoner fra kvartalslekeplass og plasskrevende aktiviteter. Det skal også være apparater til de minste barna og plass for voksne, både for opphold og aktivitet. Aktivitetsarealet er beregnet til barn, ungdom og voksne i alle aldersgrupper. Det bør tilrettelegges for samspill mellom forskjellige aldersgrupper slik at alle kan delta i aktivitet. Veiledende størrelse: ca. 5 000 m^2

Retningslinjer
Lekeplasser bør tilpasses barnas alder, aksjonsradius og aktivitetsnivå.
Behov for etablering av nye arealer (kvartalslekeplass og aktivitetsareal) løses på områdenivå, basert på stedsanalyse jf. punkt 12.1.
Innenfor avgrensning av områderegulering for Mjøndalen sentrum, kommunedelplan for Drammen sentrum og kommunedelplan for Svelvik sentrum kan kvartalslekeplass og aktivitetsareal erstattes av eksisterende tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, med trafikksikker adkomst, og ligger innenfor de angitte gangavstander. Beliggenhet og adkomst skal påvises.

12.5 Universell utforming (pbl. § 11-9, nr. 5)

Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

12.6 Folkehelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Reguleringsplaner skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvens av miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene skal synliggjøres i planen.

Retningslinjer

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser (aldersvennlig bomiljø).

12.7 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.7.1 Formålet med denne bestemmelsen er at alle skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses områdets karakter, byrommets og byggets dimensjoner, samt bygningens egenart, med hensyn til plassering, utforming, belysning og material- og fargebruk. Med reklameinstallasjon menes installasjoner/innretninger som markedsfører ulike produkter og virksomhet

12.7.2 Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

12.7.3 Kommunen kan kreve samlet skiltplan for et avgrenset område.

12.7.4 Skilt skal plasseres mellom 1. og 2. etasje eller på 1. etasje som fasadeskilt og/eller uthengtskilt; som hovedregel ett fasadeskilt og ett uthengtskilt pr. virksomhetsfasade. Unntatt fra dette er områder med næring, kjøpesentre og bygninger med en viktig allmenn/ offentlig funksjon.

12.7.5 Uthengsskilt skal plasseres minst 2,65 meter over gategrunn og minst 1 meter fra byggets hjørner, og ikke stikke mer enn 1 meter ut fra fasadelivet, inkludert innfestning. Maksimal tillatt størrelse er inntil 60 x 80 cm. Skiltet skal ikke være i konflikt med andre skilt.

12.7.6 Bokstaver, profiler og symboler skal være frittstående og monteres direkte på vegg. Kommunen kan tillate at skilt på tre bokstaver, og/eller tall, kan plasseres øverst på bygningen og under gesims, i inntil to himmelretninger, dersom skiltet representerer bygningen. Skilt skal underordnes bygningens farger. Unntak kan vurderes innenfor formål utenfor sentrumsformål.

12.7.7 Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten.

12.7.8 Lyssetting skal ikke blende eller være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

12.7.9 Innvendig skilt- og reklameinnretning med bevegelig lys rettet mot offentlig rom, skal ha svakt belyst stillbilde mellom kl. 22.00-08.00.

12.7.10 I innfartsområder og på bensinstasjoner tillates identifikasjonsmast.

12.7.11 Følgende er ikke tillatt:

- Lyskasser.
- Bevegelig/blinkende lys og skilt.
- Frittstående reklame.
- Løsfotreklame og flyttbare stativer.
- Sammenhengende lysbånd.
- Reklame ved eller mot Drammenselva og offentlig vei.
- Plassering av skilt på gjerder eller stolper.
- Masteskilt i tettbygd strøk.
- Reklameinnretninger i boligområder.

Retningslinjer

Bestemmelsene bør forstås strengere innenfor sentrumsformål og i hensynssoner for kulturmiljø H570_1 og på og ved kulturminner, enn utenfor disse områdene.

Skiltplanen skal omfatte både eksisterende og nye skilt og må vise plassering, utførelse, materialvalg, belysning og størrelse for skilt og reklame på bygningen. Det skal vurderes behov for skiltplan for følgende:

- *etablering av skilt på bygg med flere virksomheter og handelsparker,*

- *nybygging,*
- *oppføring av frittstående skilt- eller reklameinnretninger,*
- *omfanget og typen av eksisterende skilt og reklame på bygningen/ eiendommen tilsier en opprydding.*

12.8 Nærings- og arbeidsplasslokalisering (pbl. § 11-9, nr. 5 og 8)

12.8.1 Ved regulering skal lokalisering av næringsvirksomheter og arbeidsplasser skje etter ABC-prinsippet.

12.9 Gravplasser, urnelunder og minnesteder (pbl. §11-9, nr 5 og nr 6)

12.9.1 Ved regulering tilgrensende gravplasser og minnesteder skal det legges en buffersone slik at gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested.

Retningslinjer
Gravplasser forvaltes med orden og verdighet. Anlegg, utvidelse og vesentlig endring av gravplass godkjennes av Statsforvalteren (jf. Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassloven) og Forskrift til lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassforskriften)).

12.10 Byggegrunn (pbl.§ 11-9, nr 4)

12.10.1 Før rivingstillatelse gis innenfor sentrumsplan for Drammen, Mjøndalen og Svelvik skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.

13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE

13.1 Fellesbestemmelser til boligformål (B) (pbl. § 11- 9, nr. 5)

13.1.1 Boligtyper

a. Innenfor allerede bebygde og uregulerte arealer avsatt til boligformål tillates det kun bebyggelse med småhuskarakter. Blokkbebyggelse tillates ikke.
b. Prosjekter som er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og som har tydelig profil av sosial infrastruktur, så som boliger tilterettelagt for eldre, utviklingshemmede og personer med lav betalingsevne, kan vurderes individuelt ut fra formålet og områdets egenart og egnethet.
c. Innenfor ubebygde arealer som skal bygges ut i felt, skal fordeling av boligtyper (frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse) avklares gjennom regulering, jf. punkt 12.3

13.1.2 Opprettelse av ny grunneiendom

Retningslinjer
I boligområder skal tomter ha minimum nettoareal på 600 m^2 for enebolig. Deretter økes krav til tomtestørrelse med minimum 300 m^2 pr hovedboenhet.
Ved opprettelse av ny grunneiendom i eksisterende boligområder, felt B2, skal minimum tomtestørrelse for enebolig være 1,5 daa av hensyn til landskapskarakteren.

13.1.3 Byggehøyder

a. Der det i plan ikke er fastsatt nærmere byggehøyder tillates inntil 8 meter gesims- og 9 meter mønehøyde målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På skrånende tomter måles høyden på bygningen i forhold til planert terreng.
b. Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Takoppbygget skal underordne seg takets møne. Maksimal gesimshøyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng.
c. Der eldre reguleringsplaner angir tillatt høyde i 1 etasje, 1,5 etasje eller 1 etasje med underetasje/loft, skal tillatt gesimshøyde ikke overstige 5 meter og tillatt mønehøyde ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

13.1.4 Utnytting

a. Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30% BYA. Dette gjelder ikke innenfor uregulerte boligformål innenfor kommunedelplan for sentrum Drammen.

b. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm medtas i beregningen av BYA med 18 m² pr plass.

Retningslinjer
Dersom garasje ikke bygges samtidig med bolighuset bør likevel fremtidig plassering være mulig og synliggjøres på utomhusplanen

13.1.5 Utforming

a. Ved planlegging av nye boligområder skal bebyggelsen organiseres på en måte som skaper ulike arenaer for fellesskap og interaksjon.
b. Påbygg og tilbygg til boliger inkludert garasjer/carport, uthus, terrasser, verandaer, balkonger, altaner og lignende skal underordnes det eksisterende boligbygget.
c. Det tillates ikke garasje i hele bygningens 1. etasje mot gate.
d. I områder med brattere terreng enn 1:5 skal det unngås at flere enn to etasjer ligger i samme fasadeliv. Tilbaketrekking av etasjer skal være på minimum 2,5 meter fra underliggende fasadeliv. Dette inkluderer også rekkverk til verandaer/takterrasser og lignende mindre konstruksjoner.
e. Innenfor allerede bebygde boligområder er takterrasser ikke tillatt.

13.2 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.2.1 For sekundær boenhet gjelder følgende med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan:

a. Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i eneboligen. Mikrohus iht. SAK10 § 3-1 e) og TEK17 § 1-2 annet ledd (begge med forskriftsendring av 01.07.2023) er unntatt vilkår om integrering.
b. Sekundær boenhet kan være maksimalt 60 m² BRA og kan heller ikke overstige 40% av hovedboenhetens BRA.

13.3 Bestemmelser til felt innenfor boligbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.3.1 Felt B1 (tette urbane områder, Nybyen, Austadjordet, Hamborgstrøm)

a. Det tillates kun fortetting med eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger og korsdelte firemannsboliger med småhuskarakter.
b. Etablerte byggelinjer mot gate og mot indre del av kvartalene skal følges. Det gjelder uavhengig av om byggelinjen og byggegrense mot vei er regulert eller ikke.
c. Minst 80% av bygning/anlegg / konstruksjon under bakken skal ligge under bygningens fotavtrykk.
d. Fradeling av tomt kan bare skje dersom ny og gjenværende eiendom følger etablert tomtestruktur i området. Fradeling som vil føre til at nybygg ikke kan bygges i tråd med etablert bebyggelsesstruktur skal ikke tillates.

Retningslinjer
Minste tomtestørrelse for enebolig skal være 500kvm.
Minste tomtestørrelse for tomannsbolig skal være 600 kvm.
Minste tomtestørrelse for tre- og firemannsboliger skal være 800 kvm.

13.3.2 Felt B4 (Fjell)

a. Før regulering kan igangsettes må det være gjennomført kartlegging av
   - Naturmangfold jf. punkt 10.6
   - Friluftsliv samt vurderes mulighet for å avsette arealer til utfartsparkering i området

14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER

14.1 Fritidsbebyggelse (FB) (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

14.1.1 Fellesbestemmelser til fritidsbebyggelse:

Nye fritidsboliger tillates ikke etablert. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig tillates under følgende forutsetninger:

- Eiendommen er tilknyttet/tilknyttes godkjent vann og avløpsanlegg.
- Gesimshøyden skal maksimum være 3,5 meter. Mønehøyden skal maksimum være 6 meter.
- Terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m². Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.

- Svømmebasseng skal plasseres maksimalt 10 meter fra fritidsboligen, og ikke være til hinder for allmenn ferdsel. Svømmebasseng regnes med i terrassearealet. Svømmebasseng tillates i tillegg til %BYA.
- Nye tiltak skal plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
- Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- Tiltak skal plasseres så langt i retning vekk fra vann, vassdrag og sjøen som mulig

14.1.2 Fritidsbebyggelse i området mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbeltet

Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en boenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 90 m^2 BYA ei heller skal grad av utnytting overstiger 20% BYA.

14.1.3 Fritidsbebyggelse i området utenfor 100 metersbeltet

Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en boenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 110 m2 BYA ei heller skal grad av utnytting overstiger 20% BYA.

Retningslinjer
Det bør benyttes ikke-reflekterende materialer og naturtilpassede farger.

14.2 Sentrumsformål (SF) (pbl. § 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

14.2.1 Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting, og bolig. Endelig fordeling av næring, tjenesteyting og bolig fastsettes gjennom regulering.

14.2.2 Utforming

a. Store bygningsvolumer skal utformes slik at de fremstår som oppbrutt i fasade og gesims.
b. Det tillates oppføring av bebyggelse inntil eiendomsgrense
c. Sentrumsområdene skal bygges ut på en måte som tilfører byen/tettstedet kvaliteter i form av møteplasser og parker, grønne korridorer, sammenhengende tur og sykkelveisystemer, lek- og aktivitetsarenaer samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Det skal søkes å lage ferdsels og møteplasser langs elva og kryssforbindelser som binder elva og marka sammen.
d. Kantsoner skal defineres rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset gaterommet og bygningens funksjon på gateplan. Kantsoner skal utformes i samspill med bygningens funksjon på bakkeplan og ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av by- eller gaterommet, og i bruken av uteareal i tilknytning til fasaden.
e. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Retningslinjer
Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.
Sentrumsområder bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.2.3 Steinberg sentrum

For arealer avsatt til sentrumsformål på Steinberg skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende småhusbebyggelse i volum og høyde.

14.3 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA (§ pbl 11-7 nr.1)

14.3.1 Felt ABA1 Homannsbergbukta/Bokerøya

Innenfor området tillates snødeponi

14.4 Næringsbebyggelse (NÆ) (§ pbl 11-7 nr.1)

14.4.1 Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet. Store grå arealer bør unngås.

14.4.2 Overflateutforming, grønnstruktur/vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.

14.4.3 Felt NÆ2 (Eikhaugen)

a. Innenfor området tillates kun C næring.
b. Matjord i områdets skal sikres og overføres til områder for nyetablering av produksjonsarealer.

14.4.4 Felt NÆ1 (Nordbykollen)

a. Tiltak innenfor området skal etableres i fjellhaller.
b. Store skjæringer tillates ikke.

14.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) (pbl. § 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

14.5.1 I arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg skal det utvikles en urban og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting, og bolig. Endelig fordeling av næring, tjenesteyting og bolig fastsettes gjennom regulering.

Retningslinjer
Funksjonsblandingen i utviklingsområdet vurderes i reguleringsplan basert på stedsanalyse jf. 12.1., og ved å vektlegge sammenhengen mellom både eksisterende næringer og det enkelte steds potensiale for utvikling av ny næringsvirksomhet.

14.5.2 Utforming

a. Store bygningsvolumer skal utformes slik at de fremstår som oppbrutt i fasade og gesims.
b. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området kvaliteter i form av møteplasser og parker, grønne korridorer, sammenhengende tur og sykkelveisystemer, lek- og aktivitetsarenaer samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Det skal søkes å lage ferdsels og møteplasser langs elva og kryssforbindelser som binder elva og marka sammen.
c. Det skal defineres kantsoner rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset ute-/gaterommet og bygningens funksjon på bakkeplan. Kantsoner skal utformes som samspill med bygningens funksjon på bakkeplan og ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av ute-/gaterommet, og i bruken av utearealet i tilknytning til fasaden.
d. Takene skal vurderes som del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Retningslinjer
Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.
Områdene bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.5.3 Felt KBA2 (Bragernes sentrum vest)

Ved regulering/ transformasjon av sykehusområdet skal det sikres etablering av park eller annen sammenhengende grønnstruktur på min 6,5 daa. Park/sammenhengende grønnstruktur skal lokaliseres innenfor avgrensning for Reguleringsplan for Buskerud sentralsykehus i strekningen mellom Haugesgate og overgangen mot spiralen og Bergstien nord i sykehusområdet.

14.5.4 Felt KBA3 (Nybyen langs Konnerudgata)

a. Innenfor området skal ny bebyggelse oppføres som kvartalsbebyggelse, der bygninger mot gaten ligger med fasadelivet i eiendomsgrensen mot gaten.
b. Ved regulering tillates ny bebyggelse med inntil gesimshøyde 10 meter og mønehøyde 13 meter.

15 GRØNNSTRUKTUR

15.1 Blå/ grønnstruktur (BG) (pbl. § 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

15.1.1 Innenfor område for blågrønnstruktur skal vegetasjon skjøttes og bevares på en måte som sikrer naturmangfold og økologiske prosesser gjennom sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger.

15.1.2 Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

Retningslinjer
Med skånsom tilrettelegging menes en god balanse mellom natur og friluftsliv. Ved etablering av stier er det viktig å sikre naturverdier (jf. punkt 10.6 Naturmangfold).

15.2 Friområder (FRI) (pbl. § 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

15.2.1 Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

15.2.2 I forbindelse med bygge- og anleggstiltak skal opparbeidelse av friområder følge krav i vedtatt Parknorm.

16 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

16.1 Fellesbestemmelser for LNF områder (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11 nr. 1 og 2)

16.1.1 I områder avsatt til LNF gjelder følgende:

a. I landbruks- natur- og friluftsområdene er oppføring av nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring.
b. Nye tiltak etter pbl § 20-1 skal tilpasses tunstruktur, bygninger og kulturlandskap
c. Tilretteleggingstiltak for enkelt friluftsliv tillates.

Retningslinjer
Stedbunden næring defineres i veileder Garden som ressurs. Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg bør søkes etablert på tunet og unngås bygget på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med skog, med mindre annet følger av jordloven.

16.2 LNF-areal for spredt bolig (LSB) (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

16.2.1 Etablering av nye boenheter er ikke tillatt. Det tillates gjenoppbygging, påbygg, tilbygg og endring av eksisterende boligbebyggelse under forutsetning av at:

a. samlete bebyggelse på tomta ikke overstiger 200 m^2 BRA, ei heller skal grad av utnytting overstige 20% BYA.
b. gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 7 og 9 meter. Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal gesimshøyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
c. garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng og tilpasses hovedhuset

Retningslinjer
Oppbygging etter brann bør skje i nærhet i tid.

16.3 LNF-areal for spredt fritidsbolig (LSF) (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

16.3.1 Etablering av ny fritidsbebyggelse tillates ikke. Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse under forutsetning av at:

a. bebyggelsen på tomta fungerer som én bruksenhet
b. samlet bebyggelse på tomta ikke overstiger 70 m^2 BRA ei heller skal grad av utnytting overstige 15% BYA.
c. gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 4 og 6 meter. Inntil 1/3 av takflaten på fritidsboligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 5,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
d. terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m^2. Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.
e. nye tiltak plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
f. nye tiltak ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
g. nye tiltak skal plasseres så langt i retning vekk fra vann, vassdrag og sjøen som mulig.

17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

17.1 Ferdsel og farled (FE og FA) (pbl. § 11-7, nr. 6 , § 11-11, nr.3 og 5)

17.1.1 I areal avsatt til ferdsel og farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som ferdsel/farled. Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander.

Retningslinjer
Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14. Søknad om tiltak behandles av Kystverket.

17.2 Småbåthavn (SH) (pbl. § 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

17.2.1 Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

17.2.2 Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.

17.2.3 I småbåthavnene på Muusøya (116/1842 og 116/419), Tangen (gbnr 112/261) og Sota (gbnr 112/257) kan oppføres bygninger og anlegg for drift av småbåthavn. Småbåthavnene skal ha allmenn fri ferdsel.

Retningslinjer
Land- og bryggeanlegg i småbåthavner bør være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

17.3 Friluftsområde i sjø (FV) (pbl. § 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

17.3.1 Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

DEL III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER

18 HENSYNSSONER

18.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.1.1 Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder, H110 tillates ikke aktivitet eller tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det dokumenteres at tiltaket ikke utgjør fare for forurensning av drikkevannskilden.

18.1.2 Vannverkseier og Mattilsynet skal uttale seg til saken før tillatelse kan gis.

18.1.3 Hensynssone drikkevannskilder 110.1 Glitre og Røysjø (pbl. § 11-8, bokstav a)

a. Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder tillates ikke ferdsel, opphold og aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Følgende er uansett ikke tillatt ved drikkevannskildene:
   - All ferdsel på og i drikkevannskilden, herunder bading, vading, båt, kajakk etc. Forbudet gjelder også husdyr, unntatt dyr på beite.
   - Vasking av gjenstander.
   - Slå leir, herunder telt, hengekøye, bålbrenning etc. nærmere vannkanten enn 100 m.
   - Etterlate seg søppel/avfall.
   - Utslipp av helseskadelige væsker og stoffer (fra for eksempel dieselfat, maskiner, biler eller lignende ved lagring, fylling, reparasjon, oljeskift etc.)
   - Veiene inn til sikringssonen skal være låst med bom.
   - Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse (jf. forskrift og klausuleringer gitt i retningslinjer), herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

b. Vannverkseier/ kommunens fagmyndighet for vann og avløp skal høres før det gis tillatelse til organisert aktivitet.

Retningslinjer
Forskrift om forbud mot virksomhet som kan forurense Glitre som vannforsyningssystem, Modum, Øvre Eiker, Nedre Eiker og Lier kommuner, Buskerud gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen.
Klausulering Røysjø gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Røysjø

18.1.4 Hensynssone drikkevannskilder 110_2 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann (pbl. § 11-8, bokstav a)

a. Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder, H110 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann tillates ikke ferdsel, opphold og aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Følgende er uansett ikke tillatt:
   - All motorisert ferdsel på og i drikkevannskilden.
   - Beiting
   - Fiske fra båt/is nærmere enn 100 m fra vanninntak.
   - Bruk av båt i forbindelse med turisme
   - Slå leir, herunder telt, hengekøye, bålbrenning etc. nærmere vannkanten enn 100 m.
   - Stevner, konkurranser og lignende som involverer mer enn 50 personer er ikke tillatt uten godkjenning. Herunder fiskekonkurranser uavhengig av antall personer.
   - Etterlate seg søppel/avfall/slam.
   - Lagring og utslipp av helseskadelige væsker og stoffer (for eksempel olje, oljeprodukter, kjemikalier, plantevernmidler i klasse X, A og B etc.)
   - Veiene inn til sikringssonen skal være låst med bom.

b. Vannverkseier/ kommunens fagmyndighet for vann og avløp skal høres før det gis tillatelse til organisert aktivitet.

Retningslinjer
Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse (jf. forskrift og klausuleringer gitt i retningslinjer), herunder bruk av båt kun for grunneiere og hyttebrukere. Se også lov om motorferdsel i utmark for tillatelser til bruk av motorfartøy på sjø.
Klausulering av rettigheter og begrensning av aktiviteter i nedbørsfeltet for å beskytte Blindevann som drikkevannskilde gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Blindevann

18.2 Hensynssone for restriksjoner for anlegg i grunnen H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak jf. pbl. §1.6, eller sprengning, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra vannverkseier/kommunens fagmyndighet for vann og avløp.

18.3 Hensynssone for tiltak under terreng H190_2 (pbl. §11-8, bokstav a)

18.3.1 Veitunnell H190_2 (fv 283 Bragernestunnelen, Strømsåstunnelen (eksisterende og regulert nytt løp), E18 Kleivenetunnelen). Innenfor 50 meter fra ytterkant tunellvegg for fv. 283 Bragernestunnelen, E134 Strømsåstunnelen og E18 Kleivene tunnelen) er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunell eller tunellinnredning.

Retningslinjer
Dette er tiltak lik eksempelvis:
- *Sprengningsarbeider*
- *Boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.*
- *Andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunell eller tunellinnredning.*

Før tillatelse til tiltak i sikringssonen må det foreligge tillatelse fra tunnelleier.

18.4 Faresone kartlagt kvikkleire, H310_1 (pbl § 11-8 bokstav a)

18.4.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor faresonen skal det redegjøres for og foretas nødvendig sikringstiltak. Alle tiltak må godkjennes av NVE.

18.4.2 I kartlagte kvikkleireområder som kan være utsatt for ras eller utglidninger er det et generelt forbud mot byggetiltak og øvrige tiltak som medfører terrengmessige arbeider (graving, oppfylling m.m.) eller påvirkning av hydrologiske forhold (grøfting, kanalisering, energibrønner, bekkelukking m.m.), samt omdisponeringer eller bruksendringer til formål som innebærer økt sårbarhet med tanke på skredhendelser. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tillatelse skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk fagkyndig om sikringstiltak.

18.4.3 Før det gis tillatelse skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

18.5 Hensynssone aktsomhetssone kvikkleire, H310_2 (pbl § 11-8 bokstav a)

18.5.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal områdestabilitet vurderes av geoteknisk fagkyndig.

18.5.2 Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.5.3 Før det gis tillatelse skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

18.6 Hensynssone H310_3 Jord, snø, steinsprang og flomskred (pbl § 11-8 bokstav a)

18.6.1 I områder utsatt for jord, snø og flomskred kreves det i forbindelse med utarbeidelse av regulering og før søknad om tiltak nærmere fagkyndig utredning/undersøkelse. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.7 Faresone H320_1 flom fra Drammenselva (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.7.1 Innenfor hensynssonen er det fare for flom.

18.7.2 Før det gis tillates innenfor hensynssonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 §7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer
Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200 årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000 årsflom.

18.8 Hensynssone H320_2 flom fra sidevassdrag (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.8.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra sidevassdrag,

18.8.2 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom etter krav i TEK17 § 7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer
Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200 årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000 årsflom.

18.9 Hensynssone H320_3 overvannshåndtering (pbl. § 11-8 bokstav a)

18.9.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra overvann.

18.9.2 Det tillates ikke nye tiltak som kan medføre økt fare for flom fra overvann nedstrøms.

18.9.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom fra overvann i en klimajustert 100-årsnedbørhendelse, etter krav i TEK17 § 15-8. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.10 Hensynssone H320_4 områder utsatt for erosjon, (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.10.1 Innenfor hensynssonen er det fare for erosjon.

18.10.2 Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 i områder med erosjonsfare må det gjøres nærmere fagkyndig utredning/undersøkelse med hensyn til erosjon. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.11 Faresone H320_5 Stormflo og havnivåstigning (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.11.1 Innenfor faresonen er det fare for stormflo.

18.11.2 Før det gis tillatelse innenfor faresonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot stormflo etter TEK17 §7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer
Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200-årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000-årsflom.

18.12 Faresone brann og eksplosjon (storulykkevirksomheter) H350 (pbl § 11-8, bokstav a)

18.12.1 Solumstrand, H350_1 og Tørkopp H350_2

a. Innenfor faresonen tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.

b. Innenfor hensynssone tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

18.13 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.13.1 Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor byggeforbudssonene til anleggene. Begrensningene gjelder også konstruksjoner og infrastruktur i bakken.

18.13.2 For alle tiltak på, i eller ved høyspentanlegg skal netteier kontaktes.

Retningslinjer til soner med særlig hensyn til mineralressurser, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø:

18.14 Hensynssone mineralressurser og råstoff H590 (pbl § 11-8 bokstav c)

18.14.1 Innenfor hensynssonen må alle tiltak vurderes opp mot hensynet til mineral/råstofforekomsten.

18.14.2 For tiltak der forekomster med byggeråstoff kan bli berørt skal det vurderes hvordan ressursen kan komme samfunnet til gode før den blir gjort utilgjengelig for fremtidige generasjoner.

18.14.3 Før tillatelse til uttak av mineralressurser skal tiltaket reguleres. Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven.

18.14.4 Mineralloven stiller krav om meldeplikt for uttak over 500 m3. Uttak over 10 000 m3 krever driftskonsesjon.

18.14.5 Ved regulering bør i tillegg til ordinære utredningskrav stilles krav om avbøtende tiltak underveis i driften samt etterbruksplan.

18.15 Hensynssone naturmiljø H560 (pbl.§11-8 bokstav c)

18.15.1 Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper ivaretas og sikres mot inngrep. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak.

18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 (pbl. § 11-8, bokstav c)

18.16.1 Innenfor hensynssonen skal det vises særlig hensyn til kulturmiljøer og kulturminner jf. punkt 11.1

18.16.2 Totalskadede kulturminner (forfall/skade) gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform

18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2 (pbl. § 11-8 bokstav c)

18.17.1 For tiltak innenfor hensynssonen bør det gjøres en vurdering av potensialet for funn av etterreformatoriske kulturminner under bakken.

18.17.2 Ved funn skal byantikvaren varsles, og behov for tiltak avklares.

Bestemmelser til båndlagte områder

18.18 Båndlegging etter lov om naturmangfold H720 (pbl. §11-8 bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor båndleggingssonen skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

18.19 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (pbl § 11-8 bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor båndleggingssonen skal det foreligge positiv uttalelse fra Buskerud fylkeskommune.

18.20 Båndlegging Nettanlegg med transformatorstasjoner H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor båndleggingssonen til anleggene. Begrensningene gjelder også konstruksjoner og infrastruktur i bakken.

19 BESTEMMELSESOMRÅDER

19.1 Bestemmelsesområde avviksone støy #1 (pbl 11-9)

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 10.5.5

19.2 Bestemmelsesområde mulighetsstudie Strømsø, #2 (pbl. § 11-9)

Før regulering og tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det utarbeides en mulighetsstudie for byggehøyder, gatebruk og bygningsvern hvor områdets innvirkning på det øvrige bybildet fremgår. Mulighetsstudiet skal redegjøre for ulike alternativer og behandles politisk.

19.3 Bestemmelsesområde for høyhus, #3 (pbl. § 11-9)

19.3.1 Gjennom planprosess for områdene kan byggehøyder opp mot 32–37 m vurderes for enkeltbygg. I tillegg åpnes det for å vurdere totalt inntil 1 til 2 høyhus over 37 m.

19.3.2 Ved regulering av tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal «Veileder til byform og byggehøyder» være førende for planarbeidet.

19.4 Bestemmelsesområde Konnerudkvote, #4 (pbl. § 11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke utbygd mer enn 20 boenheter per år før vegadkomst til Konnerud er etablert jf. punkt 4.2.4

19.5 Bestemmelsesområde Hagbart Kyllandsvei, #5 (pbl. § 11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke deling av eiendommer eller etablering av nye boenheter før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. punkt 4.2.5

19.6 Bestemmelsesområde for massedeponi Årbogen, #6 (pbl. § 11-9)

Innenfor området tillates massedeponi. Det er krav om reguleringsplan før massedeponi kan tillates. Det tillates kun oppfylling av rene, ikke-forurensede masser. Det tillates ikke utfylling utover uttaksområdet. Det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal beplantes og tilbakeføres til LNF.

19.7 Bestemmelsesområde Bybåndet #7 (pbl. § 11-9)

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 12.4.2.b

19.8 Bestemmelsesområde Forhold som skal avklares og belyses #8 (pbl 11-9)

Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens Vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd.

RETNINGSLINJER og VEILEDNING: DEFINISJONER

DEFINISJONER

ABC-prinsippet
ABC prinsippet for arbeidsplasslokalisering er et prinsipp for fysisk planlegging der en etablerer «rett virksomhet på rett sted». Optimal lokalisering av virksomheter bestemmes på bakgrunn av områders tilgjengelighetsprofil og virksomheters mobilitetsprofil. *Målsetningen med metoden er å minimere det samlede transportbehovet, sikre gode by- og tettstedsmiljøer samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv.* ***A-områder** er områder som har svært god tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som bør lokaliseres i slike områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende, besøksintensive virksomheter og tjenester som detaljhandel og dagligvare.* ***B-områder** er områder som har høy til middels høy intensitet av beøkende og ansatte. Området har god tilgjengelighet med offentlig transport på lokalt nivå. Dette kan være områder for arealkrevende handel som møbler, hvitevarer og brunevarer inkludert hypermarkeder.*

C-områder *er områder med god biltilgjengelighet gjennom nærhet til hovedvei og med nok parkeringsplasser til ansatte. Virksomheter som bør lokaliseres her er plasskrevende, støyende og med få ansatte og besøkende f.eks. lager, engros- og transportfirmaer og industri.*

Plasskrevende varehandel bør også lokaliseres i C-områder. Med plasskrevende varehandel menes i denne planen varebransjer med få kunder per kvadratmeter forretningsareal og som selger varer som motorkjøretøyer, større byggevare, planteskoler, landbruksmaskiner og lignende.

Aktsomhetskart
Aktsomhetskart er temakart som viser områder der det er mulig fare for eksempelvis flom og skred. Disse vises som kartlag i kommunens kartløsning. (DOK datasett)

Bekkefar og bekkedrag
Bekker uten årssikker vannføring, som kan tørke ut i perioder. *Bekkefar leder vann i nedbørsperioder.*

Blågrønn faktor
Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i byggesaker. Blågrønn faktor skal bidra til bedre håndtering av overvann og bevaring, forbedring og opparbeidelse av vegetasjon. Norsk standard NS 3845 er kalkulasjonsmetode for å beregne aktuelt blågrønt faktornivå.

Blågrønn infrastruktur
Blågrønn infrastruktur er et nettverk av eksisterende og nye etablerte naturlige og semi-naturlige områder med deres komponenter og funksjoner i rurale og urbane omgivelser. *Omfatter eks. følgende: Grønnstruktur, vann, bekker, overvann/vannveier, uteoppholdsareal, lekeplasser, parker, torg/møteplasser, tursti/turveg (ikke uttømmende).* *Det er viktig å fremme stedegent biologisk mangfold i den blågrønne infrastrukturen.*

Byggeformål
Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 2 «bebyggelse og anlegg» med underformål; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg andre typer anlegg, uteopphold arealer, grav- og urnelunder.

DOK-data
Det offentlige kartgrunnlaget er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunens plan- og byggesaksarbeid. Det er definert i plan- og bygningsloven §2-1 og tilhørende kart- og planforskrift. DOK-data er tilgjengelig via Geonorge.no. Gjeldende DOK-data for Drammen kommune ligger i kommunens kartløsning. Kartløsningen er tilgjengelig på kommunens nettside.

Familievennlige boliger

En familiebolig er en barnevennlig bolig. En familievennlig bolig har gjerne for eksempel flere soverom, plass til stellebord på badet, eget vaskerom eller 2 bad, enkel atkomst til uteareal og en trygg parkering av barnevogn ved inngangen. Det kan være både småhus, townhouse, og større leilighetskompleks.

Nabolaget er viktig for en familievennlig bolig. For familier er det blant annet viktig med nærhet til skole og barnehage, trygg skolevei og arealer som egner seg for lek og opphold til ulike årstider for alle aldersgrupper.

Friluftsliv - tilrettelegging

Flere steder i planbestemmelsene nevnes tilrettelegging for friluftsliv. I denne planen legges til grunn enkel tilrettelegging for allment friluftsliv. De enkle tiltakene må bedre tilgjengeligheten og styrke befolkningens mulighet for fri ferdsel til fots og på ski.
Tiltak er eksempelvis:

- *Oppgradering/vedlikehold av eksisterende traseer/traktorveier*
- *Arealer til utfartsparkering ved offentlig vei*
- *Det tillates kun bruk av stedegne masser, evt noe tilførsel av knuste, rene masser for bærelag/toppdekke*
- *Rask og naturlig revegetering er en forutsetning*

Det tillates ikke tiltak som endrer naturopplevelsen og/eller har negative konsekvenser for natur og miljø

Infill

Infill innebærer å utnytte tomrommene mellom eksisterende bygninger i sentrum hvor en har åpninger mellom bygårder som ikke tjener noe spesifikt formål. Dette arealet kan brukes til å bygge nye leiligheter.

Innvendig fellesareal

Innvendige fellesarealer er innendørs arealer flere boenheter deler. Fellesarealer kan for eksempel være rom for trapper og heiser, vaskerom, areal til parkering av barnevogn, gjesterom, lekerom for barn og et større felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter.

Det vises til Temahefte «Sosiale boformer – boliger med deling og nabofelleskap» (Oslo kommune, plan- og bygningsetaten, 2021).

Kantsoner

Bygningens kantsone defineres av bygningens møte med bakken. Kantsonen kan være både offentlig og privat, og den kan vende ut mot bred eller smal gate, vann, offentlig park eller privat hage. For mennesker som beveger seg langs en bygning er kantsonen i øyehøyde. Kantsonen kan defineres i ulik bredde avhengig av hva den henvender seg mot, og hvilken funksjon som befinner seg i bygningens første etasje.

Landskapsformasjoner

Viktige landskapsformasjoner i Drammen er åsrygger, dalføre, fjorden og vassdragene, sammenhengene blågrønn struktur, strandsone, jordbrukslandskap og marka

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Hensikten med å avsette et krav til minsteuteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet, som kan benyttes gjennom alle årstider, og av ulike aldersgrupper.

Uteoppholdsareal kan være:
Privat; det vil si tilhøre eller være til bruk for kun en bolig
Felles; det vil si tilhøre eller være til bruk for flere boliger
I sentrumsområder kan uteoppholdsarealet være offentlige arealer

Miljøoppfølgingsplan (MOP)

En miljøoppfølgingsplan (MOP) tar utgangspunkt i miljøprogrammet og er et prosjekteringsverktøy for å sikre konkret gjennomføring, oppfølging og dokumentasjon av miljøtiltak som skal skje i ulike faser ved gjennomføring av et prosjekt. MOP skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

Miljøprogram

Et miljøprogram er det måldokument som definerer overordnede miljømål og ambisjoner, og gjelder for hele området det prosjektet planlegges. Miljøprogrammet utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

I miljøprogrammet redegjøres det for overordnede miljømål med hensyn til transport/grønn mobilitet, utslipp av klimagasser, energibruk, utslipp (vann, grunn og luft) støy, støv, vibrasjoner, naturmiljø, materialvalg, avfallsminimering og håndtering i tillegg til massehåndtering. Programmet beskriver hvordan miljøstyring ivaretas i alle prosjektets faser. Miljøprogrammet må sees i sammenheng med øvrige utredninger som gjøres i en plansak og kan henvise til disse.

Mobilitetsplan

Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnete mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport og bil, inkludert deleordninger for personbil og sykkel. Det bør gjennomføres barnetråkk. Planen skal også redegjøre for hvordan infrastruktur, bygninger og uteområder tilrettelegges for å fremme miljøvennlig transport og sikre trygg og hensiktsmessig varelevering samt løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen, inkludert mobilitetspunkt.

Mobilitetspunkt/mobilitetshus

Et mobilitetshus er et utvidet mobilitetskonsept som inkluderer et bredt mobilitetstilbud tilpasser den lokale kontekst og behov. Mobilitetshuset utnytter de mange reisende på samme punkt, og forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg.

Mobilitetshus/punkt (hub) kan også inneholde andre funksjoner som returpunkt, pakkeautomater osv

Hovedforskjellen fra et vanlig parkeringshus er at et mobilitetshus inneholder ulike transportformer, er tilpasset lokale behov, med formål om å fremme mer miljøvennlig- og bærekraftig transport enn et konvensjonelt parkeringshus (sykkelparkering, sykkelelingsordninger, bildelingsordninger osv).

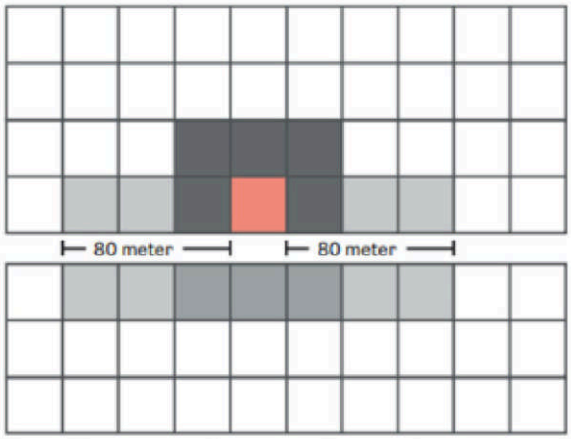
Det bør planlegges for mobilitetspunkt i og nær byer, tettsteder, større sentra og nærsentra (vedtatt senterstruktur) i kommunen. Mobilitetspunkt kan også etableres i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde som for eksempel eksisterende nærbutikker, kollektivholdeplasser, skoler, idrettsområder, miljøstasjoner osv. Et mobilitetspunkt kan kombinere areal til deleløsninger som sykkel- og bildeleordning, ladepunkter, pakkeautomat mv. Det bør tilstrebes at mobilitetspunktene ligger i gangavstand fra flest mulig boliger, samt ligger nær gang- og sykkeltraseer og bussholdeplass.

Målpunkt

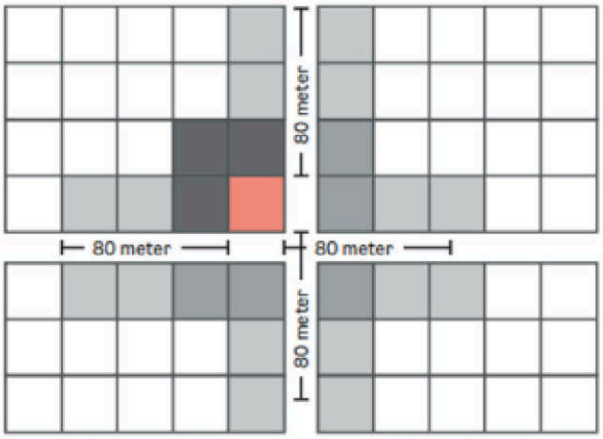
Målpunkter er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner.

Nærområde

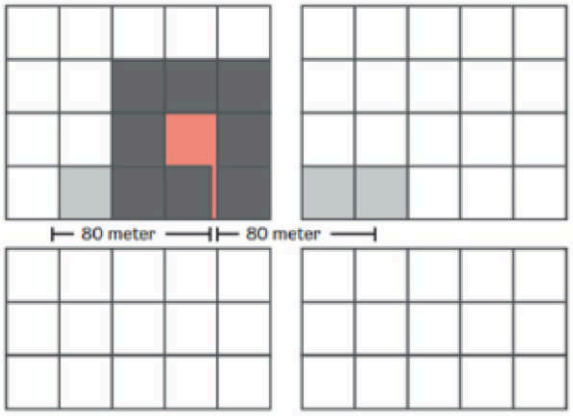
Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur a-c under. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



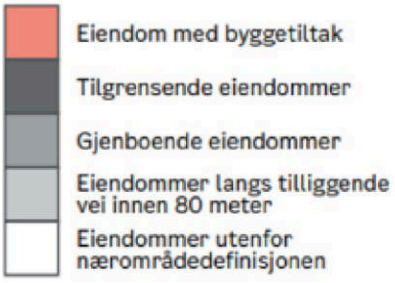
Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs vei/gate



Figur B: Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss



Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate



Tegnforklaring

Opparbeidet og sikret opparbeidet

Med opparbeidet menes i kommuneplanen at kravet er gjennomført i samsvar med reguleringsplan og kommunens krav for øvrig. Med sikret opparbeidet menes i kommuneplanen at de nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forutsetningene for gjennomføring av kravet foreligger. Dette innebærer at tekniske planer skal være godkjent, eiendomsforhold, tinglyste rettigheter etc. skal være avklart og nødvendig finansiering skal være på plass.

Organiseringsprinsipper

I områder med ensartet bebyggelse skal nye tiltak utformes slik at de opprettholder områdets karakter og kvaliteter.

I områder med variert (sammensatt) bebyggelse skal nye tiltak tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder sammen området. Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av nye eiendommer.

I områder som omfattes av sentrumsplaner skal bebyggelsen fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende by- og landskapsbilde. Der ny bebyggelse integreres i ensartede gateløp og fasaderekker skal fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges.

Rom til støyfølsomt bruksformål

Soverom, stue, undervisningsrom på skoler, oppholdsrom i barnehager, fellesstue og beboerrom i helsebygg.

Småhus

Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene jf. punkt 13.1.1 Byggehøyder, og med maksimalt tre boenheter.

Boligtyper som faller inn under begrepet småhus:

- *Enebolig: Frittliggende bygning med én hovedboenhet*
- *Tomannsbolig: Frittliggende bygning med to hovedboenheter. En tomannsbolig kan være horisontalt delt, vertikalt delt eller kjedet bolig*
- *Flermannsbolig: Bygning med tre eller fire boenheter. Bygningen kan ha en felles inngang for alle boenhetene. En korsdelt firemannsbolig er det eneste unntaket med flere enn tre boenheter som kan regnes som småhus.*
- *Rekkehus: Tre eller flere boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang. Den enkelte boenheten betegnes som rekkehusbolig, rekkehusleilighet eller bolig/leilighet i rekkehus.*
- *Kjedehus og atriumhus: Kjedet bolig betegner en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er knyttet sammen med mellombygg, som ikke inneholder rom for varig opphold. Den enkelte boligen bør betegnes som kjedehusbolig eller bolig i kjedehus. Atriumhus er sammenbygde enetasjes boenheter i vinkelform. De tilstøtende vindusfrie ytterveggene på nabohusene og/eller levegger og beplantning, danner skjermet uteareal/hage for hver boenhet.*
- *Terrassehus: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.*

Kommunen vurderer om prosjektet har småhuskarakter. Kriteriene for denne vurderingen er definisjonene av hver enkelt boligtype og bebyggelsens høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, materialbruk og antallet boenheter i bygningene. I tillegg vil også nye tiltak

vurderes opp mot eksisterende bebyggelses boligstørrelse, arkitektonisk utforming, tomtestørrelse, tomtens topografi og nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

Innenfor felt B1 er det tillat å etablere korsdelte firemannsboliger som i utforming ha småhuskarakter og kan passe inn i tette urbane småhusområder.

Med korsdelt firemannsbolig menes bygning med én felles inngang til to enheter i første etasje og to enheter i andre etasje.

Stedsanalyse

Stedsanalysen skal redegjøre for stedets viktige både fysiske, strukturelle og sosio-økonomiske forhold:

- *arealbruk*
- *landskapsanalyse*
- *landskapsformasjoner*
- *naturelementer*
- *dyreliv*
- *grønnstruktur*
- *lekearealer og andre tilbud for barn og unge,*
- *historie, kulturminneverdier/kulturlandskap,*
- *handel, service, næringsliv (bransjer og aktører),*
- *skoler, barnehager, velferdsinstitusjoner, kulturvirksomheter og arenaer*
- *eiendomsstruktur, bebyggelsesstruktur/arkitektur, boligtyper, transportstruktur og ferdselsmønstre for ulike trafikkgrupper,*
- *adkomst*
- *tilgang til vann og avløp*
- *befolknings- og husholdningssammensetning, levekår*

Større utbyggingsprosjekter

Med større utbyggingsprosjekt menes bygg over 1000 m² BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter.

Støyfølsom bebyggelse

Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole) og barnehager.

Townhouse

Nyere (enfamilie)hus i sentralt bystrøk, med to eller tre etasjer, oftest i rekke eller kjede og med noen av kjennetegnene ved småhusbebyggelse i byens periferi (f.eks. selveie, bakkekontakt, egen forhage og inngang)

Transportutredning

Transportutredningen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker alle deler av veinettet både under anleggsfasen (eks en trafikksikkerhetsplan) og ved ferdig utbygging. For bedrifter skal både arbeidsreiser, tjenestereiser, besøksreiser og varetransport inngå. For nye skole-, idretts- og kulturformål skal både normaltransport og «arrangements-transport» kartlegges. Videre skal dagens transporttilbud, inkludert parkeringsplasser, kollektivtilbud og anlegg for syklister beskrives. Transportutredningen legges til grunn for en mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke veksten i personbiltrafikk.

Vassdrag
Vassdrag regnes som alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand, herunder elv, bekk, dam, innsjø/tjern. *Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag.* *Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.*

Verdifulle trær
Med verdifullt tre menes i denne planen et tre som: *Bemerker seg i art, karakter og størrelse (mer enn 90 cm stammeomkrets målt 1 meter over bakken).* *Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt 1 meter over bakken.* *Eksponerer seg og er verdifullt i det landskapet det står i.* *Et tre som er sykt, skadet eller er til fare for omgivelsene omfattes ikke av definisjonen med unntak av hule eiker eller andre trær som er vernet etter annet lovverk.*

Verdifull vegetasjon
Verdifull vegetasjon er vegetasjon som er registrert som naturtyper i dok datasett for naturtyper.

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**110**	**230**	**0**	**86**	Konnerudgata 10A, 3045 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)	
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	5080.72m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3544.4m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3544.4m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 0602312	Detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Parsell Jernbanegata -Telthusgata (19.6.2012)	Gang-/sykkelveg	77.37m^2
	3301 060257-3	REGULERINGSPLAN FOR KREFTINGSGATE (28.5.2002)	Kjørevei	2.72m^2
	3301 20200006	Områderegulering for Kreftings Gate 19 og Grønland 13, 15, 17, 21 og 23 mfl. (13.5.2025)	Gatetun	
	3301 20200006	Områderegulering for Kreftings Gate 19 og Grønland 13, 15, 17, 21 og 23 mfl. (13.5.2025)	Kjøreveg	0.01m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
20200012	Detaljregulering for Flisebekken 2 og midlertidig bruk av Grønland 13-23 (14.6.2021)
20200006	Områderegulering for Kreftings gate 19 og Grønland 13, 15, 17, 21, 23 mfl. (13.5.2025)
06021-12	REGULERING AV GATE (TELTHUSGATA) FRA TORDENSKJOLDSGATE TIL AUSTADGATEN (-GANGEN) (17.11.1911)
060212-5	REGULERING AV BJØRNSTJERNE BJØRNSONSGATE OG HOLMESTRANDVEGEN. (15.7.1952)
060227-1	REGULERING AV DEL AV KVARTALET LANGES G-TORDENSKJOLDS G-MALLINGG-BJØRNSTJERNE BJØRNSONS G TIL OFFENTLIG BEBYGGELSE

	(24.6.1971)
060240-13	REGULERINGSPLAN FOR BJØRNSTJERNE BJØRNSONSGATE, PARSELL LANGES GATE - GRØNLAND (6.1.1982)
060244A-7	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV: BJ. BJØRNSONS G.-BLICHS G.-TORDENSKIOLDS G.-LANGES G (24.3.1987)
060251-3	MARIENLYST IDRETTSPARK (28.5.1996)
060252-10	KVARTALET GRIFFENFELDS GATE - KONNERUDGATA - GRØNLAND (26.8.1997)
060257-3	REGULERINGSPLAN FOR KREFTINGSGATE (28.5.2002)
06026-6	REGULERING AV VEIKRYSNING MED VESTFOLDBANEN VED SCHEITLIES GATE. (14.4.1939)
060220190002	Detaljregulering for midlertidig vending og hensetting av tog i Nybyen (3.9.2019)
060258-4	REGULERINGSPLAN FOR JERNBANEGATA 4, BUESLAGET. (17.12.2002)
0602312	Detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Parsell Jernbanegata -Telthusgata (19.6.2012)
060255-10	Reguleringsplan Professor Smiths allé (FV 35), gang- og sykkelvei (26.9.2000)
0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018)
0602358	Områderegulering for Sundland (16.6.2015)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

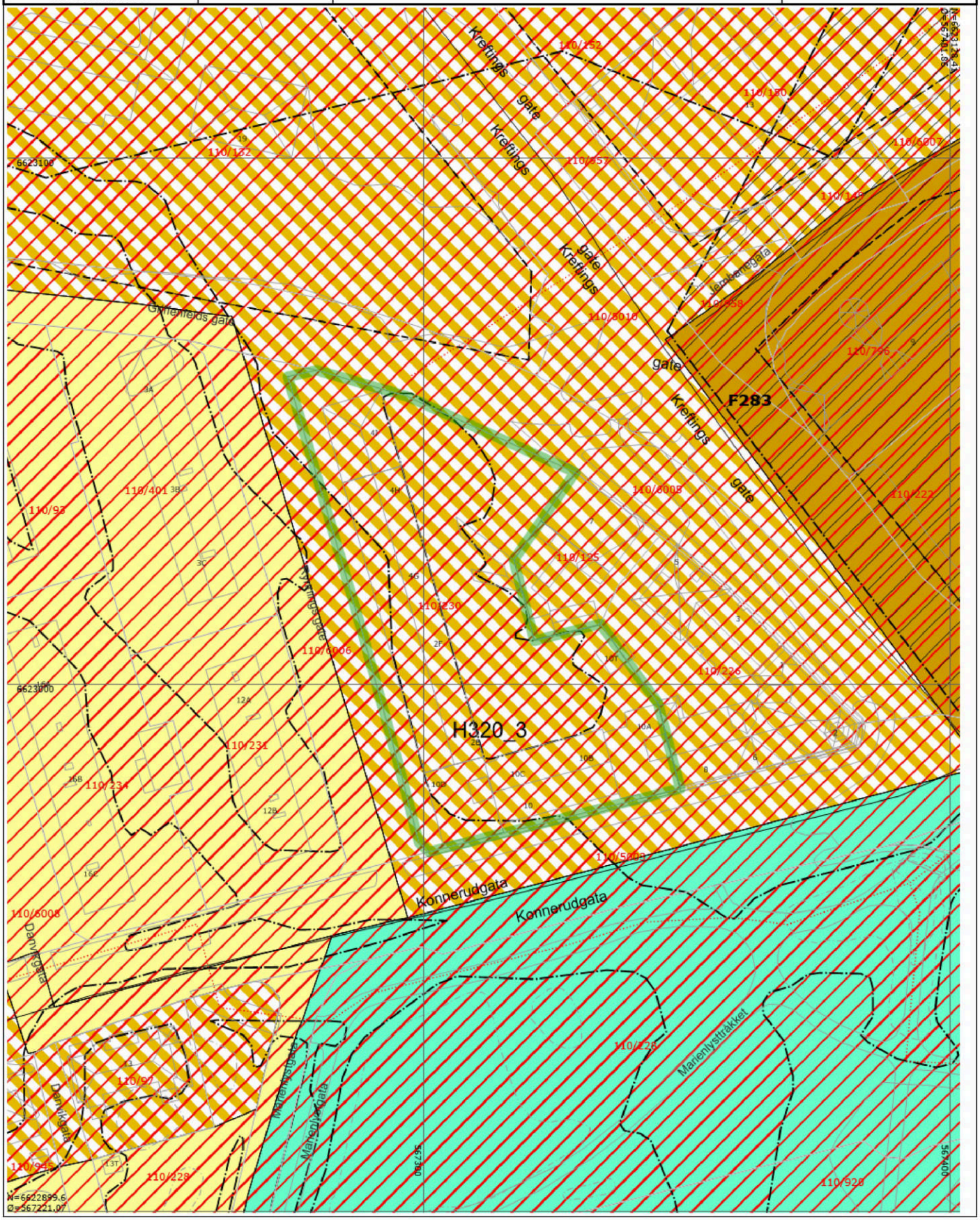
Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 230	Fnr: 0	Snr: 86
Adresse:	Konnerudgata 10A 3045 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

Husnummer med bokstav

Husnummer

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje

Bygningslinje


Mønelinje


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg


Høydekurve


Forsenkningskurve


KpOmråde kommuneplan gjeldende

Eiendomsteig


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig


Grense for arealformål


Grense for angitt hensynsoner


Grense for faresoner


Bevaring kulturmiljø


Ras- og skredfare


Flomfare


Boligbebyggelse - Nåværende


Sentrumsformål - Nåværende


Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende


Blå/grønnstruktur - Nåværende


KpOmråde

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
KREFTINGS GATE
SENTRUMSRING DRAMMEN

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Regulerte områder er vist med reguleringsgrense på reguleringskartet. I området innenfor reguleringsgrensen gjelder disse bestemmelsene sammen med PBL.

1.2 Planen reguleres til følgende formål
Offentlige trafikkområder (pbl §25, første ledd nr 3)
- Gate med fortau: T1, T2, T3, T4
- Gang- og sykkelveg: T5, T6
- Annet trafikkareal: T7

Spesialområder (pbl §25, første ledd nr. 6)
- Midlertidig anleggsområder: S1 - S16

Kombinerte formål (pbl § 25, andre ledd)
- Gate med fortau / Jernbane: K1
- Gate med fortau / gang- og sykkelveg: K2
- Midlertidig jernbane / gang- og sykkelveg /gate med fortau: K3

1.3 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen og dens bestemmelser etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet.

§ 2 Tidligere planer

2.1 Deler av eksisterende reguleringsplan "Morenelinjen : Parsell Øvre Sund bru og Kreftings gate" av 07.02.85 erstattes av denne planen.

§ 3 Riving

3.1 Det forutsettes riving av bygninger/deler av bygninger som vist på plankartet.

§ 4 Offentlige trafikkområder

4.1 I offentlige trafikkområder kan det anlegges kjøreveg med og uten fortau, lyskryss, kulvert og gang- og sykkelveger. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som for eksempel pumpestasjon for kulvert og beplantning.

4.2 Nytt veganlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser.

4.3 Området T2
- Adkomst til Konnerudgata 6 og Griffentfeltsgate 1 går over dette området og knyttes mot midlertidig adkomst til Godsterminalen.
- Når adkomst til Godsterminalen stenges, skal adkomsten skje via Griffenfeltsgate til Konnerudgata.

4.4 Området T3:
- Griffenfeltsgatenges permanent for utkjøring til Kngs gatte.
- Avkjørselen eidlertidig og tillates kun for eksisterende lstermnal og området T2. Når godsterminalegges med skal avkjøringen stenges.

§ 5 Spesialområ

5.1 Deler av omrne skall fungere som riggområde ntilhørende aktiviteter. Arealene tillasom riggområder kun for de anlegg som candles av denne reguleringspln.

5.2 Formålet middig anleggsområder opphører som dette set når anlegget er ferdigstilt. Da skal disse arene settes tilbake til opprinnelig stand.

5.3 Områdene S2, S3 og S4
Det kan bli aalt å avstive kulverten med betonganker der bakken.

5.4 Område S3
Samtidig me dette er et riggområde skal det være tilgjelighet for trafikk til godsterminabver dette området.

§ 6 Kombinertemål

6.1 Området K1
- Området er ulert i to plan, trafikkområde jernbane og ikkområde gate under denne.

6.2 Området K2
- Området er ulert i to plan, trafikkområde gang- og syweg og trafikkområde gate under denne

6.3 Området K3
- Området er ulert til trafikkområde midlertidig jernbane og ikkområde gate under denne. Når Godsteralen legges ned opphører reguleringerdlertidig jernbane. Da skal formålet værafikkområde gang- og sykkelveg oafikkområde gate under denne.

§ 7 Estetikk

7.1 Alle konstruner og møbeleringselementer skal gi en esk utforming av høy kvalitet.

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr	Plan-ID	Vedtaksdato	Sak
20/02322	20200006	xx.xx.xxxx	Xx/xx

BESTEMMELSER TIL

Områderegulering for Kreftings gate 19 og Grønland 13, 15, 17, 21 og 23 m.fl.

Gnr. 110, bnr. 132 Kreftings gate 19 og Grønland 13, 15, 17, 21 og 23 m.fl.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.03.2025

Kommunedirektørens underskrift: _____

1 AREALFORMÅL, VERTIKALNIVÅ OG PLANER SOM ERSTATTES

1.0 Arealtabell vertikalnivå 2

BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL (m^2)
Bebyggelse og anlegg			
B1- B7	Boligbebyggelse	1110	25 118
BS1-4	Sentrumsformål	1130	9 613
BOP	Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	3 917
BKB1-11	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	10 885
BAA		1900	37
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
o_SKV1-2, f_SKV3 og f_SKV13, o_SKV4-12	Kjøreveg	2011	14 544
o_SF1-13	Fortau	2012	2394
o_ST1, f_ST2, o_ST3, f_ST4, o_ST5, f_ST6, o_ST7, f_ST8-10, o_ST11-12	Torg	2013	12 740
f_SGT1-7, o_SGT10-13	Gatetun	2014	9 920
o_SGS1-7	Gang-/sykkelveg	2015	4 899
o_SS1-2	Sykkelanlegg	2017	63
o_SVT1-4	Annen veggrunn – tekniske anlegg	2018	372
o_SVG1-17	Annen veggrunn – grøntareal	2019	1844
SB	Bane (nærmere angitt baneformål)	2020	3401
o_SKA	Kollektivanlegg	2071	262
o_SAA1-2	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte	2900	187
Grønnstruktur			
o_GT1-3	Turveg	3031	592
o_GP1-4	Park	3050	18 648

o_GAA1, f_GAA2, o_GAA3-4, f_GAA5, o_GAA6 , f_GAA7, o_GAA8-13	*Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål*	*3900*	*21 148*
Hensynssoner			
H190_1, H190_2, H190_3, H190_4	*Andre sikringssoner*	190	
H570_1, H570_2, H570_3, H570_4	*Bevaring kulturmiljø*	570	
H910_1, H910_2	*Reguleringsplan skal fortsatt gjelde*	910	

1.1 Arealtabell vertikalnivå 1

BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL (m²)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
o_SKV13-14	*Kjøreveg*	2011	694
Grønnstruktur			
o_GAA14	*Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål*	3900	166

1.2 Planer som helt eller delvis erstattes

PLANID	PLANNAVN	VEDTAKS-DATO	MERKNAD
060220190002	Detaljregulering for midlertidig vending og hensetting av tog i Nybyen	03.09.2019	Detaljregulering for midlertidig vending og hensetting av tog i Nybyen (pan-id 060220190002) opphører og erstattes av denne planen når midlertidig vending og hensetting opphører.
0602-398	Detaljregulering for Intercity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen	24.04.2018	Detaljregulering for Intercity-strekningen Drammen - Kobbervikdalen er vedtatt. For felt innenfor planområdet hvor detaljregulering for Intercity Vestfoldbanen Drammen-Kobbervikdalen fortsatt skal gjelde omfattes disse av gjennomføringssone H910_1 og H910_2, jf. punkt 10.1 Sone hvor gjeldene reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Smithestrøm Park opparbeides som midlertidig park i henhold til angitte formål.

20200012	Detaljregulering for Flisebekken 2 og midlertidig bruk av Grønland 13-23	14.06.2021	Detaljregulering Flisebekken 2 og midlertidig bruk av Grønland 13-23 erstattes av denne reguleringsplanen når midlertidig bruk av området til anleggsformål opphører jf. rekkefølgebestemmelse 3.4, punkt d (plan-id 3005_20200012). For hensynssone H190_2, sikringssone VA-anlegg, vertikalnivå 1 og 2, skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, plan-id 3005_20200012 fortsatt gjelde. For bestemmelsesområdet #1 i detaljregulering forFlisebekken 2 og midlertidig bruk av Grønland 13-23, tillates det etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføring av Utbygging Drammen Kobbervikdalen og Flisebekken 2. Det tillates ikke byggetrinn innenfor felt f_BS1-2 før midlertidig bruk av området til anleggsformål opphører.

2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med områdereguleringen er å transformere Drammen Godsterminal og tilliggende Nettbusstomt, til et urbant og levende bolig- og sentrumsområde, med et demografisk mangfold og variert bebyggelse med ulike utrykk, høyder og typologier. I tillegg til boligformål skal det etableres fellesfunksjoner og servicetilbud, kontor og tjenesteyting og handel. Området skal utvikles med gode sammenhenger og forbindelser til og gjennom området, og med førsteetasjer som bidrar til å aktivisere tilliggende møteplasser og byrom.

Områdereguleringen skal legge til rette for god tilgjengelighet for miljøvennlig og bærekraftig transport, som gang og sykkel i stedet for bil. Området skal opparbeides med grønne uterom.

Plangrepet innebærer en opparbeiding av parken ved Smithestrøm gård. Parken etableres som en grønn ressurs og friområde for nye beboere innenfor planområdet, tilstøtende nabolag og byen for øvrig.

3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

3.1 Plankrav

a) Innenfor felt BOP og o_GAA11- 13 (grønnstruktur/kombinert formål, Peder Søbergsgate - Danvik skole) skal det foreligge godkjent detaljregulering før det kan gis tillatelse til tiltak.
b) Dersom det skal etableres studentboliger innenfor bestemmelsesområde #8 skal det foreligge godkjent detaljregulering.

3.2 Før tillatelse til tiltak

3.2.1 Teknisk og sosial infrastruktur

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak for første byggetrinn i utbyggingen av Godsløkka (omfatter felt B1 – 6, BKB 1– 6 og BKB8-10) skal kommunen avklare at det er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet for planlagt ny bebyggelse innenfor planområdet.
b. Når antall boliger innenfor planområdet overstiger 200 enheter, skal det foretas en ny vurdering av barnehagekapasiteten, og det må dokumenteres tilstrekkelig barnehagekapasitet før det kan gis tillatelse til tiltak.
c. Før det gis tillatelse til tiltak for første byggetrinn i utbyggingen av Godsløkka (omfatter felt B1 – 6, BKB 1– 6 og BKB8-10) eller Grønlandskvartalet (omfatter felt BS1 og BS2) skal støyskjerm mot jernbanen i henhold til vedtatt regulering Vestfoldbanen (planid-nr.: 0602-398) være opparbeidet.
d. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor byggetrinnet som omfattes av BKB6 og BKB10 skal kommunen ha sikret tilgang på 60 parkeringsplasser hvorav 10 parkeringsplasser med opplegg for el-billading innenfor planområdet vest for Kreftings gate.
e. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal sykkelvei med fortau innenfor felt o_GAA11 – 14 være sikret opparbeidet.

3.3 Før bebyggelse kan tas i bruk

3.3.1 Samferdselsanlegg og grønnstruktur

a. Før bebyggelse kan tas i bruk for første byggetrinn innenfor felt B1 – 6, BKB 1– 6 og BKB8-10 (Godsløkka) skal følgende være ferdig opparbeidet:
   - turvei o_GT3
   - sykkelvei med fortau o_SGS1, o_SGS4og tilliggende arealer
   - kjørevei o_SKV4 og o_SKV11 med tilhørende fortau og andre tilliggende vegarealer

b. Før bebyggelse kan tas i bruk for siste byggetrinn innenfor felt BS1 og BS2 (Grønlandskvartalet) skal felt o_SKV8, o_ST12, o_SGT13, o_SKA og o_SF12 Jernbanegata/Grønland med tilliggende fortau, gatetun med mer være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan/detaljplan.
c. Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor det enkelte byggetrinn i utbyggingen av Godsløkka (omfatter felt B1 – 6, BKB 1– 6 og BKB8-10) skal en midlertidig gang- og sykkelveiforbindelse fra torg o_ST1 til f_ST10 være opparbeidet i henhold til detaljplaner godkjent av kommunen.
d. Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor det enkelte byggetrinn i utbyggingen av Godsløkka (omfatter felt B1-6, BKB 1-6 og BKB8-10) skal tilliggende kjøreveger, fortau, gatetun og torg opparbeides i takt med utbyggingen og ferdigstilles. Dette gjelder felt o_ST1, f_ST2, f-ST4, f_ST6, f_ST8-10, o_ST11, f_SGT1-7 og f_SKV13. Se også bestemmelse *3.3.2 Lek og uteoppholdsarealer*.
e. Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor det enkelte byggetrinn på Grønlandskvartalet (omfatter felt BS1 og BS2) skal tilliggende gatetun og grøntarealer opparbeides i takt med utbyggingen og ferdigstilles. Dette gjelder felt o_SGT10, o_SGT11 og o_GAA10. Dersom felt o_SGT10, o_SGT11 og O_GAA10 ikke er ferdigstilt når felt o_SGS6 er opparbeidet, skal det opparbeides en midlertidig gang- og sykkelveiforbindelse fra o_SGS6 til og gjennom o_SGT11 i henhold til detaljplaner godkjent av kommunen.
f. Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor siste byggetrinn i utbyggingen av Godsløkka (omfatter felt B1 – 6, BKB 1– 6 og BKB8-10) skal o_SGS5 med tilhørende grøntarealer og torg (felto_ST3, o_ST5 og o_ST7) samt o_SGS6, o_GAA8 og o_GAA9 (gang-/sykkelbro over Kreftingsgate) være ferdig opparbeidet. Drammen kommune skal være sikret nødvendige rettigheter på f_GAA2, f_GAA5 og f_GAA7 for drift og vedlikehold av sykkelvei med fortau.

g. Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor siste byggetrinn i utbyggingen av Godsløkka (omfatter felt B1 – 6, BKB 1– 6 og BKB8-10) skal hele felt o_GP2, o_GP4 og o_GAA1 være ferdig opparbeidet.
h. Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor byggetrinnet som omfattes av BKB6og BKB10 skal kjøreveg felt o_SKV5 o_SKV6 med tilhørende fortau, o_SGT9 og o_SGT12 være opparbeidet.

3.3.2 Lek- og uteoppholdsareal

a. Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor den enkelte utbyggingsetappe, skal arealer som ivaretar kravene til lek og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
   Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.
b. For byggetrinnet som omfatter B1, B4 og BKB1-3 skal arealer som oppfyller krav til kvartalslek, ballfelt og nærmiljøanlegg samt sentralt lekefelt være opparbeidet innenfor o_ST1, f_SGT1, f_ST4, o_GP1, o_GP2 og o_GP4 (for funksjonskrav se bestemmelse 5.1.5).
c. For byggetrinnet som omfatter B5 skal arealer som oppfyller krav til kvartalslek, ballfelt og nærmiljøanlegg samt sentralt lekefelt være opparbeidet innenfor f_ST2, f_SGT3, o_GP1, o_GP2 og o_GP4 være opparbeidet (for funksjonskrav se bestemmelse 5.1.5).
d. For byggetrinnet som omfatter B2 og BKB4 skal arealer som oppfyller krav til kvartalslek, ballfelt og nærmiljøanlegg samt sentralt lekefelt være opparbeidet innenfor f_SGT3, o_GP1, o_GP2 og o_GP4 være opparbeidet (for funksjonskrav se bestemmelse 5.1.5).
e. For byggetrinnet som omfatter B3, B8, BKB5, BKB6 skal arealer som oppfyller krav til kvartalslek, ballfelt og nærmiljøanlegg samt sentralt lekefelt være opparbeidet innenfor f_SGT3, o_GP2, og o_GP4 være opparbeidet (for funksjonskrav se bestemmelse 5.1.5).
f. For byggetrinnet som omfatter BKB6 og BKB10 skal arealer som oppfyller krav til kvartalslek, ballfelt og nærmiljøanlegg samt sentralt lekefelt være opparbeidet innenfor f_ST9 og f_ST10, o_GP2 og o_GP4 være opparbeidet (for funksjonskrav se bestemmelse 5.1.5).

3.3.3 Teknisk infrastruktur

a. Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor planområdet med unntak av felt BKB7 (Godsterminalen) skal fordrøyningstiltak som er nødvendige for å føre vannet til inntaket for Flisebekken 2 H190_4, samt inntaksarrangement til Flisebekken 2 og tilhørende kanal innenfor felt f_ST10-11 og f_SGT8 være opparbeidet.
b. Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor planområdet skal tilfredsstillende vann- og spillvannskapasitet for planområdet være etablert i henhold til godkjent plan. Det inkluderer tilrettelegging for kommunal overvannsledning som skal håndtere overvann fra gang-sykkelvegen felt o_GAA11-13 og o_GS4 samt nedbørsfeltet ovenfor.
c. Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor det enkelte byggetrinn, skal det dokumenteres at oppbygging av VA-anlegg er gjort i henhold til den enhver tid gjeldende kommunale norm.
d. Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor det enkelte byggetrinn skal overvann- og flomsikringstiltak innenfor feltet og midlertidig tiltak som sikrer at flomvann ledes til inntak Flisebekken 2, være etablert.
e. Før første boenhet innenfor felt B1 – 6, BKB 1 – 6 og BKB8-10 (Godsløkka) kan tas i bruk, skal Drammen kommune være sikret nødvendige rettigheter for drift og vedlikehold av offentlig ringledning på eiendommen.
f. Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt BS2 skal eksisterende vannledning og tilhørende kum innenfor feltet flyttes slik at den ikke kommer i konflikt med byggetiltak innenfor BS2.

g. Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt BS1 skal overvannsledning 1000 mm være fjernet.

4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

4.1 Før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

4.1.1 Kvalitetsprogram

Før det kan gis rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan ny bebyggelse og uterom oppfyller prinsippene beskrevet i Kvalitetsprogram Godsløkka og Grønlandskvartalet, datert 19.12.2023.

4.1.2 Overordnet landskapsplan

a. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent overordnet landskapsplan i målestokk 1:1000, for å sikre en helhetlig opparbeidelse av planområdet. Planen skal følge prinsipper i kvalitetsprogrammet.
b. Overordnet landskapsplan skal omfatte grønnstruktur, gatetun og torg, samferdsel og teknisk infrastruktur. Planen skal vise:
    - Eksisterende og planlagt terreng
    - Tilpasning til ferdig opparbeidede felter innenfor planområdet
    - Universell utforming og tilgjengelighet
    - Sammenheng og overganger med tilliggende felt
    - Overvannshåndtering
    - Vegetasjon og beplantning
    - Materialbruk og belegg
    - Møblering
    - Eventuelle støytiltak
    - Gang- og sykkelveier, inkludert stier/snarveier
    - Leke- og rekreasjonsanlegg
    - Sykkelparkering
    - Nedkjøring til parkeringsanlegg
    - Gjenbruk og integrering av historiske spor etter jernbanen
c. Planen skal redegjøre for blågrønn faktor innenfor planområdet som helhet.
d. For felt o_GP1, H570_1, skal overordnet landskapsplan vise hvordan bevaringsverdige trær kan bevares og suppleres med nyplantinger.
e. For feltene f_SGT1, f_SGT3 (Godsallmenningen), o_SGT10, o_SGT11 (Grønlandskvartalet) og tilliggende torg o_ST1, f_ST2, f_ST10 og o_ST11-12 skal overordnet landskapsplan redegjøre for sammenheng i materialbruk og belysning gjennom området.

4.1.3 Lek- og uteoppholdsareal (Utomhusplan)

a. Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor den enkelte byggetrinn skal det foreligge godkjent utomhusplan for utomhusarealer, felles takterrasser, samt vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 som redegjør for:
    - Arealer for varierte uteområder for opphold, lek og aktivitet, gangveier og passasjer, vegetasjon, bil- og sykkelparkering og adkomst.

- Midlertidig opparbeidelse av overgang mellom eksisterende situasjon og ferdig opparbeidet utbyggingsfelt.
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede/universell utforming
- Håndtering av overvann
- Renovasjonspunkter/løsning med adkomst for renovasjonsbil
- Brannoppstillingsplasser
- Løsninger for varelevering
- Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning.
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning.
- Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk. Belysning av uteoppholdsareal skal redegjøres for i egen illustrasjon.
- Solforhold på uteoppholdsarealene
- Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak
- Gjenbruk og integrering av historiske spor etter jernbanen
- Lek- og uteoppholdsareal løst på offentlig område i tråd med bestemmelsene for de enkelte utbyggingsfeltene og til enhver tid gjeldende parknorm.

b. For felt o_GP1, H570_1, skal utomhusplanen vise sikring av bevaringsverdige trær, tiltak og nyplantinger.

4.1.4 Kulturminner

a. Før det gis tillatelse til tiltak for større endringer av bebyggelsen innenfor felt BKB7 skal det utarbeides en bevaring- og utviklingsstrategi for Godsterminalen innenfor felt BKB7 og hensynssone H570_3. Bevaring -og utviklingsstrategien skal:
   - Fastsette prinsipper for utvikling og påbygging av Godsterminalen til regulerte formål.
   - Fastsette prinsipper for hvordan registrerte kulturminner skal bevares innenfor planområdet.
   - Fastsette sikringstiltak i anleggsperioden.
   - Plan for bevaring/rehabilitering for H570_3 skal oversendes Drammen kommune for uttalelse sammen med søknad om tillatelse til tiltak for felt f_BKB6 Godskvartalet, og/eller tiltak som inkluderer parkeringsanlegg vest for o_SKV7 Kreftings gate (Godsløkka). Bruksendringer som ikke medfører vesentlige endringer eller forringer den eksisterende bebyggelsens verneverdi kan tillates.
b. Før det gis tillatelse til tiltak Smithestrøm park felt o_GP1, innenfor henynssone H570_1 skal det gjennomføres registreringstiltak og utarbeides skjøtselsplaner for historisk allé til Smithestrøm gård. Skjøtselsplaner som skal godkjennes av Byantikvaren.

4.1.5 Tekniske planer for kommunale veianlegg

Før det kan gis rammetillatelse for kommunale vei- og sykkelanlegg skal teknisk plan/detaljplan utarbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende gatenorm for Drammen kommune. Den tekniske planen/detaljplanen skal godkjennes av Drammen kommune.

4.1.6 Tekniske planer for fylkesveianlegg

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak som berører fylkesvei skal det foreligge teknisk plan/detaljplan. Den tekniske planen/detaljplanen skal godkjennes av Buskerud Fylkeskommune.

4.1.7 Andre tekniske planer

Før det kan gis igangsettingstilltatelse innenfor hvert felt skal det foreligge godkjent plan for:

a. Faseplaner for anleggsgjennomføring, som skal vise/redegjøre for midlertidig tiltak/løsninger:
    - Støyskjermer
    - Trafikksikker adkomstvei
    - Renovasjon, varelevering og utrykningskjøretøy
    - Midlertidig parkering
    - Gang- og sykkelforbindelse
    - Midlertidige riggarealer og anleggsområder inkl. anleggsvei
    - Overvannshåndtering
    - Områdestabilitet
    - Sikringstiltak
    - massehåndtering, inkludert mellomlagring av masser
    - Miljørisikovurdering
b. Flom- og overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
c. Renovasjon, varelevering og utrykningskjøretøy (nød og nytte)
d. Parkering
e. Framføring av fjernvarmeledninger

4.1.8 Flom og overvannshåndtering

a. Til rammesøknad for hver utbyggingsetappe må det dokumenteres tilfredsstillende løsninger for å håndtere en klimajustert 100-års nedbørshendelse.
b. Før det kan gis rammetillatelse for hver utbyggingsetappe skal det foreligge godkjent plan for inntaksarrangement til Flisebekken 2 for påslipp av overvann. Tegning/detaljutforming skal godkjennes av Drammen kommune.

4.1.9 Grunnundersøkelser

Før det kan gis rammetillatelse skal det gjennomføres grunnundersøkelser og redegjøres for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning og setninger av planområdet.

4.1.10 Forurenset grunn

a. Før det kan gis igangsettingstillatelse for det enkelte byggetrinn skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser.
b. Før det kan gis igangsettingstillatelse for det enkelte byggetrinn skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.

4.1.11 Luftforurensning

Før det kan gis is igangsettingstillatelse for det enkelte byggetrinn skal det foreligge vurdering av luftforurensning og eventuelle avbøtende tiltak.

4.1.12 Støy

Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides støyberegninger i henhold til T-1442. Det må dokumenteres at følgende krav oppnås, eventuelt gjennom tiltak:

- Krav til innendørs støynivå i teknisk forskrift overholdes
- Utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone.
- Ny bebyggelse i BS1 og BS2 skal ikke medføre at søndre fasade på nabobebyggelse i Jernbanegata får mer enn 2dB økning i støynivå. Eventuelle økninger over dette, skal kompenseres med fasadetiltak ved bruk av lydabsorberende fasade og struktur i fasaden.

4.1.13 Parkering

Før igangsettingstillatelse kan gis for det enkelte byggetrinn skal det redegjøres for parkeringsdekning for etappevis etablering, og/eller avvikling av midlertidig overflateparkering.

4.2 Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor det enkelte byggetrinn skal følgende forhold være etablert/dokumentert:

a. Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
b. Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
c. Tilfredsstillende skjerming mot støy
d. Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

5 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

5.1 Funksjons- og kvalitetskrav

a. Kvalitetsprogrammet skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og private, offentlige og allment tilgjengelige uterom.
b. Offentlige og allment tilgjengelige plasser og torg skal fremstå med et tydelig hierarki av rom gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplanting og møblering, og innby til lek, aktivitet og opphold med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn. Areal skal utformes tilpasset bruk til alle årstider. Det skal etableres variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder.
c. Plantefelt angitt i gjeldene utomhusplaner skal ha tilstrekkelig jordvolum tilpasset de planter som skal vokse der, f.eks. i form av rotvennlig bærelag.
d. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer med høy generalitet som i løpet av hele bygningens og uteanleggets livssyklus har liten påvirkning på miljøet.
e. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, når det gjelder utforming, tekniske løsninger, materialer og vegetasjon. Alle elementer skal utformes slik at disse samspiller estetisk og bruksmessig.
f. Belysning av uterom skal sikre trygge, gode og opplevelsesrike miljøer og gi området et helhetlig, estetisk uttrykk. Belysning skal legge til rette for helårsbruk av leke- og aktivitetsområder. Det skal tas hensyn til lysforurensning og blending av boliger.

5.1.2 Universell utforming

a. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer.
b. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

5.1.3 Overvannshåndtering

a. Overvann skal håndteres åpent og lokalt, og skal ivaretas innenfor det enkelte byggetrinn og integreres som en kvalitet i lek og uteoppholdsarealene. Overvann skal håndteres på egen grunn. Det skal i størst mulig grad brukes permeable dekker.
b. Alle torg, gatetun, sykkelvei med fortau og veier skal utformes for å fungere som flomvei. Flomveier skal ledes til Flisebekken 2. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordampes, fordrøyes og ledes i sikre flomveier gjennom planområdet. Ved ekstremnedbør skal overvann ledes til sikker flomvei.

5.2 Parkering

5.1.3 Bilparkering

a. Krav til boligparkering for bil skal være maksimum 0,4 per boenhet. Parkering til næring, forretning og service følger den enhver tid gjeldende parkeringsnorm. For parkeringsanlegg innenfor felt BS1 og BS2 Grønlandskvartalet kan det opparbeides maksimum 30 biloppstillingsplasser.
b. Parkering for bil skal etableres i parkeringsanlegg under terreng og må løses på egen grunn.
c. Adkomst til p-anlegg tilknyttet feltene B1-6 og BKB1-10 skal etableres over f_SKV13 og videre ned via nedkjøringsrampe i felt BKB6.
d. Adkomst til p-anlegg tilknyttet feltene BS1-2 skal etableres fra o_SKV8 og o_SGT13.
e. Minimum 5% av plassene i hvert av parkeringsanleggene skal settes av for personer med nedsatt bevegelsesevne.
f. Vest for Kreftings gate skal plasser for personer med nedsatt bevegelsesevne ikke være færre enn fem.
g. Minimum 10 % av plassene i parkeringsanlegg skal settes av for besøksparkering.
h. Minimum 10 % av plassene i parkeringsanleggene skal settes av for deleordninger for bil.
i. Det skal etableres ladepunkt for el-bil tilknyttet hver biloppstillingsplass i kjeller.

5.1.4 Sykkelparkering

a. Krav til sykkelparkering skal være minimum 2 plasser per boenhet for leilighetsbebyggelse. For rekkehus skal det være minimum 3 plasser per boenhet. For næring gjelder til enhver tid gjeldende parkeringsstrategi med parkeringsnorm.
b. Sykkelparkering skal opparbeides på egen eiendom i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.
c. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt for lading av el-sykkel, eller til enhver tid gjeldende parkeringsstrategi.
d. Minimum 10 % av plassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, eller til enhver tids gjeldende parkeringsstrategi.
e. I parkeringsanlegg for sykler skal det opparbeides verksted med vaskeplass for sykler. Det kreves ett slikt verksted/vaskeplass for hver hundrede boenhet.

5.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsel, jf. Kulturminneloven §8.2.

5.3 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

5.3.3 Forurensning i grunnen

a. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

5.3.4 Støy

a. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, til enhver tid gjeldende T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden. Det tillates at det kan etableres boliger hvor:
    - Minst 50 % av oppholdsrommene i hver ny boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone.
    - Private uteoppholdsarealer og minst 50 % av felles uteoppholdsarealer skal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone.
b. Innglassede balkonger tillates ikke.
c. Støyskjerming skal skje innenfor planområdet og/eller gjennom fasadetiltak for å tilfredsstille kravet i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Følgende løsninger kan tillates forutsatt at de lydmessige kvalitetene opprettholdes og kravet til estetisk utforming er ivaretatt:
    - Lydisolering av yttervegger med dører, vinduer og ventiler
    - Balkonger med tett rekkverk kombinert med absorbent i himling og tett felt på en side der boligen ikke vender direkte ut mot veien. Maks høyde på rekkverk 1,2 m.
d. Innenfor kommuneplanens avviksområde kan det aksepteres å øke grenseverdiene. Følgende vilkår skal allikevel være oppfylt:
    - Minst 50 % av oppholdsrommene i hver ny boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone.
    - Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side. Private uteoppholdsarealer og minst 50 % av felles uteoppholdsarealer skal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone.

5.3.5 Luftforurensning

Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, til enhver tid gjeldende T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

5.3.6 Tilgjengelighet i anleggsperioden

a. Nødvendige sikkerhetstiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
b. Nye Smithestrøm park, felt o_GP1-4 og o_GAA1, skal være åpen og tilgjengelig gjennom hele anleggsperioden. Unntak gjelder for delfelt når disse opparbeides.
c. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister til-/fra og gjennom området.

d. Fremkommelighet og sikkerhet for nød- og nytte skal være sikret i hele anleggsperioden.
e. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for brukere av midlertidige parkeringsløsninger (flateparkering og midlertidig p-kjeller).

5.3.7 Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg

Tiltak innenfor gjeldende konsesjonsområde skal tilknyttes fjernvarme. I perioden frem til ledningsnettet bygges ut skal det tilbys varme fra midlertidig løsning som ikke forhindrer tilknytning til fjernvarmeanlegget når ledningsnettet står ferdig. Bygninger over 1000 m^2 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget med mindre det kan dokumenteres alternativ oppvarming basert på mer miljøvennlige energikilder.

5.3.8 Elektromagnetisk felt

a. Areal for varig opphold skal utformes og plasseres slik at de ikke utsettes for stråling utover de til enhver tid gjeldende grenseverdier for elektromagnetisk stråling gitt av statens strålevern.
b. Alle trafoer, nettstasjoner og høgspente ledninger/kabler mv. skal på tilsvarende måte plasseres slik at areal for varig opphold ikke utsettes for elektromagnetiske felt over anbefalte grenseverdier.

5.3.9 Flomsikring

a. Bygg og anlegg skal sikres mot 200-års flom, og skal ikke påføre omkringliggende områder flomvann eller økt avrenning.
b. Ved tiltak/ bygging skal sikker flomavledning/ flomveier prosjekteres og dokumenteres etter anerkjente beregningsmetoder og tekniske løsninger. Beregninger skal legge relevante erfaringstall fra kommunen til grunn for dimensjonering.
c. Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Det skal ikke legges tekniske installasjoner eller annen blokkering i flomveier.
d. Alle kjellere skal tåle flom eller være beskyttet mot vanninntrengning.

5.3.10 Naturmiljø

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeidelse av anlegget

5.4 Eierform

Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:

- o = offentlig formål
- f = fellesareal

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

6.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

6.1.1 Utforming

a. Arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal ha høy kvalitet og varighet. Det skal legges vekt på helheten i området, arkitektur, materialbruk og fargesetting innenfor

hvert felt. Det skal sikres variasjon for å sikre at feltene framstår forskjellige og med en egenart.

b. Bebyggelsen skal ha et bymessig preg og tilpasses den eksisterende bebyggelsen. Utforming av bebyggelse og uterom skal ses i sammenheng.
c. For boligbebyggelse skal det vektlegges variasjon i typologier i tråd med kvalitetsprogrammet.
d. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner, ventilasjonsanlegg og andre takoppbygg skal tilpasses takflatens bruk og integreres i den arkitektoniske utformingen. Flate tak som ikke benyttes til takterrasser eller energiløsninger skal utformes som grønne tak og følge krav til blågrønn faktor.
e. Takoppbygg, takelementer, tekniske installasjoner og takterrasser skal følge premisser i Kvalitetsprogrammet.
f. En variasjon av flate, skrå eller faseterte tak skal være representert innenfor hvert felt. For felt BS1 og BS2, Grønlandskvartalet, kan kravet oppfylles samlet for begge felt.
g. Innganger til boliger skal henvendes mot tilliggende felt f_SGT1-7, o_SGT10 og/eller tilliggende felt o_ST1, f_ST2 f_ST4, f_ST6, f_ST8, f_ST9, f_ST10, f_GAA2, f_GAA5, f_GAA7 og skal utformes i tråd med prinsipper i kvalitetsprogram. Boenheter i 1. etasje skal ha innganger som går direkte ut i tilliggende felt.
h. Forretninger, utadrettet virksomhet, publikumsfunksjoner og fellesareal skal etableres i tilknytning til Godsallmenningen og bygulvet i Grønlandskvartalet, felt f_SGT1, f_SGT3, o_SGT10 og o_SG11, torg og plasser felt o_ST1, f_ST2, f_ST9, f_ST10-11, samt mot plassrommene mellom bebyggelsen innenfor felt BS1.
i. Det stilles følgende krav til funksjon og utforming av fasadene i første etasje basert på Kvalitetsprogrammet:
    - Aktiv fasade: Krav til utadrettet virksomhet. Det skal etableres minst en inngang per virksomhet. Minimum 80% av førsteetasjes fasade skal være vindu eller inngang. Tildekking av vinduer tillates ikke. Det tillates ikke at glassfasader dekkes til/blendes/folieres. Krav til fasade gjelder ikke Godsterminalen felt BKB7.
    - Funksjonell fasade: Minst 80% av førsteetasjes fasade skal være port, vindu eller inngang. Porter skal utføres i høy materialkvalitet, og ses i sammenheng med resten av fasaden.
    - Åpen fasade næring: Minimum 60% av førsteetasjes fasade skal være vindu. Tildekking av vinduer tillates ikke.
    - Åpen fasade bolig: Minimum 40% av førsteetasjes fasade skal være vindu. Boliginnganger og evt. fellesfunksjoner bolig skal plasseres her.
j. Første etasje skal etableres med etasjehøyde minimum 4 meter (brutto). For boliger med hevet kantsone mot gatetun eller torg tillates det lavere innvendig etasjehøyde på minimum 3 meter (brutto). For rekkehus, samt førsteetasje innenfor felt BKB6 mot henvendt mot f_SGT6 og f_SGT7 tillates lavere førsteetasje, minimum 3 meter (brutto). Øvrige boligetasjer skal være minimum 3 meter (brutto).
k. Alle boenheter i førsteetasje skal etableres med private forhager/kantsoner som skaper en tydelig og lesbar overgang mellom private, allment tilgjengelige og offentlige arealer. Kantsoner skal utføres i tråd med prinsipper i overordnet landskapsplan og kvalitetsprogrammet.

l. Utkraging av balkonger og fasadeelementer tillates 60 cm ut over byggegrense mot gate, men ikke formålsgrensen. For boliger ut mot gatetun og torg skal alle utkraginger ha minimum 3,5 meter frihøyde over bakken.
m. Utforming og plassering av balkonger skal utføres med variasjon i plassering og/eller uttrykk i tråd med kvalitetsprogrammet.
n. For leilighetsbygg skal førsteetasje fremheves enten som inntrukket element eller gjennom annen materialbruk/struktur/farge enn bygget for øvrig.
o. Sokkel tillates i en høyde på maks 0,8 m.
p. For bebyggelse innenfor felt BS1-2, Grønlandskvartalet, skal det legges vekt på variasjon i materialbruk og fargesetting, og hvert bygg skal fremstå med en egen karakter.
q. For næringsbebyggelse skal utkraginger være minimum 4 meter over fortau/bygulv.

6.1.2 Boligkvalitet

a. Alle boenheter i førsteetasje skal ha direkte adgang til privat uteoppholdsareal på terreng.
b. Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger. Leiligheter som ensidig er orientert mot nord eller nordøst tillates ikke.
c. Bebyggelsen skal bestå av varierte leilighetsstørrelser.
d. Ett-roms leiligheter kan utgjøre maks 5 % av samlet antall boenheter innenfor planområdet.

6.1.3 Byggehøyder og grad av utnytting

a. Maksimale kotehøyder framgår av plankartet.
b. Maksimalt bruksareal (BRA) fremgår av plankartet.
c. Tenkte plan, parkeringskjeller og arealer med himling mindre enn 0,5 over gjennomsnittlig terreng, herunder varelevering, lager og tekniske rom i underetasje regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 0,5 m og 1,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50%.
d. Boder/paviljonger maksimalt en etasje høy, tillates plassert utenfor byggegrensene, men skal være innenfor formålsgrense.
e. Det tillates etablert nødvendige takoppbygg for heis- og trappehus, samt adkomst og rekkverk for takterrasse maksimalt 3 meter over maksimale kotehøyder og tilbaketrukket innenfor maksimum 20% av takflatens underliggende areal.
f. Det tillates etablert støy- og vindskjermingstiltak på takterrasser med maksimal høyde inntil 2 meter. Støy- og vindskjermingstiltak skal trekkes inn i en avstand som minimum tilsvarer dobbel høyde av installasjonen. Takterrasser med tilhørende rekkverk skal ses i sammenheng med den samlede arkitektoniske utformingen.
g. For felt BKB10 skal takoppbygg være tilbaketrukket minimum 3 meter fra fasadelivet mot gate, torg og gatetun.
h. For å redusere tekniske installasjoner og anlegg på tak skal plassering andre steder enn på tak, samt sambruk av tekniske installasjoner og anlegg mellom etasjer og bygg tilstrebes.
i. Alle tekniske installasjoner og anlegg, og takoppbygg skal tilpasses takflatens bruk og integreres i den arkitektoniske utformingen.

6.1.4 Byggegrenser

a. Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense.
b. Fasade skal ligge i byggegrensen mot alle gatetun, torg og feltene f_GAA2, f_GAA5, f_GAA7. Det tillates tilbaketrekninger og sprang i fasadelivet på inntil 1,5 meter fra byggegrenser i tråd med Kvalitetsprogrammet.
c. Innenfor felt B1-6 og BKB1-6 tillates det tilbaketrekninger, forskyvninger og sprang i fasadelivet på inntil 2 meter fra omriss av planlagt bebyggelse mot gårdsrom, i tråd med Kvalitetsprogrammet. For felt BKB10 skal første etasje være inntrukket mot o_ST11 og f_SGT7 og følge krav til inntakskonstruksjon Flisebekken. Tilkomst inntakskonstruksjon må være utendørs.
d. For følgende bebyggelse skal første etasje være inntrukket:
    - Felt BS1-2, mot o_SGT10, o_SGT11 og o_SGT13
e. Innenfor felt BKB10 skal det etableres en åpen passasje som sikrer siktlinjer mellom o_ST11 og o_ST12, til BKB7 (Godsterminalen). Passasjen skal fremstå transparent og åpen og fungere som inngangsport til området. Portalen skal utformes med minimum bredde 7 meter og minimum innvendig høyde 10 meter.
f. Innenfor felt BS2 skal fasade ligge i byggegrensen mot felt o_SGS7. Det tillates kun mindre tilbaketrekninger og sprang i fasaden på inntil 60 cm innenfor formålsgrense.
g. Mot de indre passasjene og byrommene i felt BS1 skal minimum én av fasadene i første etasje trekkes minimum 1,2 meter tilbake fra byggegrensen, i tråd med kvalitetsprogrammet.
h. Innenfor felt BS1-2 tillates bygningene koblet sammen med mindre bygningselementer fra plan 3. Bygningselementene skal kun være forbindelser mellom byggene og skal ikke romme vertikalkommunikasjon, opphold eller annet program. Forbindelsene tillates etablert over maks 3 etasjer og skal fremstå transparente.

6.1.5 Lek og uteoppholdsareal

a. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.
b. Anlegg i tilknytning til uteoppholdsarealer på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
c. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer.
d. Krav til lek og privat uteoppholdsareal skal følge krav i Kommuneplanens arealdel (2014-2036).
e. Arealene som skal oppfylle krav til sandlekeplass skal inneholde følgende funksjoner tilrettelagt for barn i førskolealder 0-5 år: bevegelse- og balanselek og sandkasse.
f. Arealene som skal oppfylle krav til kvartalslekeplass skal inneholde følgende funksjoner tilrettelagt for barn i barneskolealder: bevegelseslek (for eksempel klatring, henging, husking og balansering). Lekeplassen skal møbleres med forskjellige lekeutstyr og kan ikke erstattes med en ballbane.
g. Arealene som skal oppfylle krav til ballfelt og nærmiljøanlegg skal kombinere funksjoner fra kvartalslekeplass og plasskrevende aktiviteter (for eksempel skatepark, ballbinge, minigolf, terrengsykkelløype ol.). Det skal også være apparater til de minste barna og plass for voksne, både for opphold og aktivitet.

h. Arealene som skal oppfylle krav til sentralt lekefelt skal utformes slik at det legges vekt på naturelementer og inneholder funksjoner som tilrettelegger for et mangfold av aktiviteter (for eksempel hinderløype, tuftepark, akebakke, sykkelbane ol.).
i. Leke- og oppholdsarealer skal utformes for å bli sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider. De skal ha en solrik plassering og være skjermet for fremtredende vindretninger, forurensning, støy og trafikkfare. Parkering, kjøreareal, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
j. Inngjerdinger ut over skillevegger mellom terrasser tillates ikke.
k. Vekstlag over p-kjeller skal ha gjennomsnittlig minimum dybde 1 m for etablering av variert vegetasjon. Inngjerdinger ut over det som er påkrevd av sikkerhetshensyn tillates ikke.
l. Overflater skal i størst mulig grad være permeable for å sikre god overvannshåndtering.
m. Bruk av gummibelegg og plast skal unngås.
n. Felles uteoppholdsarealer skal ha forbindelser som tillater offentlig tilgjengelig ferdsel mellom felles uteoppholdsareal og offentlig byrom.
o. Minst 20% av takterrasse/takhager skal kunne beplantes med busker/stauder, mindre trær og klatreplanter. Gressarealer kommer i tillegg. Vekstlag og beplantning skal vurderes i sammenheng med overvannshåndtering.
p. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le. Inngjerdinger ut over det som er påkrevd av sikkerhetshensyn tillates ikke. Primært bør man benytte virkemidler som vegetasjon eller lignende dersom det er behov for skille. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.
q. For felt B1-B6, BKB1-6 og BKB8 kan maks 50% av felles uteoppholdsareal løses på tak.
r. For felt B1-3, BKB1, BKB3-6 skal minste felles uteoppholdsareal være 15m^2 per boenhet. For felt B4-6 og BKB2 og BKB8 skal minste felles uteoppholdsareal være 20m^2 per boenhet
s. For boliger felt BS2 skal minste felles/privat uteoppholdsareal være 10 m^2 per boenhet. Uteoppholdsareal kan i sin helhet plasseres på tak. Krav til kvartalslek, ballfelt og nærmiljøanlegg, samt sentralt lekefelt kan tillates oppfylt innenfor felt f_ST9, f_ST10, SGT10 og o_GP1-2.
t. Innenfor bestemmelsesområde #8 kan det legges opp til studentboliger med et krav til minste felles uteoppholdsareal på 7m^2 per enhet.

6.1.6 Tekniske anlegg

a. Transformatorstasjoner og andre tekniske anlegg skal gis en kvalitativ utforming og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene.
b. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.
c. Flomveg og renne til inntaksarrangement for Flisebekken 2 skal integreres i utforming av nærliggende felt, felt f_ST10 (Godsbanetorget), felt f_SKV13 og o_ST11, og estetisk tilpasses torgets og kjørevegens utforming.

6.2 Feltbestemmelser bebyggelse og anlegg

6.2.1 Boligbebyggelse felt B1-3

a. Feltene skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
b. Innenfor hvert kvartal etableres leilighetsbygg og rekkehus i samsvar med prinsippene i overordnet landskapsplan og kvalitetsprogrammet.

c. Innenfor hvert felt skal det legges vekt på variasjon i bygningstyper, arkitektur, materialbruk og fargesetting. Utforming av bebyggelse og uterom skal bidra til at kvartalene fremstår forskjellige og med egenart, men tilpasses omkringliggende bebyggelse, tilstøtende kvartaler og helheten i området i tråd med kvalitetsprogrammet.
d. Balkong i førsteetasje tillates ikke.
e. Bebyggelsen langs felt f_GAA2, f_GAA5 og f_GAA7 skal ha gjennomgående inngangspartier, med inngang henvendt både mot o_SGS5 og gårdsrom. Inngangspartier skal utformes slik at de kan fungere som møteplass.

6.2.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål felt BKB1-5 og BKB8

a. Det tillates etablert boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Forretning, bevertning og offentlig eller privat tjenesteyting tillates etablert i første etasje.
b. Ved etablering av fellesfunksjoner og utadrettet virksomhet skal inngang og aktiv fasade henvendes ut mot følgende felt i tråd med kvalitetsprogrammet:
    - Felt f_SGT1 og f_SGT3
    - Felt o_ST1, f_ST2, f_ST9 og f_ST10
c. Innenfor felt BKB1 og BKB2 tillates ikke boliger i første etasje ut mot felt o_ST1, f_SGT1.
d. Innenfor felt BKB4 tillates ikke boliger i første etasje ut mot felt f_ST2 og f_SGT3.

6.2.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål Felt BKB6, BKB7 og BKB10

a. Innenfor felt BKB6 tillates etablert boliger, forretning og offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. Innenfor BKB6 skal det etableres nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg, og rampen samt porten skal trekkes inn i fasadelivet.
b. Ved etablering av dagligvare innenfor BKB6 skal denne plasseres i underetasje. Dagligvaren skal ikke overstige 2900 m^2 BRA. Varelevering for dagligvaren skal håndteres i kjeller/inne i bygget innenfor felt BKB6. Mindre vareleveranser skal håndteres innenfor felt BKB6, men tillates løst på bakkeplan.
c. Uteoppholdsareal for boliger BKB6 skal utformes med en tydelig forbindelse til felt f_ST9 Godsbanegården med trapper og nivåer, samt dagslys for underliggende dagligvare.
d. Innenfor felt BKB7 tillates etablert forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning.
e. Innenfor felt BKB7 Godsterminalen tillates bare ombygd / påbygd eller utbedret så lenge verneverdien ikke forringes.
f. For felt BKB10 tillates etablert forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning. Passasjen skal etableres med aktive fasader i tråd med kvalitetsprogrammet.
g. Der BKB10 grenser mot f_SKV13 skal det gjennom inntrukket 1. etg. sikres en trafikksikker gangsone på minimum 2,5m bredde. Etasjene over tillates utkraget over gangsonen. Utformingen av gangsonen må ses i sammenheng med tilgrensende torg og material- og utformingskrav til gangsonen gitt i *§* 7.4.

6.2.4 Boligbebyggelse felt B4-6

a. Det tillates etablert boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
b. Bebyggelsen skal ha et bymessig preg, men skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen i Nybyen. Det skal etableres en variert bebyggelse med rekkehus og leilighetsbygg i samsvar med prinsippene i overordnet landskapsplan og kvalitetsprogram.

6.2.5 Sentrumsformål felt BS1-2 (Grønlandskvartalet)

a. Innenfor felt BS1 og BS2 tillates etablert sentrumsformål, herunder bolig, kontor, bevertning, småskala produksjon, tjenesteyting, forretning. Boligene tillates ikke plassert i første etasje.
b. Fellesfunksjoner og utadrettede funksjoner skal plasseres i bygningenes første etasje.
c. Innenfor felt BS1 tillates det etablert overdekket nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg. Nedkjøring til parkeringsanlegget skal integreres som en del av fasadeutformingen.

6.2.6 Offentlig eller privat tjenesteyting felt BOP

For felt BOP tillates oppført offentlig privat tjenesteyting (barnehage). Parkering for ansatte forutsettes løst i felles parkeringsanlegg. Parkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne skal opparbeides innenfor felt BOP. Sykkelparkering skal opparbeides innenfor BOP i tråd med krav i gjeldene kommuneplan. Nød og nytte skal håndteres innenfor felt BOP.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5. NR 2.)

7.1 Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1.1 Fellesbestemmelser

a. Utforming av offentlig og allment tilgjengelige gatetun og torg skal følge prinsipper i kvalitetsprogrammet.
b. Løsning for håndtering av renovasjon skal følge prinsipper vist i kvalitetsprogrammet.
c. Alle offentlige samferdselsanlegg og avkjørsler skal opparbeides i henhold til enhver tid gjeldende Vei- og gatenorm og parknorm. Unntak gjelder der bredder i plankart fraviker gatenorm, der skal bredder i plankartet gjelde.
d. Gatetun og torg skal ha høy arkitektonisk kvalitet og enhetlig karakter i utforming og materialbruk, og skal gi variasjon i møteplasser, lek- og aktivitetstilbud og opplevelseskvaliteter. Dekket skal være kjørbart.
e. Flomvei med fordrøyningsområde og renner til inntaksarrangement for Flisebekken 2 skal integreres i utforming av felt o_ST1, f_ST2, f_SGT1, f_SGT3, f_ST10, f_SKV13 og o_ST11, og tilpasses torgets og gatetunets estetiske utforming og funksjoner.
f. Innenfor felt f_SGT1, f_ST2 og f_SGT3 tillates det etablering av offentlig ringledning. Innenfor en sone som strekker seg 4 meter til hver side for ledningskant, tillates det ikke tiltak etter PBL. § 20-1, eller andre tiltak som er til hinder for drift og vedlikehold eller kan medføre skade på vannledningen.

7.2 Kjøreveg

a. Kjøreveg f_SKV3 er privat adkomstvei til teknisk anlegg for bane. Det tillates adkomst til renovasjonspunkt i felt o_GAA1 via f_SKV3.
b. Over f_SKV13 skal det sikres felles adkomst fra o_SKV6 via nedkjøringsrampe til kjeller i BKB6. Kjørevegen skal gjennom nivåforskjell og materialvalg tydelig skille seg fra trafikksikker gangsone på tilliggende torg. Dekkemateriale i hele f_SKV13 skal likevel ha høy kvalitet for å sikre bymessig utforming og må ses i sammenheng med tilliggende torgareal. Manøvrering på offentlig areal tillates ikke.

7.3 Gatetun

a. Felt f_SGT1-8 skal være åpen for allmenn ferdsel.
b. Felt f_SGT1-f_SGT4, f_SGT5-8 og felt o_SGT10-o_SGT11, skal utformes i sammenheng med tilliggende torg.
c. Felt f_SGT1 og f_SGT3 skal tilrettelegges for lek.
d. Det tillates atkomst til parkeringskjeller fra o_SKV8 over felt o_SGT11 for personbil, samt nød og nytte, varelevering og renovasjonskjøretøy.
e. Det skal sikres adkomst til eksisterende parkering (både næring og boliger) for Bueslaget felt BKB11 fra o_SKV8 over felt o_SGT11.
f. Innenfor feltene o_SGT10-11, o_ST12 og bestemmelsesområde #7 skal det opparbeides en gjennomgående sykkelforbindelse som både kobler seg på sykkelvei med fortau i felt o_SGS6 og felt o_ST11. Sykkelforbindelsen skal også koble seg til sykkelveien langs bussterminalen. Sykkelveien skal ha en bredde på minimum 3m samt 0,25 meter skulder på begge sider, rabatt min. 0,5 meter mot vei og bredde på gangareal langs sykkelvei på min. 2,5 meter.

7.4 Torg

a. Torg f_ST2, f_ST4, f_ST6, f_ST8-9 skal være allment tilgjengelige.
b. Torg felt o_ST1, f_ST2, f_ST4, f_ST9 og f_ST10 skal tilrettelegges for lek.
c. Innenfor f_ST4, f_ST6 og f_ST8 kan areal benyttes til drift og vedlikehold av sykkelvei med fortau. Det tillates ikke tiltak eller innretninger som er til hinder for drift og vedlikehold nærmere sykkelvei med fortau enn 1,5 meter.
d. Innenfor felt f_ST9 og sikringssone H190_3 tillates etablert en vertikal forbindelse mellom felt BKB7 og underliggende etasje, dagligvare og parkeringsanlegg. Forbindelsen skal ikke integreres i bebyggelsen innenfor BKB7, Godsterminalen.
e. Felt f_ST10 skal være allment tilgjengelig. Torget kan benyttes til uteservering, men arealet må være tydelig avgrenset og fri ferdsel på minst 2 meter må ivaretas.
f. Innenfor o_ST11, f_ST9 og f_ST10 og langs kjøreveg på f_SKV13, skal det sikres trafikksikker gangsone med minimumsbredde 2,5 meter på begge sider av kjørevegen. Det skal gjennom materialskifte og nivåforskjell tydelig vises overgangen mellom tilgrensende kjøreareal og trafikksikker gangsone, og utformingen av gangsonen må ses i sammenheng med tilliggende kjøreveg. Der kjørevegen grenser til BKB10, skal gangsonen på 2,5 meter sikres som inntrukket 1. etg. i BKB10, jf. § 6.2.3.
g. Torgarealet på f_ST10, mellom o_SKV5 og o_SKV6, skal opparbeides slik at det hindrer gjennomkjøring med personbil. Detaljer skal avklares med kommunens vegmyndighet.

7.5 Gang-/sykkelveg

Innenfor felt o_SGS1, o_SGS4, o_SGS5 og o_SGS6 skal det etableres sykkelvei med fortau. Anlegget skal utformes med en jevn bredde med minimum 3 meter for sykkel og 2,5 meter for gående, samt 0,25 meter skulder (begge sider). Areal for syklende og gående skal skilles med 2-4 cm høy skråskjært kantstein.

7.6 Avkjørsel

a. Plassering av avkjørsel er markert med pil på plankartet. Plassering er veiledende, men antallet og fra hvilken vei/gate en eiendom skal ha atkomst fra, er bindende.

b. For felt BS1-2 kan det etableres midlertidig avkjørsel fra o_SKV8 som kan benyttes til varelevering og renovasjon. Permanent avkjørsel til parkeringskjeller fra o_SKV8 og o_SGT11. Varelevering skal skje fra samme punkt, med utkjørsel over o_SGT11 mot bussterminalen.
c. Innkjøring til parkeringskjeller felt BS1-2 skal innlemmes i bygningskroppen og integreres som en del av fasadeutformingen.

7.7 Annen veigrunn - grøntareal

a. Annen veggrunn grøntareal skal være offentlig
b. Annen veggrunn – grøntareal felt o_SVG1 -2 skal tilsås og beplantes.
c. Annen veggrunn – grøntareal felt o_SVG13-14 skal opparbeides parkmessig med en trerekke og variert vegetasjon på begge sider av Kreftings gate. Det skal sikres tilstrekkelig vekstlag for planlagt vegetasjon. Trær skal være i tråd med veimyndighetens krav til utførelse og vegetasjon mot veg.

7.8 Annen veigrunn - teknisk anlegg

a. Felt o_SVT3 skal være offentlig og inkluderer kulvert og tilhørende støttemur for gang- og sykkelveg o_SGS74.
b. Felt o_SVT4 skal opparbeides slik at det hindrer gjennomkjøring. Detaljer skal avklares med kommunens vegmyndighet.

7.9 Bane (nærmere angitt baneformål)

Det tillates etablert støyskjerming innenfor felt o_SB iht. Detaljregulering for Intercity-strekningen Drammen – Kobbervikdalen.

7.10 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasèer kombinert med andre angitte hovedformål

a) Innenfor felt o_SAA1 og o_SAA2 tillates kantparkering.
b) Snuplassen øst på o_SAA2 skal ha samme dekkemateriale som torget på f_ST10, men avgrenses fra torget med kantstein og/eller vegetasjon.

8 GRØNNSTRUKTUR

8.1 Fellesbestemmelser grønnstruktur

a. Grønnstruktur skal opparbeides i tråd med kvalitetsprogrammet
b. All offentlig grønnstruktur skal opparbeides i henhold til enhver tid gjeldende parknorm.
c. Grønnstrukturen skal tilrettelegges som rekreasjonsområder og opparbeides med variert vegetasjon, møblering, områder for åpen overvannshåndtering, lek, aktivitet og opphold.
d. Det tillates ikke oppført gjerder eller lignende som kan hindre fri ferdsel gjennom området.
e. Innenfor formålet grønnstruktur kan areal benyttes til drift- og vedlikeholdsareal for offentlig torg og gatetun, og sykkelvei med fortau. Det tillates ikke tiltak eller innretninger som er til hinder for drift og vedlikehold nærmere sykkelvei med fortau enn 1,5 meter.

8.1.2 Park (Felt o_GP1-4)

a. Felt o_GP1-4 skal opparbeides i tråd med overordnet landskapsplan og kvalitetsprogrammet.

b. Felt o_GP2 er del av den historiske hagen til Smithestrøm gård og skal utformes i sammenheng med tilhørende anlegg. Vegetasjon og utforming skal tilpasse seg den historiske hagen i tråd med overordnet landskapsplan.

8.1.3 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål Felt GAA1-14

a. Felt o_GAA1 inngår som en del av Smithestrøm park. Det kan tilrettelegges for dyrking og frukttrær innenfor området. Det kan opparbeides lekearealer innenfor feltet.
b. Felt f_GAA2, f_GAA5 og f_GAA7 skal opparbeides i sammenheng med boliger, boliginnganger, sykkelvei med fortau o_SGS5 og torg f_ST4, f_ST6 og f_ST8.
c. Innenfor felt o_GAA3-4 og o_GAA6 tillates beplantning nær støyskjerm, men høye trær, beplantning og omfang trekroner skal hensynta jernbanen. Dersom det skal plantes trær høyere enn støyskjerm skal dette avklares med Bane NOR.
d. Innenfor f_GAA2, f_GAA5 og f_GAA7 kan areal benyttes til vedlikeholdsareal for sykkelvei med fortau o_SGS5. Det tillates ikke tiltak eller innretninger som er til hinder for drift og vedlikehold nærmere sykkelvei med fortau enn 1,5 meter.
e. Felt o_GAA8-9 inngår som en del av bru over Kreftings gate og skal opparbeides parkmessig i tråd med godkjent utomhusplan.
f. Felt o_GAA10 skal opparbeides med trappeanlegg som fungerer som en forbindelse for gående mellom o_SGT10 og o_SGS7.
g. Innenfor felt o_GAA11-14 skal det opparbeides sykkelvei med fortau som kobler seg på o_SGS4 og tilgrensende gatenett utenfor planområdet. Sykkelvei med fortau skal etableres i nedlagt jernbanetrasé. Sykkelvei med fortau skal utformes med en jevn bredde på 2,2 meter fortau, 2,5 meter sykkelvei, samt 0,25 meter skulder (begge sider). Areal for syklende og gående skal skilles med 2-4 cm høy kantstein. Areal skal utformes for å ivareta flomvei. Innenfor feltene kan areal langs sykkelvei med fortau benyttes til drift og vedlikehold.
h. Innenfor felt o_GAA13 skal etablering av sykkelvei med fortau sees i sammenheng med utvikling av utearealer til Danvik skole.
i. Det tillates etablert tilkomst for nød- og nyttetrafikk fra felt o_SKV4 (Amtmand Breders gate) til felt BOP via felt o_GAA11.
j. Minimum frihøyde for undergang o_GAA14 skal være 3,4 meter.
k. Trerekken langs 1. Strøm Terrasse skal videreføres og bevares innenfor o_GAA12-13. Dersom trerekken blir berørt av utbyggingen skal trærne håndteres og tilbakeføres etter avtale med Drammen kommune.

8.1.4 Turveg (felt o_GT1-3)

a. Turveger skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan og gjeldende parknorm.
b. Traséer kan justeres for terrengtilpasning innenfor grønnstrukturen.

9 HENSYNSSONER

9.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1, H570_2, H570_3 og H570_4

9.1.1 Fellesbestemmelser for H5701-4:

a) Innenfor hensynssone H570_1-4 skal bygg og anlegg bevares. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse før det kan gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak.
b) Det er ikke tillatt å rive bygninger og anlegg som er avmerket som verneverdige med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk sakkyndig må legges ved eventuell rivesøknad.

9.1.2 Hensynssone kulturmiljø H570_1:

a. Det tillates etablert ballfelt med tilhørende aktivitetsfelt for uorganisert idrett og sittegruppe innenfor sonen.
b. Eksisterende trær skal bevares.
c. Biologisk mangfold skal utredes og utredningen skal godkjennes av kommunen.
d. Særskilte bevarings- og naturkvaliteter skal sikres i bygge- og anleggsperioden.

9.1.3 Hensynssone kulturmiljø H570_2 (Kamelen)

Mindre endringer, istandsetting og vedlikehold er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes og utføres etter antikvarfaglige metoder.

9.1.4 Hensynssone kulturmiljø H570_3 (Godsterminalen)

a. Godsterminalen skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
b. Ved restaurering og reparasjon av bygningen innenfor hensynssone H570_3 skal opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng, og inngrep som medfører utskifting av materialer skal på forhånd forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
c. Mindre bygningsmessige endringer, istandsetting og vedlikehold er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht. byggehøyder, målestokk og formspråk. Bygningsdeler med verneverdi skal beholdes og istandsettes etter antikvarfaglige metoder. Dette omfatter for eksempel materialer, konstruksjoner, byggeteknikk, overflatebehandling og farger.
d. Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.

9.2 Sikringssone H190_1, H190_2, H190_3 og H190_4

9.2.1 Sikringssone H190_1 (Jernbanetunnel)

a. Sonen gjelder 50 meter over tunnelen, 50 meter ut til hver side for tunnelveggene, og 50 meter under tunnelens såle.
b. Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med tiltak som krever tillatelse etter PBL *§* 20-1 eller som medfører sprengning, tunneldriving, peleramming, hullboring i og mot berg, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, eller andre tiltak som kan

medføre skade på tunnelene eller sikringssonene uten etter innhentet tillatelse fra Bane NOR. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak.

9.2.2 Sikringssone H190_2 (Vannledning)

a. Sonen gjelder 5 meter til hver side fra senter vannledning, 4 meter under rørbunn og opp til terreng.
b. Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med tiltak som krever tillatelse etter PBL § 20-1 eller som medfører sprengning, tunneldriving, peleramming, brønnboring, graving, endring av terrengnivå eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, eller andre tiltak som kan medføre skade på VA-anlegget eller sikringssonen uten etter innhentet tillatelse fra Drammen kommune. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak.
c. Trær og busker med høyde over 4 meter eller rotsystem som kan skade anlegget er ikke tillatt nærmere VA-anlegget enn 4 meter.

9.2.3 Sikringssone H190_3 (Godsterminalen)

Det tillates tiltak, bebyggelse og konstruksjoner innenfor området i tråd med plankartet, men det er ikke tillatt med tiltak som kan medføre skade på Godsterminalen.

9.2.4 Sikringssone H190_4 (Overvannsledning)

a. Sikringssonene gjelder overvannsledning Flisebekken 2.
b. Innenfor gnr/bnr 110/151 og 110/152 (spuntgropa) begrenser sonen seg til 5 meter i bredde, og 4 meter under rørbunn og opp til terreng. På øvrige arealer strekker sonen seg 4 meter til hver side for ledningskant, 4 meter under rørbunn og opp til terreng.
c. Innenfor sikringssonene er det ikke tillatt med tiltak som krever tillatelse etter PBL § 20-1 som medfører sprengning, tunneldriving, peleramming, brønnboring, graving, endring av terrengnivå eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, eller andre tiltak som kan medføre skade på VA-anlegget uten godkjenning fra Drammen kommune. Godkjenning skal medfølge søknad om tiltak.
d. Trær og busker med høyde over 4 meter eller rotsystem som kan skade anlegget er ikke tillatt nærmere VA-anlegget enn 4 meter.
e. Innenfor sikringssone H190_4, skal det etableres inntaksarrangement til Flisebekken 2. Drammen kommune må ha tilgang og tilkomst til inntaksarrangementet til enhver tid. Tilkomsten må være på utsiden av bygningskroppen. Det må sikres tilkomst til inntaksarrangement for drift og vedlikehold med gravemaskin.
f. Innenfor felt H190_4 skal det etableres kum/inntak. Drammen kommune må ha tilgang til kummen til enhver tid.

9.3 Faresone flomfare H320_1, H320_2, H320_3 og H320_4

a. Byggverk og tiltak under 200-årsflom skal kunne tåle å bli utsatt for flom og stormflo. Bygningsdeler, laveste gulvnivå for bolig og faste installasjoner som er sårbare for vannskader, skal ikke ligge under kotehøyden for 200-årsflom.
b. Innenfor hensynssonen tillates det å heve terrenget forutsatt at det benyttes rene masser, og at det kan dokumenteres tilfredsstillende stabilitet og geotekniske forhold i området.

9.4 Faresone ras og skredfare H310

Innenfor hensynssone H310 er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket er dokumentert akseptabelt og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

10 BESTEMMELSESOMRÅDER

10.1 Bestemmelsesområde #1

Bestemmelsesgrense angir området for siktakse til Smithestrøm gård. Det tillates ikke etablert vegetasjon eller konstruksjoner som er til hinder for siktaksen.

10.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor avgrensning #2 skal det tilrettelegges for kvartalslek.

10.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor avgrensingen #3 skal det tilrettelegges for fremkommelighet for drift og vedlikehold av tekniske bygg (pumpehus) innenfor felt o_GAA1.

10.4 Bestemmelsesområde #4

Innenfor avgrensingen #4 skal det opparbeides en trerekke som en buffer mellom fortau og boligformål. Trær skal være mindre oppstammede trær og plasseres inntil regulert fortauskant. Det skal sikres tilstrekkelig vekstlag for planlagt vegetasjon.

10.5 Bestemmelsesområde #5

Innenfor avgrensingen #5 skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangpassasje mellom gatetun f_SGT2 og f_SGT4. Gangpassasjen skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

10.6 Bestemmelsesområde #6

Innenfor området skal det etableres en broforbindelse/lokk over Kreftings gate. Lokket skal etableres med grønnstruktur med vegetasjon og beplantning, samt gang- og sykkelvei i tråd med overordnet landskapsplan. Brokanten sett fra Kreftings gate skal integreres i kulvertens estetikk slik at den innehar gode visuelle kvaliteter, eksempelvis gjennom materialvalg, farger eller beplantning.

10.7 Bestemmelsesområde #7

Overgangsfelt innenfor bestemmelsesområde #7 skal utformes med materialitet og bredde som tydeliggjør sammenhengen mellom tilgrensende torg o_ST11 og o_ST12, og underbygger krysningen som viktig forbindelse på tvers av planområdet.

10.8 Bestemmelsesområde #8

Innenfor bestemmelsesområde #8 kan det etableres studentboliger i tråd med kravene gitt *§§* 3.1 b) og 6.1.5 t).

SENTRUMSPLANEN
KOMMUNEDELPLAN FOR DRAMMEN SENTRUM

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato 11.05.06

Vedtatt av Drammen bystyre 30.05.2006

INNHOLDET I BESTEMMELSENE

0 Henvisning til kart som bestemmelsene refererer til

1 Plankrav

2 Krav som gjelder for hele planområdet
1. Krav om rekkefølge
2. Krav til utforming og omgivelseskvalitet
3. Miljø og samfunnssikkerhet
4. Universell utforming
5. Kulturminnevern

3 Byggeområder
1. Bestemmelser for alle byggeområder
2. Byggehøyder
3. Uteoppholdsareal og lekeareal til boligbebyggelse
4. Bokvalitet og boligsammensetning
5. Parkering
6. Senterområder
7. Bybebyggelse / blandet formål
8. Boligområder
9. Næringsområder
10. Offentlige bygninger og anlegg
11. Parkeringshus
12. Friområder / Byrom, torg og plasser
13. Delområder / kvartaler

4 Vann, elv
1. Friluftsområder

5 Trafikkområder
1. Gater
2. Seilingshøyde i elva

6 Rettsvirkning, forholdet til vedtatte planer.
1. Vedtatte stadfestede planer, rettsvirkning
2. Planer som fortsatt skal gjelde / planer som oppheves

Vedlegg

Tabell byggehøyder.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Disse bestemmelsene og retningslinjene viser til følgende, som er en del av Sentrumsplanen:

- Plankart datert 11.05.06.
  Kvartalene er påført betegnelser som brukes i disse bestemmelsene.
- Kulturminneregistrering for sentrumsområdet", 27.10.04, bevaringsliste og kart.
  Registreringen har verneklasser som brukes i disse bestemmelsene.
- Temakart "Trafikk og gatebruk, framtidig gatehierarki". Påtrykt plankartet.

1. PLANKRAV

Bestemmelser

- For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak nevnt i plan- og bygningslovens § 93 gjennomføres dersom byggetiltaket ligger innenfor bestemmelsene i sentrumsplanen.
- Dersom tiltaket bryter vesentlig med sentrumsplanens bestemmelser skal det utarbeides reguleringsplan.
- For tidligere stadfestede regulerings- og bebyggelsesplaner må hovedformålet ikke være i strid med sentrumsplanen, og parkeringskrav ikke i strid med parkeringsvedtektene for at de fortsatt skal gjelde.

Retningslinjer

- Når private forslag til reguleringsplan / bebyggelsesplan fremmes for behandling skal kommunens mal for planframstilling følges. Herunder skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til omgivelsene. Kommunen kan, i tillegg til punktene i planmalen, evt. sette spesielle krav til hva som skal dokumenteres.

2. KRAV SOM GJELDER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 KRAV OM REKKEFØLGE

Bestemmelser

For arealer avsatt til byggeområder må følgende forhold være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse:

- Kommunaltekniske anlegg for vei, vann, avløp og renovasjon, energianlegg for elektrisitet og fjernvarme samt teleanlegg skal være i samsvar med vedtatte lover, vedtekter og normer.
- Opparbeidet fortau mot offentlig gate i samsvar med. kommunens gatenorm og belysning i samsvar med kommunens lysnorm.
  Fortauene skal opparbeides med snøsmelteanlegg i gater innenfor og grensende til senterområdet. I tillegg gjelder dette også på Bragernes: hele Kirkegata, hele Rådhusgata, og i Amtmand Bloms gate / Schwenckegata / Erik Børresens alle mellom Engene og Rådhusgata. I tillegg gjelder dette også på Strømsø: Tamburgata, Blichs gate, Webergs gate, Langes gate mellom Tordenskiolds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate, Dr. Hansteins gate vest for Langes gate.
- Opparbeidete parkeringsplasser i samsvar med krav i gjeldende vedtekt.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet og skolekapasitet for boligbebyggelse.
- Opparbeidede uteoppholdsarealer og arealer til lek og opphold for alle aldersgrupper, i samsvar med. bestemmelsenes pkt 3.3.
- Tilfredsstillende støyforhold, jmfr. krav gitt i medhold av bestemmelsenes pkt. 2.3
- Trafikksikker og funksjonell atkomst for kjørende, syklister og fotgjengere, herunder også bevegelseshemmede.
- Trafikksikker skolevei

Retningslinjer

- Rekkefølgebestemmelsene konkretiseres gjennom plansaken eller byggesaken og det utarbeides utbyggingsavtale der det er relevant.

- Snøsmelteanlegg bør opparbeides også utenfor senterområdet i fortauene langs Engene, Hauges gate, Ole Steens gate, Tomtegata, Grønland og Tordenskioldsgate. I tillegg bør det vurderes snøsmelteanlegg i fortauene ved større byggeprosjekter.

2.2 KRAV TIL UTFORMING OG OMGIVELSESKVALITET

Bestemmelser
- Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet innenfor hele planområdet.
- Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende bybilde.
- Minimum 5 m eller 80% (største faktor gjelder) av førsteetasjes fasade skal for publikumsrettet virksomhet være vindu eller inngang. Tildekking av vinduer tillates ikke.
- Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting.
- Atkomst til publikumsrettet virksomhet som ligger til offentlig gate skal være fra gaten.
- Sikkerhetsgitre skal være innvendig montert.
- I alle større plan- og byggesaker skal inngå en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning. Det kan i den enkelte byggesak gis spesielle krav til dokumentasjon.

Retningslinjer
- Tilpasninger til eksisterende bysituasjon og eksisterende bebyggelse bør skje på en slik måte at det gis rom for ny tidsmessig arkitektur av høy kvalitet, der ikke vernehensyn krever sterk formstyring.

2.3 MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET

Bestemmelser
Støyforhold
- Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 gjelder for behandling av støy.
- Hele planområdet anses som "sentrumsområde", i.h.t. T-1442 – punkt 3.2.3. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i det som i.h.t. T-1442 er å betegne som "gul" eller "rød" sone, blir det krevet spesiell støytilpasning av bebyggelsen m.h.t. innendørs støynivå, tilgang til uteareal og "stille side" i alle boliger, jmfr. nedenstående.
- Beregning av støynivå skal ta utgangspunkt i trafikkmengde ved gjennomføring av planlagt gatehierarki,slik det er definert i sentrumsplanen. Ved nye boliger langs atkomstgater skal det foretas en vurdering av støykrav i forhold til trafikkmengden.
- Nye boliger skal ha minst en fasade som tilfredsstiller anbefalte støygrenser gitt i T-1442 – punkt 3.1. Nye boliger inntil hovedgate, samlegate eller hovedspor for jernbanen skal ha minst en fasade vendt vekk fra denne støykilden. Soverom skal tilfredsstille anbefalte grenser i T-1442 – punkt 3.1 for maksimalt støynivå i nattperioden. Grenser for innendørs støynivå, jmfr. Norsk Standard 8175, skal nås samtidig med godt inneklima i samsvar med Statens helsetilsyns veileder 4-95.
- Minst 50% av uteoppholdsarealet som kreves i.h.t. planbestemmelsenes punkt 3.3 skal tilfredsstille støygrenser i T-1442 – punkt 3.1. På det øvrige uteoppholdsareal som kreves i medhold av planbestemmelsenes punkt 3.3, tillates inntil 5 dB høyere støynivå. Alt lekeareal skal tilfredsstille grenseverdier for utendørs støy i T-1442 – punkt 3.1.
- Ny arealbruk, nye tiltak, inkl vifter/ventilasjonsanlegg etc, i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i T-1442 – punkt 3.1.
- For nye boliger i senterområder skal det dokumenteres at det i stue og soverom kan oppnås tilfredsstillende nattestøynivå samtidig med drift av serveringssteder i området, inkludert diskoteker/dansesteder.
- Disse bestemmelsene om støy gjelder også for ny bebyggelse i områder som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner.

- For støyende og mulig støyende tiltak, og støyfølsomt bruksformål, skal støyforholdene og nødvendige støyreduserende tiltak dokumenteres før igangssettingstillatelse gis.

Sikring av grunn
- Før igangsettingstillatelse gis for bygge- og anleggstiltak skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og / eller andre områder. Det vises særlig til kartleggingen av kvikkleireområder.

Sikring mot flom
- Bebyggelse skal være sikret mot skader fra flom, tilsvarende "200 års flommen", beregnet av NVE til kote +2.3. Bygningsdeler og faste installasjoner som er sårbare for vannskader skal ikke ligge lavere enn denne kotehøyden.

Retningslinjer

Stille områder
- Bragernes kirkegård, Strømsø kirkegård og del av Drammen park forvaltes som "stille områder", hvor det skal tilstrebes et støynivå under L_{den} 50 dB (ekvivalent nivå). Nye tiltak i nærheten av de "stille områdene" skal ikke påføre disse områdene merkbart høyere støynivå. Ved etablering av nye parker og byrom bør dette også vurderes, og hensyntas ved parkens utforming.

Trygghet og kriminalitetsforebygging
- Trygghet og kriminalforebygging vektlegges ved utforming av de fysiske omgivelser slik at god sosial kontroll oppnås på felles oppholds- og gangarealer. Alternative gangforbindelser som ivaretar den sosiale kontrollen bør etableres der gang/sykkelveier og fotgjengerunderganger oppleves som utrygge i forhold til kriminalitet.

Energiløsninger
- Energibesparende løsninger, og løsninger som minsker utslipp til luft og vann vektlegges.

Håndtering av rivingsmasser
- Ved riving av eksisterende bebyggelse skal det tilstrebes en høyest mulig gjenvinningsgrad av materialer.

2.4 UNIVERSELL UTFORMING

Bestemmelse
- Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

2.5 KULTURMINNEVERN

Bestemmelser

Generelt
- Kulturminner skal tas vare på i byutviklingen. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk.
- Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebes en tilpassing.
- Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen m.h.t byggehøyder, målestokk og formspråk
- Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
- Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

- Plan og byggesaker der verneverdige kulturminner berøres skal sendes til regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunens utvklingsavdeling) for uttalelse.
- Om bygninger og anlegg som er på bevaringslisten vedtas fjernet, skal det før riving gjøres en dokumentasjon av anlegget (planer, fasader, bygningskonstruksjon, detaljer). Kommunen kan i hvert tilfelle stille krav til dokumentasjonen.

Krav om vern av enkeltbygninger og anlegg:

- Det vises til registrering av kulturminner, datert 27.10.04, (bevaringsliste og kart).
  For de ulike vernekategoriene gjelder:

  F. Fredet
  Bevaring sikret iht. Lov om kulturminner. For disse bygningene gjelder særskilte vernevedtak, og tillatte tiltak framgår av vernevedtaket. Disse bygningene kan ikke endres uten etter samtykke fra Riksantikvaren. For alle tiltak ut over alminnelig vedlikehold skal det søkes tillatelse / dispensasjon hos regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunens utvklingsavdeling)

  A. Svært høy bevaringsverdi
  Skal bevares. Ved søknad om tiltak som forringer verneverdien eller søknad om riving stilles plankrav / krav om reguleringsplan

  B. Høy bevaringsverdi
  Skal bevares. Ved søknad om tiltak som forringer verneverdien eller søknad om riving stilles plankrav / krav om reguleringsplan

  C. Middels bevaringsverdi
  Bør bevares. Ved søknad om endringer som ikke er forenlige med verneverdi, og om slik bygning omfattes av planarbeid, vil kommunen konkret vurdere verneverdien. Ved vurderingen legges vekt på:
  - Bygningens egenverdi
  - Om bygningen inngår i en sammenheng med andre verneverdige bygninger
  - Kvaliteten på det byggverk som evt. vil erstatte bygningen (arkitekturkvalitet, tilpassing til område og gateløp)

  Ved søknad om tiltak kan det stilles utvidete krav til dokumentasjon, varsling og vurderinger.

Bevaringsområder

- Bevaringsområder for kulturminner er vist på plankartet. Områdene skal reguleres til spesialområde kulturminner med hjemmel i. plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6.
- Plankrav gjelder inntil slik plan foreligger. Før dette kan det kun gis tillatelse til gjennomføring av tiltak som er i samsvar med vernehensynet.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner

- I følgende reguleringsplaner anses bevaringsspørsmål avklart, og der det er avvik gjelder reguleringsplanen med bestemmelser foran. pkt. 2.5 i disse bestemmelsene:
  Vedtatte reguleringsplaner:
  - "Union Brygge".
  - "Kvartalet Brantenborggata, Tomtegata, Holmens gate, Bragerhagen".
  - "Bragernes Strand".
  - "Raadhushaven".
  - "Kvartalet Nedre Storgate, Losjeplassen, Engene, Sundgata".

  For andre tidligere vedtatte reguleringsplaner innen planområdet gjelder sentrumsplanens vernebestemmelser foran reg.planene.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 BESTEMMELSER FOR ALLE BYGGEOMRÅDER

Bestemmelser

- Før rivingstillatelse gis skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.
- Avkjørsler skal fortrinnsvis legges til adkomstgater, og skal ikke plasseres nærmere gatehjørne enn 15 m langs samlegater og 10 m langs adkomstgater.
- Balkonger mer enn 60 cm utenfor byggelinje tillates ikke mot gate. Balkong må ha minimum 3 m fri høyde over fortau. Høye, lukkede sokkeletasjer mot offentlig gate tillates ikke.
- Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. De skal være en del av bygningskroppen, og ligge innefor byggegrenser og maksimalhøyder.
- I gatekryss i kvartalsstrukturen skal bygninger ha avskårne hjørner med side på minimum 3 m.
- Bebyggelse skal følge gatelinjen / formålsgrense mot gate. Avvikende vinkel fra dette tillates ikke. I kvartalsstrukturen skal hoveddelen av bebyggelsen ligge i gatelinjen / byggelinjen.
- Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen bebyggelse og nabobebyggelse. Det skal redegjøres for hvordan disse forholdene løses.
- Det skal være tilfredsstillende mulighet for varelevering. Varelevering skal skje på byens premisser og ikke være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene.
- Grave- og byggetiltak kan ikke igangsettes før forurenset grunn er sikret eller fjernet
- Ved større boligprosjekter skal det foretas en vurdering av skoleveien

3.2 BYGGEHØYDER

Bestemmelser

- Der det ikke er angitt andre høyder i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende maksimale gesimshøyder / høydekategorier for ny bebyggelse:

  G+ Gesimshøyder over 16 meter tillates kun i medhold av reguleringsplan

Gh16	=	16 meter	(6 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)
Gh13	=	13 meter	(5 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)
Gh10	=	10 meter	(4 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)
Gh7	=	7 meter	(3 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)

  Hvilke høyder som er gjelder i de enkelte kvartaler er gitt ved tabell vedlegg 1 til bestemmelsene.

- Mønehøyden kan være maksimalt 3 meter høyere enn gesimshøyden
- Der det ikke benyttes skråtak skal øverste etasje være tilbaketrukket minimum 3 meter fra fasadelivet mot gate.
- Skråtak mot gata skal maksimalt ha 45 graders helling.
- Ved fastsettelse av byggehøyder skal det i tillegg tas hensyn til nærliggende eksisterende bebyggelse, spesielt verneverdig bebyggelse, og gaterommet. Byggehøyder skal alltid vurderes nærmere i det enkelte prosjekt. Lavere byggehøyder kan derfor fastsettes i den enkelte byggesak eller reguleringsplan. Takformen skal vurderes i hver enkelt sak.
- Gesimshøyder er ikke angitt for:
  Offentlige områder og områder som anses ferdig utbygd, her fastlegges høyde i forhold til eksisterende bebyggelse og omgivelsene.
  Områder som er regulert og hvor reguleringsplanen skal beholdes, her henvises det til reguleringsplanen.
  Verneområder, her gjelder bestemmelsene i pkt. 2.5, og byggehøyder fastsettes gjennom reguleringsplan eller i den enkelte sak.

3.3 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE

Bestemmelser

Generelt

- Disse bestemmelser erstatter, innenfor planområdet, Drammen kommunes bygningsvedtekter vedtatt av bystyret 19.02.87, som angår uteareal og fellesareal for boliger. (vedtekter til plan- og bygn. lovens §69 nr. 3 pkt 1, 2 og 3)
-

Privat uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum 1,5x2m=3m2 pr. bolig i form av privat balkong, terrasse el. Takterasser kan benyttes.
-

Felles uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum:

	Arealkrav
Senterområde	10m2 pr. bolig
Bybebyggelse/blandingsområde	15m2 pr. bolig
Boligområde	20m2 pr. bolig

Areal for lek

- For nybygg kreves minimum:

	Maks. avstand fra bolig	**Maks. ant. boliger**	**Min areal**
Sandlekeplass	50m	50	50m2
Kvartalslekeplass	200m	150	1500m2
Ballfelt	500m	150	1000m2
Sentrale lekefelt	500m	500	5000m2 (alt:2x2500)

- Kvartalslekeplass, ballfelt og sentrale lekefelt kan erstattes av tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, og ligge innenfor de angitte gangavstander.
- Friarealene skal være lett til gjengelig fra boligene, og med mest mulig trafikksikkker atkomst. Sandlekeplasser skal ha trafikksikker atkomst.
- Plassering og gangavstand til de aktuelle områdene skal påvises.

For alle uteoppholds og lekearealen gjelder:

- Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse så langt det er mulig.
- Felles uteoppholdsarealer og lekearealer skal gis en bruksmessig og estetisk utforming av høy kvalitet, og en plassering som sikrer brukbarhet og gode lokalklimatiske forhold.
- Parkering, kjøreareal, snuareal, renovasjonsareal, inngår ikke i uteoppholdsarealet.

3.4 BOKVALITET OG BOLIGSAMMENSETNING

Retningslinjer

- Større utbyggingsprosjekter sammensettes slik at størrelsen på boligene varier fra 2-roms til 5-roms boligenheter. 1-roms boligenheter bør unngås.
- Ny bebyggelse utformes slik at leiligheter som ensidig er orientert mot nord(vest) og nordøst unngås.

3.5 PARKERING

Bestemmelser

- Parkeringskrav skal dekkes i samsvar med Drammen kommunes gjeldende parkeringsvedtekter.
- Lokalisering av større parkeringsanlegg skal skje i nær tilknytning til samleveinettet.

- Allment tilgjengelig parkering tillates ikke på åpne, ubebygde tomter som er avsatt til byggeformål. Åpne, ubebygde tomter kan brukes til annen parkering dersom de opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.
- Parkering på tak tillates ikke.
- Ved utearealer på dekke over parkering skal det sikres gode vekstbetingelser for vegetasjon
- Spesielt i senterområdet:
  Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal legges i bygg eller under bakkenivå..
- I områder for bybebyggelse og i områder for offentlige bygg og anlegg:
  Ved større byfornyelsesprosjekter skal hoveddelen av parkeringsbehovet dekkes i bygg eller under bakkenivå.

3.6 SENTEROMRÅDER

Bestemmelser
- Innenfor området tillates alle formål, unntatt særlig areal- og transportkrevende aktiviteter.
- Etablering og utvidelse av kjøpesentre kan finne sted. Kjøpesentre skal forholde seg til kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate), skal sikres direkte fra offentlig gate.
- Boliger kan ikke etableres i 1. etasje. Denne etasjen forbeholdes næring og publikumservice
- Mot Bragernes torg bør etablering av boliger begrenses, og tillates kun over 3. etasje. (Det vises også til bestemmelsenes pkt. 2.3 Støyforhold)
- Mot Bragernes torg og Strømsø torg tillates ikke virksomheter i 1. etasje som kun er basert på kvelds- og nattåpen virksomhet.

Retningslinjer
- Bar– og restaurantbransjen lokaliseres fortrinnsvis innenfor dette området
- Boliger i sentrumsområdet må utformes på bylivets premisser, slik at de ikke vil legge en demper på framtidig aktivitet i de mest sentrale strøk. Boligene må være støyisolert og utformet i forhold til de tildels støyende aktiviteter som skøytebane, konsertscene og utesteder i nærmiljøet representerer (Det vises også til bestemmelsenes pkt. 2.3 Støyforhold)
- For å styrke eksisterende bysentrum skal offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle institusjoner som har senterfunksjoner fortrinnsvis lokaliseres i senterområdet
- Fasadeutformingen i første etasje bør bidra med god belysning når det er mørkt.

3.7 BYBEBYGGELSE / BLANDET FORMÅL

Bestemmelse
- Innenfor områdene tillates boliger med tilhørende anlegg, næringsvirksomhet begrenset til forretning, kontor, service, og allmennyttige formål.
- Forretningsvirksomhet tillates når forretningen er under 3000 m² BTA. Bebyggelsen må forholde seg til gate og kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate) skal sikres direkte fra offentlig gate.
- Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.

Retningslinjer
- Bar- og restaurantvirksomhet tillates unntaksvis, og kun etter nærmere vurdering av eventuelle ulemper for boliger i nærområdet.

3.8 BOLIGOMRÅDER

Bestemmelse

- Innenfor områdene tillates boliger med tilhørende funksjoner.
- Næringsarealene innefor boligområdene tillates ikke økt.

Retningslinjer

- Det skal legges vekt på å bevare og styrke eksisterende boligkvaliteter i strøk som er dominert av boligfunksjonen.

3.9 NÆRINGSOMRÅDER

Bestemmelser

- I arealene syd for Bjørnstjerne Bjørnsons gate, kvartalene **S50, S60, S65, S66, S75, S81a, S82 og S84** tillates oppført bygninger for kontor, lett industrivirksomhet og håndverksvirksomhet med tilhørende anlegg, d.v.s. lager og kontor til egen administrasjon. Det kan, der forholdene ligger til rette for det tillates forretningsvirksomhet som har tilknytning til produksjonen til den enkelte bedrift i området. Forretningsvirksomhet for plasskrevende varer, d.v.s. biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskole/hagesenter og forretningsvirksomhet for arealkrevende varer, dvs møbler, hvite- og brunevarer samt interiørvarer kan etableres.
- For kvartal S66 gjelder: Før det åpnes for handel med plasskrevende varer og arealkrevende varer skal en forlengelse av Colletts gate mellom C. O. Lunds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate være åpnet for trafikk. (Tilsvarer bestemmelse vedtatt i reguleringsplan for nabokvartal).
- Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.
- Det skal ved nybygging etableres nødvendig skjermsone mot omkringliggende boligbebyggelse, ved bebyggelse, murer eller vegetasjon.
- Utendørs lagring tillates kun dersom det er skjermet mot omgivelsene med bebyggelse eller tett skjermvegg.

3.10 PARKERINGSHUS

Bestemmelser

- Innenfor sentersonen skal første etasje mot offentlig gate ha publikumsrettet virksomhet.

3.11 FRIOMRÅDER / BYROM, TORG OG PLASSER

Bestemmelser

- I parker og ved turveier tillates det ikke oppført bygg eller anlegg som er til hinder for områdenes bruk som rekreasjonsområde og friluftslivsområde. Det skal tilrettelegges slik at friområder blir tilgjengelig for alle brukergrupper.
- Et sammenhengende bygulv med områdevise variasjoner skal være utgangspunktet for utforming av byrommene i sentrum. Formgivning og materialkvalitet skal ha et langsiktig perspektiv. Materialvalg og utforming skal hensynta alle brukergrupper.
- Gater som er siktakser mot elva skal holdes åpne, fri for sikthindrende møblering og installasjoner. Gjenbygde gateløp i kvartalsstrukturen skal visuelt gjenåpnes ved ny bruk / nybygging.

Retningslinjer

- Parkområder og torg skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle. Områdene skal utvikles slik at de understøtter de identitetsskapende trekkene i bymønsteret og som bindeledd mellom bydelene.

- Parker og turveier langs elva og på Holmennokken skal utvikles og ivaretas for allmenn ferdsel, fiske, opphold og bading.
- Parker, torg og allégater skal utvikles med god kontakt til åsene/marka og til elva slik at elvebredder og tverrakser danner en overordnet sammenhengende grønnstruktur.
  Tverraksene er:
  1. Ny "Øvre Sund bru" med forbindelse til Sundhaugen, Nybyen, og til Konggata og Hamborgstrømskogen.
  2. Drammen park med tilknytning til Bragernesåsen, Unionområdet, Nybyen og Marienlyst.
  3. Gamle Kirkeplass og området ved Statens hus med forbindelser til Bragernesåsen og til Strømsø torg, Museumsparken, Marienlystområdet videre til Strømsøåsen.
  4. Byaksen med Bragernes torg og Strømsø torg som sentrale element.
  5. Erik Børresens allé, med forbindelse til Brannpostveien, Brannposten og Bragernesåsen.
  6. Losjeplassen med forbindelse til Kirkegårdsparken og Brannposten.
  7. Prins Oscarsgate, Holmennokken og Gyldenløves plass med forbindelse til Løkkebergene via Micheletbakken og til Strømsø skole/Strømsø kirke, Strømsøåsen via Marienlyst. og Bikkjestykket.
  8. Området under motorveibrua.

3.12 DELOMRÅDER / KVARTALER (Kvartaler er nummerert på plankartet)

BRAGERNES SENTRUM - Mellom Gamle Kirkeplass/Rømers vei og Erik Børresens alle.

Bestemmelser

B15d, B16, B26, B27, B28

- Handelsvirksomhet tillates ikke mot Gamle Kirkeplass.

NEDRE BRAGERNES - Mellom Erik Børresens alle og Prins Oscars gate.

Bestemmelser

B59d

- Bebyggelse trappes ned mot gh=10m mot Losjeplassen

BRAKERØYA - Mellom Prins Oscars gate og E-18

Bestemmelser

B81, B85, B88, B90, B91, B92, B94, B96a

- Blandingsarealer hvor boligarealene kan øke, andelen næringsarealer skal ikke øke

B82 og 93

- Blandingsarealer hvor næringsarealene kan øke på bekostning av boligarealene.

B83

- Det tillates også bensinstasjonsformål og kontor- industri i samsvar med tidligere gitt tillatelser
- Tidligere vedtatte byggehøyder legges til grunn. Det må skje tilpassing til eksisterende bebyggelse, spesielt mot Tomtegata

B86

- Det tillates også kontor- industri i samsvar med tidligere gitt tillatelser
- Tidligere vedtatte byggehøyder legges til grunn. Det må skje tilpassing til eksisterende bebyggelse, spesielt mot Tomtegata

B90 og 92

- I kvartal 90/92 skal det innpasses et offentlig grøntareal med størrelse 600-700m2. Beliggenhet og størrelse fastlegges gjennom reguleringsplan
- Boligbebyggelse i kvartal 90-92 skal kunne få dekket noe av kravet til felles uteoppholdsareal i det offentlige grøntarealet. Dette fastlegges nærmere gjennom reguleringsplan.
- Siktlinjen i Holmens gate skal opprettholdes, ved avstand mellom bygninger, men arealet inngår i kvartalenes byggeareal.
- Byggehøyden for kvartalene er veiledende, noe differensiering av høyder og etasjeantall kan vurderes gjennom reguleringsplan.

GRØNLAND

Bestemmelser

S3, S6,S9, S12

- Kvartalene skal reguleres før utbygging kan finne sted.

GODSTERMINALEN I NYBYEN

Bestemmelser

Kvartal S16, S17

- Godsterminalen i Nybyen kan først frigjøres til byutvikling boliger når godsfunksjonen har funnet annen lokalisering.
- Det skal utarbeides reguleringsplan for ny utnyttelse til bolig
- Ved bruk av godsterminalområdet for bybebyggelse / boligbebyggelse skal det opparbeides et parkområde som skal være allment tilgjengelig for bydelen og byen forøvrig.

Retningslinjer

- Bebyggelsesmønsteret skal vurderes i reguleringsplan. Kvartalsstrukturen fra Nybyen anbefales forlenget.
- Gjennom reguleringsplanen kan det vurderes noe annen arealbruk enn boliger mot Kreftings gate
- Byggehøyden for kvartalene er veiledende, noe differensiering av høyder og etasjeantall kan vurderes gjennom reguleringsplan
- Godsterminalbygningen er vurdert verneverdig i klasse B, men kan vurderes nærmere gjennom reguleringsplan.
- Det bør legges til rette for en gangforbindelse gjennom området, mellom høyskolesenteret og Marienlyst (skjematisk vist på plankart).

STRØMSØ - Mellom Telthusgata og E-18 brua

Bestemmelser

S66:

- Før det åpnes for handel med plasskrevende varer og arealkrevende varer skal en forlengelse av Colletts gate mellom C. O. Lunds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate være åpnet for trafikk. (Tilsvarer bestemmelse vedtatt i reguleringsplan for nabokvartal.

S68

- Den gitte maksimalhøyde gjelder kun i del av kvartalet, mot Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Rrundt bevaringsområdet Svangsgangen gjelder lavere byggehøyde som fastsettes gjennom reguleringsplan

NEDRE STRØMSØ - Mellom E-18 brua og Rundtom

Retningslinjer

S69, S72, S76, S77, S83

- Områdene skal inngå i ny reguleringsplan for havneområdet, en plan som også skal omfatte Tangen. Reguleringsplanen skal ta utgangspunkt i områdets historiske forutsetninger, som er havn med tilknyttede virksomheter, og Drammens port til utomverdenen. I reguleringsplanen skal grønnstrukturen mellom havna og byen videreutvikles, og gjenåpning av Tollbodkanalen skal utredes. Det bør ikke legges til rette for boliger i den nye planen.

S70, S71, S73, S74, S78, S79, S80

- Blandet bolig-/ næringsbebyggelse. Ved ombygging og fortetting skal eksisterende bebyggelsesstruktur legges til grunn.

4. VANN / ELV

4.1 FRILUFTSOMRÅDER

Bestemmelser

- Drammenselva kan brukes til skipsled, fritidsbåtbruk, friluftsområde og fiske. Allmennheten skal ha uhindret adgang.

- Langs elvebreddene og på Holmennokken tillates det tilrettelagt avgrensede områder for båtfeste som gjesteplasser der dette ikke er til hinder for øvrig bruk av området.
- Ved opparbeidelse av strandpromenade fra bybrua til Gyldenløves plass tillates del av denne tilrettelagt med utleie av båtplasser begrenset til 15 fots båtlengde.
- Det er ikke tillatt å fylle i- eller ta ut masser fra elvebunnen uten etter reguleringsplan. Unntatt er nødvendig oppmudring for offentlig havneformål.

Retningslinjer

- Innenfor planområdet gjelder maksimum fartsgrense 5 knop.

5. TRAFIKKOMRÅDER

5.1 GATER

Bestemmelser

- Gater skal opparbeides i henhold til Drammen kommunes gatenorm og lysnorm

Retningslinjer

- Gatene deles inn i hovedgater, samlegater og adkomstgater i henhold til kartvedlegg "Trafikk og gatebruk – framtidig gatehierarki", innfelt på plankart datert 11.05.06.

Følgende hovedprinsipp brukes ved utformingen av gatene:

1. Gatene skal være to-felts og to-veiskjørt.
2. I kvartalsstrukturen bør kryss i alle gater utformes med alle armer åpne.
3. Helt eller delvis stenging av gater kan bare skje i medhold av reguleringsplan eller vedtak i formannskapet / bystyret.
4. Fotgjengertrafikk skal krysse kjøreveg i plan.
5. Bruk av lysregulering begrenses og brukes først og fremst for å legge forholdene til rette for kollektiv-, sykkel- og fotgjengertrafikk.
6. Sildresonene omfatter områder på Bragernes og Strømsø som vist på kartvedlegg "Trafikk og gatebruk – Framtidig gatehierarki", datert 27.10.04.
    a. Sildresonene rommer torg, gågater og lavhastighetsgater for kjørende trafikk.
    b. Framkommelighet for trafikantgruppene i sildresonene skal prioriteres slik:
        i) gående
        ii) syklende
        iii) kollektivtrafikk
        iv) varelevering
        v) andre kjørende
7. Hovedtraseer for buss er avklart gjennom Kommunedelplanene for gatebruk på Bragernes og Strømsø. I hovedtraseene bør det legges til rette for god flyt for kollektivtrafikken.
8. Fartsgrense bør settes til
    a. 50 km/t i hovedgatene
    b. 40 km/t i samlegatene
    c. 30 km/t i adkomstgatene

5.2 SEILINGSHØYDE I ELVA

Retningslinje

- Fri høyde under bruer skal være 6.0 meter over normalvannstand, i en minste bredde på 28 meter.

6. RETTSVIRKNING - FORHOLDET TIL VEDTATTE PLANER

6.1 VILKÅR KNYTTET TIL FORTSATT GJELDENDE PLANER

Bestemmelse

- For tidligere stadfestede regulerings- og bebyggelsesplaner må hovedformålene ikke være i strid med sentrumsplanen, og parkeringskrav ikke i strid med parkeringsvedtektene, for at de fortsatt skal gjelde. For kulturminner gjelder disse bestemmelsenes pkt. 2.5 foran reguleringsplanene der det er avvik.

Retningslinje

- Dersom oppførte bygg ødelegges ved brann eller annet skal de kunne bygges opp i tilsvarende høyde som før, selv om sentrumsplanen viser lavere byggehøyde.

VEDLEGG

BYGGEHØYDER I KVARTALER

Vedleggstabell til bestemmelsenes pkt. 3.2

Kommentarer:

- Det vises til plankartet som har betegnelse på alle kvartaler. (B er kvartaler på Bragernes, S er kvartaler på Strømsø).
- Nr = Nummer på kvartalet eller del av kvartalet på sentrumsplankartet,
- Gh = Gesimshøyde ifølge bestemmelsenes pkt. 2.5.
- Plan vedtatt = dato for bystyrevedtak av reguleringsplan
- ** Kvartaler merket slik er helt eller delvis bevaringsområder, og høyder fastlegges gjennom oppfølgende reguleringsplan

Nr.	Gh	Plan vedtatt
BRAGERNES		
B01a		
B01b	10	
B02a		
B02b	10	
B03	10	
B04a	10	
B04b	10	
B05a	10	24.03.87
B05b		24.03.87
B06		30.10.01
B07	7	
B08	7	
B09		24.03.87
B10		24.03.87
B11		30.10.01
B12		30.10.01
B13		30.10.01
B14a		30.10.01
B14b		
B14c	7	
B15a		
B15b		
B15c		
B15d	13	
B16	13	
B17a		30.10.01
B17b	7	
B17c	10	
B17d	7	
B18		30.10.01
B19a		30.10.01
B19b		
B20		
B21	7	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
B22	10	
B23	10	
B24a	13	
B24b	13	
B25		22.02.90
B26		28.11.85
B27	13	
B28	13	
B29		
B30		
B31	13	
B32a	13	
B32b	13	
B33	13	
B34		22.06.04
B35		
B36	13	
B37	13	
B38a	13	
B38b	13	
B38c	13	
B39a		
B39b	7	
B40		
B41		
B42a	7	
B42b	10	
B43	13	
B44	13	
B45	13	
B46a	7	
B46b		
B47		13.04.83
B48	**	
B49	10	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
B50		22.06.04 (reg. del av kvartalet)
B51	10	
B52	13	
B53	13	
B54	7	
B55	7	
B56a		
B56b	10	
B57		
B58a	10	
B58b	10	
B58c		
B59a		
B59b	13	
B59c		
B59d		
B59e	10	
B60		24.03.87
B61a		26.10.04
B61b		26.10.04
B62	10	
B63	10	
B64		24.03.87
B65a		24.03.87
B65b		24.03.87
B66		23.11.04
B67		
B68	7	
B69	7	
B70	10	
B71	10	
B72	10	
B73	10	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
B74		30.10.2001
B75	10	
B76		23.09.03
B77	7	
B78	7	
B79	10	
B80		23.09.03
B81	7	
B82	7	
B83		
B84		
B85		29.01.92
B86		25.05.90
B87		
B88		27.08.02
B89a	10	
B89b	10	
B90a		
B90b	7	
B91	7	
B92	7	
B93	10	
B94		18.02.97
B95		18.02.97
B96a		18.02.97
B96b		18.02.97
STRØMSØ		
S01		29.10.02
S02		29.10.02
S03	16	
S04		29.10.02
S05		29.10.02
S06	16	
S07		29.10.02
S08		29.10.02
S09	16	
S10		29.10.02
S11		29.10.02
S12	16	
S13		29.10.02
S14		29.10.02
S15a		29.10.02
S15b		
S16		
S17		
S18		
S19		
S20		
S21		
S22		17.12.02
S23		26.08.97

Nr.	Gh	Plan vedtatt
S24		
S25		
S26		
S27		
S28a		26.08.03
S28b		26.08.03
S28c		26.08.03
S29		26.08.03
S30	13	
S31		
S32		
S33		28.10.97
S34	**	
S35		29.09.83
S36a		24.03.87
S37		26.08.03
S38a	**	
S39	13	
S40		24.03.87
S41a		26.08.03
S41b	10	
S41c	10	
S42	13	
S43a	13	
S43b	10	
S44a	**	
S44b		
S45a		
S45b	10	
S46	**	
S47	10	
S48	**	
S49a		
S49b		
S50	10	
S51	10	
S52	**	
S53		22.10.85
S54	**	
S55a	**	
S55b	**	
S56	7	
S57a	**	
S57b	**	
S58	7	
S59		
S60		23.09.03
S61a	7	
S61b	7	
S62	**	
S63a	**	

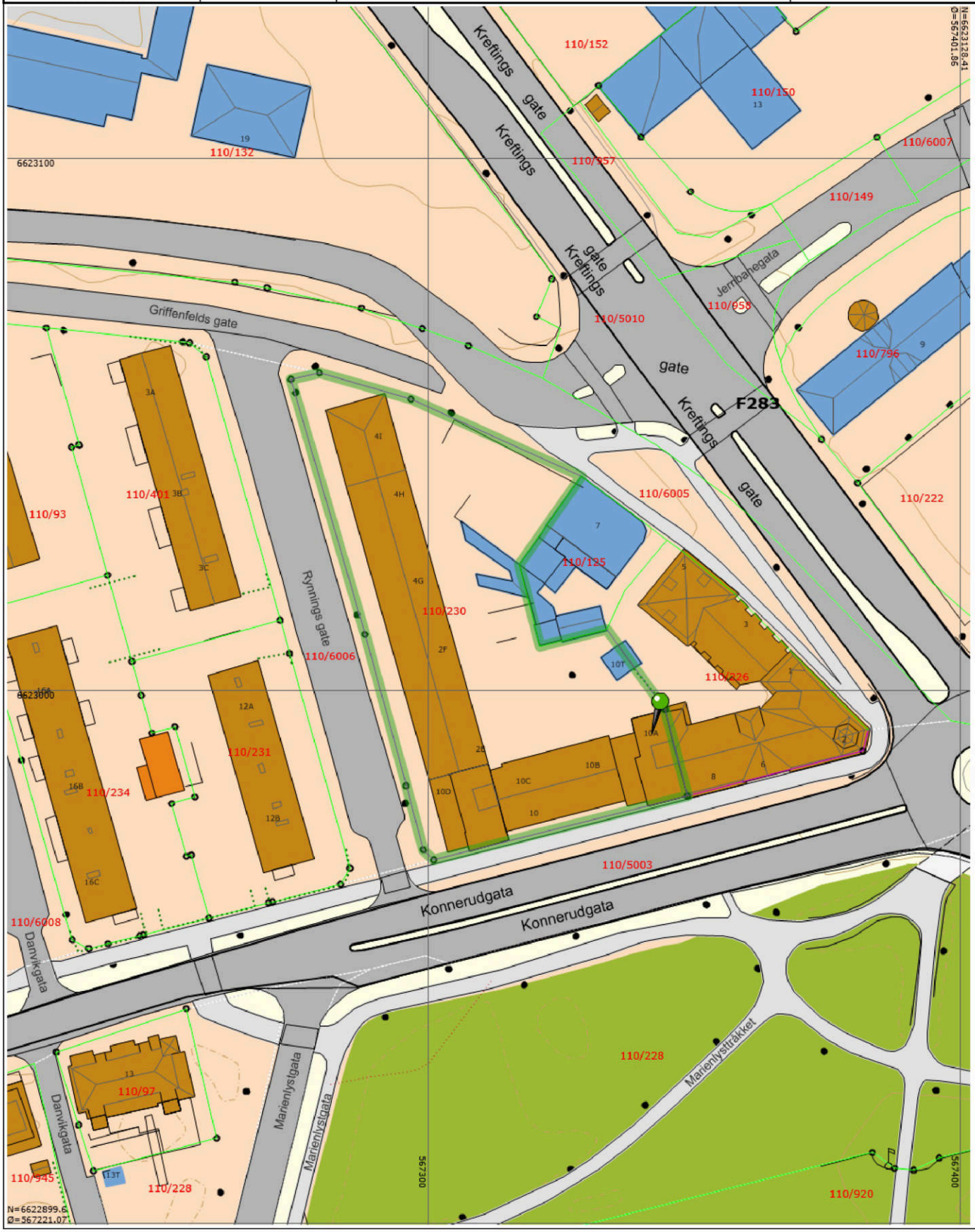
Nr.	Gh	Plan vedtatt
S63b	7	
S64		
S65		23.09.03
S66	10	
S67	**	
S68	** 10	
S69	10	
S70	7	
S71	7	
S72		17.03.77
S73	7	
S74	7	
S75	10	
S76	**	
S77	10	
S78	7	
S79	7	
S80a	7	
S80b	10	
S81a	10	
S81b	7	
S81c	7	
S82	10	
S83	10	
S84	7	
S85		

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 230	Fnr: 0	Snr: 86
Adresse:	Konnerudgata 10A 3045 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Gangfelt avgrensning	Kjørebanekant
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Vegdekkekant undergang	Vegrekkverk	Vegskulderkant
Flaggstang	Gjerde	Loddrett mur
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Gang- og sykkelveg undergang	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Forsenkningskurve	Høydekurve
Anleggsområde	Park	Bebygd område
Annet		

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**110**	**230**	**0**	**86**	Seksjon	SEKSJON 86	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.06.1987	Nei	Nei			43/6406	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			110/230/0/59	0
					110/230/0/58	0
					110/230/0/61	0
					110/230/0/60	0
					110/230/0/55	0
					110/230/0/54	0
					110/230/0/57	0
					110/230/0/56	0
					110/230/0/67	0
					110/230/0/66	0
					110/230/0/69	0
					110/230/0/68	0
					110/230/0/63	0
					110/230/0/62	0
					110/230/0/65	0
					110/230/0/64	0
					110/230/0/75	0
					110/230/0/74	0
					110/230/0/77	0

110/230/0/76	0
110/230/0/71	0
110/230/0/70	0
110/230/0/73	0
110/230/0/72	0
110/230/0/83	0
110/230/0/82	0
110/230/0/85	0
110/230/0/84	0
110/230/0/79	0
110/230/0/78	0
110/230/0/81	0
110/230/0/80	0
110/230/0/91	0
110/230/0/90	0
110/230/0/93	0
110/230/0/92	0
110/230/0/87	0
110/230/0/86	0
110/230/0/89	0
110/230/0/88	0
110/230/0/99	0
110/230/0/98	0
110/230/0/101	0
110/230/0/100	0
110/230/0/95	0
110/230/0/94	0
110/230/0/97	0
110/230/0/96	0
110/230/0/107	0
110/230/0/106	0
110/230/0/109	0

110/230/0/108	0
110/230/0/103	0
110/230/0/102	0
110/230/0/105	0
110/230/0/104	0
110/230/0/115	0
110/230/0/114	0
110/230/0/117	0
110/230/0/116	0
110/230/0/111	0
110/230/0/110	0
110/230/0/113	0
110/230/0/112	0
110/230/0/118	0
110/230/0/3	0
110/230/0/2	0
110/230/0/5	0
110/230/0/4	0
110/230	0
110/230/0/11	0
110/230/0/10	0
110/230/0/13	0
110/230/0/12	0
110/230/0/7	0
110/230/0/6	0
110/230/0/9	0
110/230/0/8	0
110/230/0/19	0
110/230/0/18	0
110/230/0/21	0
110/230/0/20	0
110/230/0/15	0

110/230/0/14	0
110/230/0/17	0
110/230/0/16	0
110/230/0/27	0
110/230/0/26	0
110/230/0/29	0
110/230/0/28	0
110/230/0/23	0
110/230/0/22	0
110/230/0/25	0
110/230/0/24	0
110/230/0/35	0
110/230/0/34	0
110/230/0/37	0
110/230/0/36	0
110/230/0/31	0
110/230/0/30	0
110/230/0/33	0
110/230/0/32	0
110/230/0/43	0
110/230/0/42	0
110/230/0/45	0
110/230/0/44	0
110/230/0/39	0
110/230/0/38	0
110/230/0/41	0
110/230/0/40	0
110/230/0/51	0
110/230/0/50	0
110/230/0/53	0
110/230/0/52	0
110/230/0/47	0

			110/230/0/46	0
			110/230/0/49	0
			110/230/0/48	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	110/230/0/51	0
			110/230/0/26	0
			110/230/0/13	0
			110/230/0/80	0
			110/230/0/91	0
			110/230/0/8	0
			110/230/0/44	0
			110/230/0/78	0
			110/230/0/28	0
			110/230/0/64	0
			110/230/0/84	0
			110/230/0/66	0
			110/230/0/88	0
			110/230/0/93	0
			110/230/0/65	0
			110/230/0/107	0
			110/230/0/23	0
			110/230/0/114	0
			110/230/0/98	0
			110/230/0/113	0
			110/230/0/5	0
			110/230/0/36	0
			110/230/0/116	0
			110/230/0/38	0
			110/230/0/94	0
			110/230/0/22	0
			110/230/0/92	0
			110/230/0/60	0
			110/230/0/34	0

110/230/0/33	0
110/230/0/48	0
110/230/0/54	0
110/230/0/57	0
110/230/0/21	0
110/230/0/7	0
110/230/0/20	0
110/230/0/79	0
110/230/0/73	0
110/230/0/74	0
110/230/0/30	0
110/230/0/86	0
110/230/0/42	0
110/230/0/102	0
110/230/0/95	0
110/230/0/83	0
110/230/0/50	0
110/230/0/62	0
110/230/0/115	0
110/230/0/37	0
110/230/0/69	0
110/230/0/15	0
110/230/0/59	0
110/230/0/24	0
110/230/0/53	0
110/230/0/117	0
110/230/0/55	0
110/230/0/111	0
110/230/0/14	0
110/230/0/29	0
110/230/0/96	0
110/230/0/46	0

110/230/0/68	0
110/230/0/58	0
110/230/0/82	0
110/230/0/52	0
110/230/0/47	0
110/230/0/71	0
110/230/0/104	0
110/230/0/110	0
110/230/0/56	0
110/230/0/89	0
110/230/0/109	0
110/230/0/118	0
110/230/0/99	0
110/230/0/72	0
110/230/0/11	0
110/230/0/108	0
110/230/0/76	0
110/230/0/77	0
110/230/0/6	0
110/230/0/40	0
110/230/0/9	0
110/230/0/90	0
110/230/0/75	0
110/230/0/105	0
110/230/0/49	0
110/230/0/32	0
110/230/0/18	0
110/230/0/19	0
110/230/0/2	0
110/230/0/35	0
110/230/0/70	0
110/230/0/103	0

				110/230/0/106	0
				110/230/0/41	0
				110/230/0/61	0
				110/230/0/17	0
				110/230/0/87	0
				110/230/0/45	0
				110/230/0/81	0
				110/230	0
				110/230/0/4	0
				110/230/0/85	0
				110/230/0/27	0
				110/230/0/3	0
				110/230/0/25	0
				110/230/0/10	0
				110/230/0/101	0
				110/230/0/31	0
				110/230/0/16	0
				110/230/0/67	0
				110/230/0/12	0
				110/230/0/39	0
				110/230/0/100	0
				110/230/0/112	0
				110/230/0/97	0
				110/230/0/63	0
				110/230/0/43	0
Reseksjonering	07.03.2013	07.03.2013	2012/18249	110/230/0/84	0
				110/230/0/92	0
				110/230/0/36	0
				110/230/0/87	0
				110/230/0/82	0
				110/230/0/81	0
				110/230/0/68	0

110/230/0/30	0
110/230/0/51	0
110/230/0/53	0
110/230/0/115	0
110/230/0/38	0
110/230/0/11	0
110/230/0/112	0
110/230/0/43	0
110/230/0/88	0
110/230/0/90	0
110/230/0/103	0
110/230/0/100	0
110/230/0/12	0
110/230/0/26	0
110/230/0/49	0
110/230/0/27	0
110/230/0/60	0
110/230/0/8	0
110/230/0/19	0
110/230/0/110	0
110/230/0/7	0
110/230/0/105	0
110/230/0/2	0
110/230/0/95	0
110/230/0/21	0
110/230	0
110/230/0/106	0
110/230/0/118	0
110/230/0/57	0
110/230/0/32	0
110/230/0/111	0
110/230/0/83	0

110/230/0/93	0
110/230/0/17	0
110/230/0/114	0
110/230/0/61	0
110/230/0/77	0
110/230/0/67	0
110/230/0/18	0
110/230/0/37	0
110/230/0/117	0
110/230/0/69	0
110/230/0/13	0
110/230/0/73	0
110/230/0/108	0
110/230/0/76	0
110/230/0/16	0
110/230/0/85	0
110/230/0/3	0
110/230/0/99	0
110/230/0/58	0
110/230/0/47	0
110/230/0/48	0
110/230/0/59	0
110/230/0/80	0
110/230/0/63	0
110/230/0/70	0
110/230/0/109	0
110/230/0/79	0
110/230/0/28	0
110/230/0/24	0
110/230/0/101	0
110/230/0/34	0
110/230/0/98	0

110/230/0/52	0
110/230/0/50	0
110/230/0/40	0
110/230/0/113	0
110/230/0/78	0
110/230/0/86	0
110/230/0/62	0
110/230/0/97	0
110/230/0/66	0
110/230/0/107	0
110/230/0/10	0
110/230/0/41	0
110/230/0/89	0
110/230/0/72	0
110/230/0/22	0
110/230/0/4	0
110/230/0/65	0
110/230/0/44	0
110/230/0/33	0
110/230/0/74	0
110/230/0/55	0
110/230/0/94	0
110/230/0/9	0
110/230/0/14	0
110/230/0/31	0
110/230/0/6	0
110/230/0/54	0
110/230/0/42	0
110/230/0/102	0
110/230/0/46	0
110/230/0/96	0
110/230/0/71	0

		110/230/0/15	0
		110/230/0/91	0
		110/230/0/64	0
		110/230/0/104	0
		110/230/0/75	0
		110/230/0/23	0
		110/230/0/45	0
		110/230/0/35	0
		110/230/0/20	0
		110/230/0/56	0
		110/230/0/29	0
		110/230/0/5	0
		110/230/0/39	0
		110/230/0/25	0
		110/230/0/116	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/86	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158475405	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	Tatt i bruk	2515	664	3179

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Konnerudgata	10	A		Nord: 6622992 Øst: 567342 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Grunnkrets 602-Strømsø 2 Kirkesokn 1-Strømsgodset Postnummerområde 3045-DRAMMEN SKOLEKRETS 8-Danvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: SAMEIEBRØK 43/6406

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**110**	**230**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	3544,4	3562	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.08.1938	Nei	Nei	Ja	118		Nord: 6623010,79 Øst: 567308,17 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			110/230/0/59	0
					110/230/0/58	0
					110/230/0/61	0
					110/230/0/60	0
					110/230/0/55	0
					110/230/0/54	0
					110/230/0/57	0
					110/230/0/56	0
					110/230/0/67	0

110/230/0/66	0
110/230/0/69	0
110/230/0/68	0
110/230/0/63	0
110/230/0/62	0
110/230/0/65	0
110/230/0/64	0
110/230/0/75	0
110/230/0/74	0
110/230/0/77	0
110/230/0/76	0
110/230/0/71	0
110/230/0/70	0
110/230/0/73	0
110/230/0/72	0
110/230/0/83	0
110/230/0/82	0
110/230/0/85	0
110/230/0/84	0
110/230/0/79	0
110/230/0/78	0
110/230/0/81	0
110/230/0/80	0
110/230/0/91	0
110/230/0/90	0
110/230/0/93	0
110/230/0/92	0
110/230/0/87	0
110/230/0/86	0
110/230/0/89	0
110/230/0/88	0
110/230/0/99	0

110/230/0/98	0
110/230/0/101	0
110/230/0/100	0
110/230/0/95	0
110/230/0/94	0
110/230/0/97	0
110/230/0/96	0
110/230/0/107	0
110/230/0/106	0
110/230/0/109	0
110/230/0/108	0
110/230/0/103	0
110/230/0/102	0
110/230/0/105	0
110/230/0/104	0
110/230/0/115	0
110/230/0/114	0
110/230/0/117	0
110/230/0/116	0
110/230/0/111	0
110/230/0/110	0
110/230/0/113	0
110/230/0/112	0
110/230/0/118	0
110/230/0/3	0
110/230/0/2	0
110/230/0/5	0
110/230/0/4	0
110/230	0
110/230/0/11	0
110/230/0/10	0
110/230/0/13	0

110/230/0/12	0
110/230/0/7	0
110/230/0/6	0
110/230/0/9	0
110/230/0/8	0
110/230/0/19	0
110/230/0/18	0
110/230/0/21	0
110/230/0/20	0
110/230/0/15	0
110/230/0/14	0
110/230/0/17	0
110/230/0/16	0
110/230/0/27	0
110/230/0/26	0
110/230/0/29	0
110/230/0/28	0
110/230/0/23	0
110/230/0/22	0
110/230/0/25	0
110/230/0/24	0
110/230/0/35	0
110/230/0/34	0
110/230/0/37	0
110/230/0/36	0
110/230/0/31	0
110/230/0/30	0
110/230/0/33	0
110/230/0/32	0
110/230/0/43	0
110/230/0/42	0
110/230/0/45	0

			110/230/0/44	0
			110/230/0/39	0
			110/230/0/38	0
			110/230/0/41	0
			110/230/0/40	0
			110/230/0/51	0
			110/230/0/50	0
			110/230/0/53	0
			110/230/0/52	0
			110/230/0/47	0
			110/230/0/46	0
			110/230/0/49	0
			110/230/0/48	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	110/230/0/51	0
			110/230/0/26	0
			110/230/0/13	0
			110/230/0/80	0
			110/230/0/91	0
			110/230/0/8	0
			110/230/0/44	0
			110/230/0/78	0
			110/230/0/28	0
			110/230/0/64	0
			110/230/0/84	0
			110/230/0/66	0
			110/230/0/88	0
			110/230/0/93	0
			110/230/0/65	0
			110/230/0/107	0
			110/230/0/23	0
			110/230/0/114	0
			110/230/0/98	0

110/230/0/113	0
110/230/0/5	0
110/230/0/36	0
110/230/0/116	0
110/230/0/38	0
110/230/0/94	0
110/230/0/22	0
110/230/0/92	0
110/230/0/60	0
110/230/0/34	0
110/230/0/33	0
110/230/0/48	0
110/230/0/54	0
110/230/0/57	0
110/230/0/21	0
110/230/0/7	0
110/230/0/20	0
110/230/0/79	0
110/230/0/73	0
110/230/0/74	0
110/230/0/30	0
110/230/0/86	0
110/230/0/42	0
110/230/0/102	0
110/230/0/95	0
110/230/0/83	0
110/230/0/50	0
110/230/0/62	0
110/230/0/115	0
110/230/0/37	0
110/230/0/69	0
110/230/0/15	0

110/230/0/59	0
110/230/0/24	0
110/230/0/53	0
110/230/0/117	0
110/230/0/55	0
110/230/0/111	0
110/230/0/14	0
110/230/0/29	0
110/230/0/96	0
110/230/0/46	0
110/230/0/68	0
110/230/0/58	0
110/230/0/82	0
110/230/0/52	0
110/230/0/47	0
110/230/0/71	0
110/230/0/104	0
110/230/0/110	0
110/230/0/56	0
110/230/0/89	0
110/230/0/109	0
110/230/0/118	0
110/230/0/99	0
110/230/0/72	0
110/230/0/11	0
110/230/0/108	0
110/230/0/76	0
110/230/0/77	0
110/230/0/6	0
110/230/0/40	0
110/230/0/9	0
110/230/0/90	0

110/230/0/75	0
110/230/0/105	0
110/230/0/49	0
110/230/0/32	0
110/230/0/18	0
110/230/0/19	0
110/230/0/2	0
110/230/0/35	0
110/230/0/70	0
110/230/0/103	0
110/230/0/106	0
110/230/0/41	0
110/230/0/61	0
110/230/0/17	0
110/230/0/87	0
110/230/0/45	0
110/230/0/81	0
110/230	0
110/230/0/4	0
110/230/0/85	0
110/230/0/27	0
110/230/0/3	0
110/230/0/25	0
110/230/0/10	0
110/230/0/101	0
110/230/0/31	0
110/230/0/16	0
110/230/0/67	0
110/230/0/12	0
110/230/0/39	0
110/230/0/100	0
110/230/0/112	0

				110/230/0/97	0
				110/230/0/63	0
				110/230/0/43	0
Reseksjonering	07.03.2013	07.03.2013	2012/18249	110/230/0/84	0
				110/230/0/92	0
				110/230/0/36	0
				110/230/0/87	0
				110/230/0/82	0
				110/230/0/81	0
				110/230/0/68	0
				110/230/0/30	0
				110/230/0/51	0
				110/230/0/53	0
				110/230/0/115	0
				110/230/0/38	0
				110/230/0/11	0
				110/230/0/112	0
				110/230/0/43	0
				110/230/0/88	0
				110/230/0/90	0
				110/230/0/103	0
				110/230/0/100	0
				110/230/0/12	0
				110/230/0/26	0
				110/230/0/49	0
				110/230/0/27	0
				110/230/0/60	0
				110/230/0/8	0
				110/230/0/19	0
				110/230/0/110	0
				110/230/0/7	0
				110/230/0/105	0

110/230/0/2	0
110/230/0/95	0
110/230/0/21	0
110/230	0
110/230/0/106	0
110/230/0/118	0
110/230/0/57	0
110/230/0/32	0
110/230/0/111	0
110/230/0/83	0
110/230/0/93	0
110/230/0/17	0
110/230/0/114	0
110/230/0/61	0
110/230/0/77	0
110/230/0/67	0
110/230/0/18	0
110/230/0/37	0
110/230/0/117	0
110/230/0/69	0
110/230/0/13	0
110/230/0/73	0
110/230/0/108	0
110/230/0/76	0
110/230/0/16	0
110/230/0/85	0
110/230/0/3	0
110/230/0/99	0
110/230/0/58	0
110/230/0/47	0
110/230/0/48	0
110/230/0/59	0

110/230/0/80	0
110/230/0/63	0
110/230/0/70	0
110/230/0/109	0
110/230/0/79	0
110/230/0/28	0
110/230/0/24	0
110/230/0/101	0
110/230/0/34	0
110/230/0/98	0
110/230/0/52	0
110/230/0/50	0
110/230/0/40	0
110/230/0/113	0
110/230/0/78	0
110/230/0/86	0
110/230/0/62	0
110/230/0/97	0
110/230/0/66	0
110/230/0/107	0
110/230/0/10	0
110/230/0/41	0
110/230/0/89	0
110/230/0/72	0
110/230/0/22	0
110/230/0/4	0
110/230/0/65	0
110/230/0/44	0
110/230/0/33	0
110/230/0/74	0
110/230/0/55	0
110/230/0/94	0

		110/230/0/9	0
		110/230/0/14	0
		110/230/0/31	0
		110/230/0/6	0
		110/230/0/54	0
		110/230/0/42	0
		110/230/0/102	0
		110/230/0/46	0
		110/230/0/96	0
		110/230/0/71	0
		110/230/0/15	0
		110/230/0/91	0
		110/230/0/64	0
		110/230/0/104	0
		110/230/0/75	0
		110/230/0/23	0
		110/230/0/45	0
		110/230/0/35	0
		110/230/0/20	0
		110/230/0/56	0
		110/230/0/29	0
		110/230/0/5	0
		110/230/0/39	0
		110/230/0/25	0
		110/230/0/116	0
Seksjonering	12.10.1987	110/230	0
		110/230/0/118	0
Seksjonering	12.10.1987	110/230	0
		110/230/0/117	0
Seksjonering	12.10.1987	110/230/0/116	0
		110/230	0
Seksjonering	12.10.1987	110/230/0/115	0

		110/230	0
Seksjonering	12.10.1987	110/230/0/114	0
		110/230	0
Seksjonering	12.10.1987	110/230/0/113	0
		110/230	0
Sammenslåing	09.07.1987	110/402	0
		110/230	0
Sammenslåing	09.07.1987	110/230	0
		110/400	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/112	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/111	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/110	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/109	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/108	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/107	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/106	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/105	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/104	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/103	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/102	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0

		110/230/0/101	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/100	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/99	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/98	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/97	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/96	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/95	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/94	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/93	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/92	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/91	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/90	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/89	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/88	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/87	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/86	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/85	0

		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/84	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/83	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/82	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/81	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/80	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/79	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/78	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/77	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/76	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/75	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/74	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/73	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/72	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/71	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/70	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/69	0

		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/68	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/67	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/66	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/65	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/64	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/63	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/62	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/61	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/60	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/59	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/58	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/57	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/56	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/55	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/54	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0

		110/230/0/53	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/52	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/51	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/50	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/49	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/48	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/47	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/46	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/45	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/44	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/43	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/42	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/41	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/40	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/39	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/38	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/37	0

		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/36	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/35	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/34	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/33	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/32	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/31	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/30	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/29	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/28	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/27	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/26	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/25	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/24	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/23	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/22	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0

		110/230/0/21	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/20	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/19	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/18	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/17	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/16	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/15	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/14	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/13	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/12	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/11	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230/0/10	0
		110/230	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/9	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/8	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/7	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0
		110/230/0/6	0
Seksjonering	04.06.1987	110/230	0

				110/230/0/5	0
Seksjonering	04.06.1987			110/230	0
				110/230/0/4	0
Seksjonering	04.06.1987			110/230/0/3	0
				110/230	0
Seksjonering	04.06.1987			110/230/0/2	0
				110/230	0
Seksjonering	04.06.1987			110/230	0
				110/230/0/1	0
Planlagt fradeling	29.08.1939		Avgiver	110/402	-1558
			Mottaker	110/230	1558
Kart- og delingsforretning	29.08.1939			110/402	0
				110/230	0
Planlagt fradeling	29.08.1939		Mottaker	110/230	783
			Avgiver	110/400	-783
Kart- og delingsforretning	29.08.1939			110/400	0
				110/230	0
Kart- og delingsforretning	29.09.1938		Avgiver	110/228	-3562
			Mottaker	110/230	3562

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158475405	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	Tatt i bruk	2515	664	3179
158475405-1	Ombygging	Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	Rammetillatelse	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Konnerudgata	10	A		Nord: 6622992 Øst: 567342 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Grunnkrets 602-Strømsø 2 Kirkesokn 1-Strømsgodset Postnummerområde 3045-DRAMMEN SKOLEKRETS 8-Danvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer

B-Bolig	Type: - Etat: - Saksnummer: Tekst: Seksjonert i 112 seksjoner tinglyst 4/6-1987 Type: - Etat: - Saksnummer: Tekst: Reseksjonert. Seksjon 1 utgår, og blir erstattet med 6 nye næringsseksjoner (113-118). Tinglyst 12/12-1987 Type: - Etat: - Saksnummer: 2012/18249 Tekst: Reseksjonert, alle seksjonene beholder sin verdi, de er kun tilføyd tilleggsareal i kjeller og loft. Dette var tidligere fellesarealer.

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
3544,4	Nord: 6623010,79011515 Øst: 567308,16999637 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**230**	**0**	**86**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	158475405	0	Tatt i bruk	Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	2515	610	664	3179

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622982 Øst: 567325 System: EPSG:25832	Ja	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1939	18.01.2007	
EB-Endre bygningsdata	13.12.2022	13.12.2022	
EB-Endre bygningsdata	18.12.2024	18.12.2024	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0503	Bolig	43	2	Kjøkken	1	1	Konnerudgata 10A	110	230	0	86

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	3	100	401	501
2	Hovedetasje	0	0	9	536	0	536
3	Hovedetasje	0	0	9	539	0	539
4	Hovedetasje	0	0	9	539	0	539

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
5	Hovedetasje	0	0	9	532	0	532

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
6	Hovedetasje	0	0	4	269	263	532

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117
  Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

Virksomheter med egne eiendomsregistre

En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.

Les mer om kommune- og regionreformene på
https://www.kartverket.no/kommunereform/

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 25.07.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	230	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	86
Adresse:	Konnerudgata 10A, 3045 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1939.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

Konnerudgata 10A

Nabolaget Nybyen/Drammens museum - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Danvik skole (1-7 kl.) 344 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Norlights Montessoriskole Drammen (... 64 elever, 2 klasser	13 min 1.1 km
Gulskogen skole (1-10 kl.) 545 elever, 35 klasser	4 min 1.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 26 klasser	20 min 1.6 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	6 min 0.5 km
Heltberg vgs. Drammen	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Drammen VGS - Buskerud fylkeskommun...	6 min
Blichs gate p-hus	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Museumsparken Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.3 km
Strømsø torg Linje L1, F4, F5, RE11, R12, R13	6 min 0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

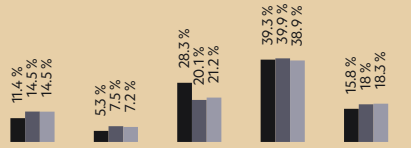
BARNEHAGER

Solstreif Rudolf Steiner barnehage ... 44 barn	9 min 0.8 km
Parktunet barnehage (0-5 år) 103 barn	12 min 1 km
Lassebakken barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Konnerudgata	6 min
Coop Extra Byhaven	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nybyen/Drammens museum	1 761	1 000
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

—

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

—

Naboskapet
Høflige 64/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil
- Gående

SPORT

Drammen videregående	7 min
Marienlyst Stadion	7 min
MOOV treningssenter	7 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbadet	8 min

«Nybyen - en perle midt i sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Konnerudgata 10A, 3045 Drammen
Gnr. 110, Bnr. 230, Snr. 86, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
38251034

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Fredrik Kolstad

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 952 39 417

E-post: fredrik.kolstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
