



Modum kommune



PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplan 2016 - 2027

KOMMUNESTYREVEDTAK
4 februar 2019

Innhold

Kapittel 1 Virkeområde, hjemmelsgrunnlag og forhold til eksisterende planer	3
§ 1-1 Virkeområde	3
§ 1-2 Definisjoner	3
Kapittel 2 Områder for eksisterende eller framtidig bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	4
§ 2-1 Krav om reguleringsplan pbl § 11-9 nr. 1.....	4
§ 2.2 Unntak fra krav til reguleringsplan, pbl § 11.10 nr.1.....	4
§ 2-3 Krav om utbyggingsavtale, pbl § § 11.9 nr. 4	5
§ 2-4 Rekkefølgekrav - teknisk infrastruktur og samfunnstjenester pbl. § 11-9 nr. 4	6
§ 2-5 Forbud mot tiltak mv. langs vassdrag pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.....	8
§ 2-6 Estetiske bestemmelser pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 1.....	8
§ 2-7 Krav til minste uteoppholdsareal pbl. § 11-9 nr. 5	8
§ 2.8 Krav til lekeplasser pbl. § 11-9 nr. 5.....	9
§ 2-9 Krav til veier, parkeringsplasser, parkeringsdekning m.m. pbl. § 11-9 nr. 5	9
§ 2-10 Krav til utomhusplan pbl. § 11-9 nr. 5.....	10
§ 2-11 Størrelse på boligtomter pbl. § 11-9 nr. 5.....	11
§ 2-12 Forbud mot etablering og utvidelse av kjøpesenter pbl. § 11-9 nr. 5	11
§ 2-13 Støyømfintlig bebyggelse og støyende virksomhet pbl. § 11-9 nr. 6	11
§ 2-14 Flomsoner langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6)	12
§ 2-15 Krav om plan for redusert klimabelastning pbl. § 11-9 nr. 6.....	13
§ 2-16 Krav om Tilknytning til vann- avløp- og renseanlegg pbl § 11-9 nr. 3.....	13
§ 2-17 Fortetting i eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6	13
Kapittel 3 Områder for landbruks-, natur- og friluftsmål, LNF-områder.....	14
§ 3-1 Virkeområde	14
§ 3-2 Generelle vilkår for bygge- og anleggstiltak i LNF-1 områder, pbl. § 11-11 nr.1	14
§ 3-3 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag pbl. § 11-11 nr. 5.....	14
§ 3-4 Tilbygg til eksisterende fritids- og boligbebyggelse i LNF-1 områder, pbl. § 11-9 nr. 5	15
§ 3-5 LNF-2 områder med tillatelse til spredt boligbebyggelse pbl. § 11-11 nr. 2.....	16
Inntil 30 boenheter til sammen kan etableres i LNF-2 områder, landbruksområder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt, i løpet av planperioden.	17
§ 3-6 Reguleringsplankrav for vesentlige terrenginngrep pbl. § 11-9 nr. 1.....	17
Kapittel 4 Hensynssoner	17
§ 4-1 Sikringssoner pbl. § 11-8 pkt. a	17
§ 4-2 Fareområder pbl. § 11-8 pkt. a.....	18
§ 4-3 Støy pbl. § 11-8 pkt. a, ikke kartfestet i plankartet.....	19
§ 4-4 Naturmiljøer pbl. § 11-8 pkt. c, ikke kartfestet i plankartet	19
§ 4-5 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. pbl. § 11-8 pkt. e.....	19
Kapittel 5 Retningslinjer	19
§ 5-1 Byggegrenser og avkjørsler	19
§ 5-2 Områder for bebyggelse og anlegg.....	20
§ 5.3 Energi, klima og kvikkleirefare.....	20
5-4 Hensynssoner.....	20
Kapittel 6 Rettsvirkning (pbl § 1-5).....	21
Kapittel 7 Gjeldende reguleringsplaner:	22

Kapittel 1 Virkeområde, hjemmelsgrunnlag og forhold til eksisterende planer

§ 1-1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjelder for kommuneplanens arealdel for Modum kommune 2016-2027, vedtatt av Modum kommunestyre den 4.2.2019.

Kommuneplankartene og planbestemmelsene er vedtatt med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27.6.2008. Planbestemmelsene er bindende for arealbruk og gir direkte rettsvirkninger. Det innebærer rettigheter og plikter for grunneiere og utbyggere. Videre gir kommuneplankartet hjemmelsgrunnlag for kommunens behandling av enkeltsaker vedrørende vern og utbygging. Arealdelen er styrende for all videre fysisk detaljplanlegging og utbygging i kommunen, og behandling av alle enkeltsaker må forholde seg til de føringer og begrensninger som ligger i denne.

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel iht. pbl. § 11-9.

I tillegg er det for enkelte tema utarbeidet retningslinjer (planbestemmelsens kap.5) som ikke er juridisk bindende, men som er veiledende overfor tiltakshavere og arealforvaltningsmyndighetene.

§ 1-2 Definisjoner

Følgende definisjoner anvendes i Kommuneplanens arealdel:

§ 1-2.1 Bolig- og leilighetstyper I

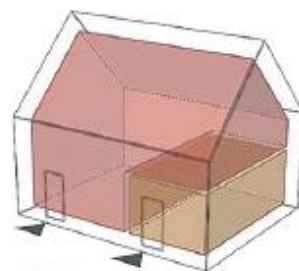
Kommuneplanen, og reguleringsplaner der ikke annet framgår av reguleringsbestemmelsene defineres følgende boligstyper i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets beskrivelse i veilederen «Grad av utnyttning»:

Frittliggende småhusbebyggelse

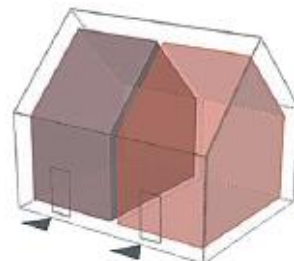
- Enebolig
- Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
- Tomannsbolig

Konsentrert småhusbebyggelse

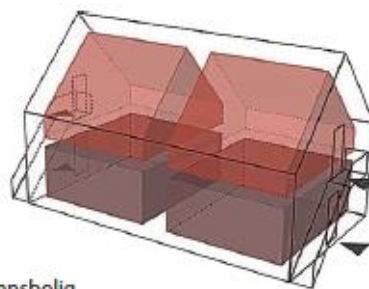
- Kjedehus
- Rekkehus
- Firemannsbolig
- Øvrige hus med mønehøyde inntil 9 meter og gesimshøyde inntil 8 meter



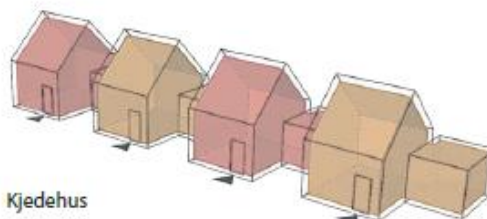
Enebolig med utleiedel



Vertikaldelt tomannsbolig



Firemannsbolig



Kjedehus

Over: type bebyggelse

§ 1-2.2 Sekundærleilighet/sekundærboenhet

En sekundærleilighet er en mindre leilighet i en enebolig som kommer i tillegg til hovedboenheten. Det er kun enebolig jfr. i § 1.2.1 som kan ha sekundærleilighet.

Størrelsen på en sekundærleilighet settes oppad inntil 90 m² BRA. En sekundærleilighet kan likevel ikke være større enn inntil 40% av husets hovedboenhet.

§ 1-2.3 Sentrumsområder

Følgende områder defineres som sentrumsområder i Modum:

- *Vikersund: Området mellom Fv 284, Randsfjordbanen. Tyrifjorden og Sandbekken*
- *Geithus: Bygninger mot Geithusveien fra Markaveien til og med Geithus helsesenter*
- *Åmot: Området mellom Eikerveien og Jernveien, Ståle fjæra, Stadionveien og Bårudåsveien, samt kvartalene ut mot Lilleåsgata*
- *Åmot vest: Eiendommene mot Strandgata fra Kongsfoss pensjonat til Gamle Haugsvei*

Områdene er inntegnet på kommuneplanens tettstedstemakart. Definisjonen av Modums sentrumsområder anvendes i planbestemmelsenes §§ 2-7, 2-9, 2-12 og er gjentatt i § 2-13.

Kapittel 2 Områder for eksisterende eller framtidig bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelsene gjelder for områder som i kommuneplan eller reguleringsplan er avsatt til eksisterende eller framtidig bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 2-1 Krav om reguleringsplan pbl § 11-9 nr. 1

I de områder som i kommuneplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje med mindre tiltaket faller inn under unntakene nevnt i bestemmelsenes § 2.2.. Det kan heller ikke gis tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1, pkt. k «vesentlig terrenginngrep» før godkjent reguleringsplan for området foreligger.

§ 2.2 Unntak fra krav til reguleringsplan, pbl § 11.10 nr.1

Unntak fra krav om reguleringsplan for bygg- og anleggstiltak, samferdselstiltak og teknisk infrastruktur er tiltak som kan behandles etter plan- og bygningslovens §§ 20-3, 20-4, 20-5 og 20-6 og 20-1 pkt. c, e, f, h, i og j, samt 20-1 a, b, d, g, k og l forutsatt at det gjennomføres innen følgende rammer:

- Fradeling av tomteareal på inntil 2 dekar
- Bygg eller påbygg skal ikke ha ny bygningsgrunnflate som overstiger 250 m² For småhusbebyggelse til boligformål kan bygningsvolumet likevel økes til 2 x 250 m² forutsatt at utbygging skjer i henhold til § 2.10. Byggene skal oppføres innen følgende rammer innen følgende ulike arealformål:

Boligformål/småhusbebyggelse:

- Oppføring av inntil fire boenheter

- *Garasjer med størrelser på inntil 70 m² med gesimshøyde inntil 3 meter*
- *Utnyttelsesgraden skal ikke overstige BYA = 25%*
- *Helling på naturlig terreng fra veikant/innkjøring til nedkant av planlagt hus målt etter gjennomsnittlig naturlig terreng skal ikke overstige en hellingsgrad på 1:5*

Offentlig-, allmennnyttig- formål utenom sentrum:

- *Oppføring av nye bygg og tilbygg med mønehøyde på inntil 10 meter, gesimshøyde på inntil 8 meter*
- *Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 35% BYA*

Næringsformål utenom sentrum

- *Oppføring av nye bygg og tilbygg med gesims- og mønehøyde på inntil 10 meter*
- *Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 45% BYA*

Sentrumsformål

- *Oppføring av nye bygg og tilbygg med møne- og gesimshøyde på inntil 11 meter*
- *Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 75% BYA*

Råstoffutvinning.

- *Utvidelse av eksisterende uttak av grus og pukk som ikke fordrer driftsplan i henhold til Mineralloven*

Ved ovennevnte tiltak skal det vektlegges at tiltak gis et estetisk uttrykk som harmonerer med omkringliggende strøk mht. BYA, byggeskikk, materialvalg, plassering på tomten, jfr. § 2-6.

I områder med løsmasser under marin grense (200 m.o.h.) kan risikokartlegging i form av en geoteknisk vurdering med eventuell dokumentasjon av sikringstiltak kreves før byggetillatelse gis.

Kommunen kan kreve reguleringsplan for tiltakene nevnt ovenfor etter en helhetlig vurdering dersom tiltaket vanskeliggjør framtidig arealbruk, har negative konsekvenser for miljø og samfunn i form av økt trafikk, støy eller omlagt adkomst, eller er til ulempe for barn- og unges interesser.

§ 2-3 Krav om utbyggingsavtale, pbl § § 11.9 nr. 4

For tiltak angitt av vedtak i kommunestyret i Modum i sak 26/07, kan kommunen kreve utbyggingsavtale iht. pbl § 17-1 før søknad om byggetillatelse kan fremmes.

- Utbyggingsavtaler skal benyttes i de tilfeller der kommunen skal overta teknisk infrastruktur, og er i utgangspunktet obligatorisk for alle tiltak som gir en utbygging på mer enn seks boliger/boenheter. Hovedprinsippet er at utbygger skal bekoste all nødvendig teknisk og grønn infrastruktur innenfor planområdet.
- For mindre prosjekter, for næringsbygg/offentlige institusjoner og for hytte- og turistutbygging skal bruk av utbyggingsavtale vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- Utbyggingsavtalen skal bygge på reguleringsplanen og kan ikke vedtas før reguleringsplanen for det aktuelle området er endelig vedtatt. Ved senere endringer av reguleringsplan skal det også gjøres nødvendige endringer i utbyggingsavtalen.
- Arbeid med utbyggingsavtale skal som hovedregel foregå parallelt med reguleringsprosessen

§ 2-4 Rekkefølgekrav - teknisk infrastruktur og samfunnstjenester pbl. § 11-9 nr. 4

Utbygging innenfor områder avsatt til eksisterende eller framtidig bebyggelse og anlegg kan i medhold av pbl. § 18-1 ikke finne sted før tiltakene som er oppført knyttet til de enkelte områdene er gjennomført. Ytterligere detaljering av rekkefølgekrav som sikrer ivaretagelse av følgende forhold før bygge- eller brukstillatelse blir gitt kan bli satt i reguleringsplan:

- Trafikkforhold:
 - Adkomstveg
 - Kryssløsninger, frisktssoner m.m.
 - Trafikksikkerhetstiltak som G/S-veg, fotgjengerfelt, under/overganger m.m.
 - Tilrettelegging for kollektivtrafikk, eks. busslomme
 - Trafikkanalyse
- Vann og avløp:
 - Tilgang på nok og godt drikkevann (krav om godkjenning fra mattilsynet)
 - Tilgang på tilstrekkelig brannvann
 - Avløpsanlegg, svartvann/gråvann og overvannshåndtering
 - Resipientforhold/resipientundersøkelse
- Øvrig infrastruktur:
 - Sikker el-forsyning
 - Tilknytning til høyhastighets kommunikasjonsnett, tilsvarer fiber pr. dato
- Helse- og trivsel:
 - Utomhusplan
 - Tilgang til områder for rekreasjon, lek og friluftaktiviteter.
 - Universell utforming
- Miljømessige forhold:
 - Lukt, støy, støv og rystelser.
 - Forurensning til vann og jord
 - Biologisk mangfold
 - Friluftsliv
- Samfunnssikkerhet og beredskap:
 - Geotekniske forhold, grunnundersøkelser
 - Hydrologi (vannføringer, flomnivåer m.m.)
 - Kapasiteter i overvannssystemer og bekkelukking
 - Tiltakets virkning i forhold til alternative vannveier ved tilstopping/overbelastning av overvannssystem/bekkelukking
 - Sikringsanlegg mot flom, oversvømmelser og skred
- Eiendomsmessige forhold
 - Dokumentasjon av grenser, rettigheter, heftelser m.m
 - Oppgradering av kartgrunnlag
- Kulturminner og kulturmiljøer
 - Registreringer og dokumentasjon
- Estetiske forhold
 - Tiltakets egenvirkning samt påvirkning av de nære omgivelser og landskapet
- Energi og klima
 - Transportbehov
 - Energiløsning
 - Klimaregnskap

Opplistingen er ikke uttømmende. Ved vurderingen av nye, større utbyggingsområder vil det dessuten kunne stilles krav om at det dokumenteres tilgang til nødvendige samfunnstjenester som

helse- og sosialtjenester, barnehager, skoler/skolefritidsordning. Kommunen kan kreve reguleringsplanarbeidet lagt i bero utfra disse hensynene.

Konkrete krav i foreliggende kommuneplan settes til rekkefølgen for utbygging og etablering av viktige samfunnsfunksjoner for områdene listet opp nedenfor. Utbygging av områdene listet opp i nedenforstående tabell kan ikke finne sted før benevnede tiltak er gjennomført:

Område	Rekkefølgekrav før byggestart
SB 2 Skinstadtoppen	Tillates utbygd med tilkobling til kommunalt nett eller klarert resipientvurdering av Gråbekken
SB 3 Håbråtan	Ferdigstilt planskilt vei- og jernbanekryssing for gående og syklende Rekkefølgekravet vil bli tatt opp igjen i reguleringsplanarbeidet.
VB 1 Vikersund Sentrum Nord	Ferdigstilt planskilt jernbanekryssing for gående og syklende før etablering av boenhet nummer 100
VB 4N Nedre Sand	Ferdigstilt gang- og sykkelvei til Vikersund sentrum Ferdigstilt planskilt kryssing av Randsfjordbanen
VB 5N Sagstranda	« « « « Ferdigstilt gang- og sykkelvei til Vikersund sentrum
VB 6N Hervikhagan	« « « « «
VB 7N Nedre Borgen	« « « « « Dokumentert vannforsyning ved oppstart av planarbeid
VB 8N Øvre Borgen	« « « « Ferdigstilt gang- og sykkelvei til Vikersund sentrum
VB 13 NØ Strandløyen	« « « Tungen idrettspark
VB 14 NØ Wahlskrullen	« « « « «
VB 16 V Haraldsrudhagan	Ferdigstilt gang- og sykkelv. langs Badeveien fram til Vikersund sentrum
VB 17 V Bademoen	« « « « « « « «
VB 18 SV Bjølgerudjordet	Helhetlig overvannsløsning må planlegges
GB5 NØ Skinnerud Vest	Oppfylling til flomsikker grunn og etablering av pumpestasjon for avløp
GB 6 NØ Skinnerud Nord	« « « « « «
GB 9S Skredsvikmoen Nord	Ferdigstilt Nye Geithus bru med tilliggende gang- og sykkelvei langs Fv 145 langs Gravfossveien
GB 13 Ø Hovland	Ferdigstilt oppgradert bussholdeplass med tilknyttet utvidet veiskulder
GB 14 Ø Nordre Øren	« « « « «
GB 17 Ø Sønsteby	« « « « «
GB 18 Ø Søndre Øren	« « « « «
ÅVB 6N Stubberud	Ferdigstilt gang- og sykkelvei langs Vestre Sponevei ned til Strandgata
SI 1 Kløttestad industriområde	Ferdigstilt planskilt kryssing av Krøderbanen før anleggsstart Ferdigstilt planskilt avkjøring mot Fv 280 Krøderveien før ferdigstillelse av betongfabrikkens produksjonslinje nummer to
VI 1 Vikersund Nord industriområde	Ferdigstilt planskilt adkomst til RV 35
GI 2 Skredsvikmoen industriområde	« « « «
SId 2 Modum enduro- og trialanlegg	Ferdigstilt adkomst til Fv 148 Bønsveien

Der ikke annet er spesifisert gjelder vilkårene nevnt over for samtlige områder før byggetillatelse til første hus kan gis. Et enduro- og trialanlegg krever ikke nødvendigvis byggetillatelser. Her gjelder kravet om ferdigstillelse før banen kan tas i bruk.

§ 2-5 Forbud mot tiltak mv. langs vassdrag pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5

Andre tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd enn fasadeendringer, kan ikke settes i verk i en avstand på 50 meter målt i horisontalplanet ved normal vannstand fra Tyrifjorden, Bergsjø, Drammenselva, Snarumselva, Simoa og Bingselva. For øvrige, mindre vassdrag med helårsvannføring gjelder tilsvarende i 30 meters avstand. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Følgende tiltak kan etter godkjenning av kommunen unntas fra det generelle forbudet:

- Etablering og drift av infrastrukturanlegg for strøm/tele/vannforsyning og avløp.
- Tilrettelegging for allment friluftsliv
- Tiltak for universell tilgjengelighet (HC-fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.)
- Forbedring- eller justering av biotoper (fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer, våtmark m.m.)
- Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).
- Reduksjon av forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.)
- Reduksjon av erosjonsfare (elveforbygginger, plastring av grøfteutløp, etablering av vegetasjonssoner m.m.)
- Samling av inngrep (eks. etablering av felles bryggeanlegg, rasteplasser, leirplasser m.m.).

For tiltak som betinger tillatelser etter annet lovverk (vannressursloven, forskrift om fysiske fisketiltak m.fl.) vil kommunen samordne sin saksbehandling med sektormyndighetene.

§ 2-6 Estetiske bestemmelser pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 1

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

- Ved behandlingen av plan- og byggesaker skal det legges vekt på bevaring av kulturlandskap, strandsoner og landskapssilhuetter.
- Ved tiltak nær verneverdige kulturminner eller kulturmiljøer skal det legges særlig vekt på tilpasninger av nye tiltak slik at de harmonerer med omgivelsene.
- For etablering av nye nærings- og forretningsbygg eller bruksendring til slike formål skal all skilting og reklame beskrives i skiltplan som forelegges kommunen for godkjenning.
- Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak, også for påkrevde støydempende tiltak.
- Bygninger skal planlegges tilpasset terrenget. I bratt terreng skal bygg utformes med sokkeletasje eller liknende. Ved brattere terreng enn 1:5 vil kommunen kreve dette.
- Ved søknader om oppføring av tilbygg, garasjer og uthus vil kommunen kreve at estetisk uttrykk er tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen.

§ 2-7 Krav til minste uteoppholdsareal pbl. § 11-9 nr. 5

For frittliggende ene- og tomannsboligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides minimum 200 m² egnet uteoppholdsareal pr. hovedboenhet. Det skal avsettes og opparbeides minimum 50 m² egnet uteoppholdsareal for sekundærleilighet. For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes og

opparbeides minimum 150 m² uteoppholdsareal, hvorav minst halvparten skal være på egen tomt eller seksjon

For blokk- og terrassert bebyggelse utenfor og i sentrumsområder skal det avsettes og opparbeides henholdsvis minimum 50 m² og 30 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav inntil 20 m² kan være på balkong. Kravet kan oppfylles i form av fellesareal, og da skal minimum 10 m² av fellesarealet pr. boenhet opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal. Sentrumsområdenes utstrekning er definert i bestemmelsenes §§ 1-2.3 og 2-13

Ved utbygging av fem eller flere boenheter skal det i tillegg til arealene som er påkrevd etter andre ledd, avsettes og opparbeides felles tilfredsstillende leke- og uteoppholdsarealer i samsvar med kravene i bestemmelsenes § 2-8. Fellesarealet skal ferdigstilles i samsvar med kravene i § 2.10.

Uteoppholdsareal og fellesareal skal blant annet tilfredsstille følgende krav:

- Arealkravet for samtlige boligtyper skal dekkes på den tomte bygningen ligger på eller på en parsell med eierskap tilknyttet denne
- Uteoppholdsarealene skal ha gode sol- og lysforhold.
- Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter.
- Arealet skal ikke være en del av parkeringsareal eller annet trafikkareal
- Arealet skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrifter og veiledninger for forurensning
- Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomsten skal for øvrig være trygg

§ 2.8 Krav til lekeplasser pbl. § 11-9 nr. 5

I Modum skal det være tilgjengelige arealer for lek og opphold for barn i ulike aldre, og arealene skal gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge i Modum kommune, vedtatt av kommunestyret 21.09.2009 tas inn som planbestemmelse og gjøres gjeldende for nye boligområder.

§ 2-9 Krav til veier, parkeringsplasser, parkeringsdekning m.m. pbl. § 11-9 nr. 5

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til opparbeidelse av parkeringsplasser ved framtidige utbyggingstiltak. Tilsvarende krav vil bli lagt til grunn ved bruksendringer. Parkeringsplassene skal være opparbeidet og funksjonelle før brukstillatelse blir gitt.

Følgende generelle krav til parkeringsdekning gjelder:

- Boenheter med bruksareal på mindre enn 90 m²: 1 plass pr. boenhet

Parkeringskrav utenom sentrumsområder

- Bolig med bruksareal over 120 m²: 3,0 plasser per boenhet
- Boliger med bruksareal under 120 m²: 2 plasser pr. boenhet
- Boenheter med bruksareal på mindre enn 90 m²: 1

- Forretning/kontor: 1,0 plass per 50 m² bruksareal
- Industri/lager: 1,0 plass per 100 m² bruksareal
- Fritidsbolig: 2 plasser per fritidsbolig

Parkeringskrav i sentrumsområder, jfr §§ 1-2.3 og 2.12

- Bolig: 1 plass pr. boenhet
- Forretning/kontor: 1 plass pr 75 m² bruksareal
- Større parkeringsanlegg bør løses med parkeringshus.

Ved større utbygginger i sentrumsområder skal parkeringsbehovet utredes særskilt, og fortrinnsvis etableres som fellesanlegg under bakkeplan.

Som et alternativ til å opparbeide parkeringsplasser på egen grunn, kan det for næringsbygg og boliger inngås avtale med kommunen om frikjøp av plasser.

Kommunens retningslinje for dimensjonering av veier med tilhørende arealer gjøres gjeldende med unntak av kapitlene om parkeringsdekning.

§ 2-10 Krav til utomhusplan pbl. § 11-9 nr. 5

Det skal utarbeides og sendes inn utomhusplan i forbindelse med søknad om tillatelse til følgende tiltak:

- Felles lekeplasser
- Utbygging av arealer i kommuneplan avsatt til 5 eller flere boenheter
- Utbygging av arealer i reguleringsplan avsatt til boligblokkbebyggelse
- Utbygging av arealer i kommune- eller reguleringsplan avsatt til sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger eller tjenesteyting
- Andre arealer der det gjennom utbyggingsavtale er fastsatt krav om utomhusplan.

Utomhusplan skal foreligge ved byggesøknad. Utomhusplanen skal være gjennomført senest ett år etter at første bo/bruksenhet er tatt i bruk. Dersom ikke alle utomhustiltak kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, må det stilles en økonomisk garanti for utførelse av det godkjente arbeidet.

Utomhusplanen skal framstilles på kart. Det skal framgå av planen hvordan byggetiltaket tar hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, hvordan uteområdene er tenkt utformet med hensyn til tekniske installasjoner og fysisk tilrettelegging. Følgende punkter skal være med på utomhusplanen:

- Murer med høyder og materialvalg.
- Gjerder med høyder og materialvalg.
- Renovasjonsløsninger.
- Overflater, det vil si om det skal være asfalt, betong, grus, plen, naturlig vegetasjon o.l.
- Lekeplasser.
- Atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede/universell utforming.
- Fall- og stigningsforhold
- Biloppstillingsplasser.
- Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
- Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, kulturminner, bygninger, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt.

§ 2-11 Størrelse på boligtomter pbl. § 11-9 nr. 5

Tomter for eneboliger og eneboliger med leilighet på inntil 90 m² BRA skal ikke være mindre enn 700 m². Tomter for tomannsboliger skal ikke være mindre enn 1000 m². Tre- og firemannsboliger skal ikke ha mindre enn 400 m² disponibelt areal pr. boenhet.

§ 2-12 Forbud mot etablering og utvidelse av kjøpesenter pbl. § 11-9 nr. 5

Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur i Buskerud. Dette betyr at etablering av kjøpesentre ikke er tillatt utenfor distriktssentrene Åmot Øst og Vikersund.

Forbudet i første ledd er ikke til hinder for etablering av:

- Handel med plasskrevende varer, eks. biler/maskiner, byggevarer, møbler, brunevarer og hvitevarer.
- Bygg- og anleggsrelatert virksomhet
- Lagervirksomhet, biloppstillingsanlegg mv.

Følgende rammer gis for kommunens største planlagte næringsområde:

Område	Bestemmelser
GI 2 Skredsvikmoen og VI 1 Vikersund Nord	Det tillates ikke etablert detaljhandelsvirksomhet på området. Arealet tillates regulert til område for tjenesteyting og næring med følgende formål: Industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer, oppstillingsplass for store kjøretøyer og maskiner.
For GN1 Katfoss gjelder kun bestemmelsenes 1. og 2. ledd	Inntil 25 % av arealet kan benyttes til forretninger for følgende kategorier av plasskrevende varer: • Biler og motorkjøretøyer og tilhørende rekvisita • Fritidsbåter • Landbruksmaskiner • Trelast og andre større byggevarer

§ 2-13 Støyømfintlig bebyggelse og støyende virksomhet pbl. § 11-9 nr. 6

Anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 Støy i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av støyømfintlig bebyggelse inkludert minste uteoppholdsareal og lekeplasser eller etablering av ny støyende virksomhet, jfr. retningslinjenes tabell 3.

Ved oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse skal gjeldende grenseverdier for støy være tilfredsstillt.

Unntak kan gjøres ved gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse, hvis følgende forutsetninger er til stede:

- Støyforholdene innendørs er i samsvar med gjeldende krav.

- Ved oppføring av bolig skal samtlige boenheter få en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold og størrelse.
- Tiltaket medfører ingen økning i antall boenheter.
- Det gjennomføres avbøtende tiltak for å oppnå best mulig støyforhold.

Unntak kan gjøres ved gjenoppbygging eller oppgradering av støyende virksomhet, hvis følgende forutsetninger er tilstede:

- Tiltaket medfører ikke økning i støynivå i forhold til omgivelsene
- Det gjennomføres tiltak ved støykildene for å redusere spredning av støy til omgivelsene

Av hensyn til behovet for høy arealutnyttelse i sentrumsområder og behovet for effektiv areal- og transportplanlegging angis følgende avviksområder i henhold til Forskrift om Støy i arealplanleggingen i kommuneplanens arealdel:

- *Vikersund: Området mellom FV 284, Randsfjordbanen, Tyrifjorden og Sandbekken*
- *Geithus: Bygninger mot Geithusveien fra Markaveien til og med Geithus helsesenter*
- *Åmot: Området mellom Eikerveien og Jernveien, Ståle fjæra, Stadionveien og Bårrudåsveien, samt kvartalene ut mot Lilleåsgata*
- *Åmot vest: Eiendommene mot Strandgata fra Kongsfoss pensjonat til Gamle Haugsvei*

I ovennevnte områder kan byggetillatelse gis for bygg lokalisert i det forskrift angir som rød støysoner. Det kan fravikes fra grenseverdiene for støy angitt i forskrift forutsatt at det iverksettes dokumenterte avbøtingstiltak mot støy. Tiltakene må dokumenteres i ny reguleringsplan eller i byggesøknad tilknyttet gjeldende reguleringsplan etter følgende retningslinjer:

- *Alternative plasseringer tilpasset støyhensyn*
- *Kart over støysoner*
- *Antall boenheter i de ulike støysoner*
- *Beskrivelse av uteoppholdsarealer som overholder forskriftskravet og utnyttelsen av dem*

Tiltak vedrørende innendørs støy vil kunne være:

- *Gjennomgående leiligheter med tilgang til stille side*
- *Størst mulig andel av oppholdsrom må vende mot og ha vindu og evt. dør mot stille side. Dette bør inkludere minst ett soverom*
- *Dokumentasjon på tilgang til utendørs oppholdsareal for alle beboere som overholder forskriftskravet*
- *Balansert ventilasjon er en forutsetning i disse tilfellene.*

§ 2-14 Flomsoner langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6)

NVEs retningslinje nr. 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal følges ved planlegging og utføring av nye tiltak i Modum. For tiltak rundt Tyrifjorden tar Modum kommune utgangspunkt i 200-årsflomnivå på kote 65,75 i henhold til høydemålingssystem NN 2000, og det legges til 30 cm i sikkerhetsmargin. Dvs. at det ikke tillates gjennomføring av tiltak som medfører økt sårbarhet i forhold til flom under kote 66,05. Langs Bergsjø utgjør kote 65,30 nedre grense for lokalisering av tiltak for bebyggelse og anlegg i henhold til høydemålingssystem NN 2000.

Langs Drammenselva, Snarumselva, Simoa og Bingselva er det ikke gjennomført flomsonekartlegging. Kommunen vil i disse områdene forholde seg til kjente flommerker og erfaringer og dokumentasjon fra de største flommene i seinere tid når nedre kotehøyde for gjennomføring av tiltak skal fastsettes i plan- eller byggesaker.

Langs bekke drag med betydelig flomvannføring skal det ikke tillates tiltak som medfører økt sårbarhet i forhold til flom og oversvømmelser. Det kan i den forbindelse stilles krav om dokumentasjon av hydrologiske forhold, kapasiteter i vannveiene og nødvendige sikringstiltak.

Ved større tiltak skal plan for overvannshåndtering og en beskrivelse av tiltakets virkning i forhold til alternative vannveier ved tilstopping eller kapasitetssvikt i overvannssystemet godkjennes av kommunen.

§ 2-15 Krav om plan for redusert klimabelastning pbl. § 11-9 nr. 6

Ved utbygging av områder hvor det settes krav om utbyggingsavtale eller ved utbygging til offentlig formål, skal det utarbeides en plan for valg av materialer og tekniske løsninger med tilhørende energi- og klimagassbudsjett. Planen skal klargjøre på hvilken måte utbyggingen bidrar til Modums mål innenfor *Klimaplanen*.

Unntak fra første ledd kan gjøres ved bruk av tredjeparts miljøsertifiserte typehus og i andre særskilte tilfeller.

§ 2-16 Krav om Tilknytning til vann- avløp- og renseanlegg pbl § 11-9 nr. 3

Kommunen kan kreve at eksisterende og nye boliger og hytter kobles til offentlig eller privat VA-anlegg med tilknyttet renseanlegg når dette ligger i rimelig nærhet i henhold til pbl § 27-1, 27-2 og 27-3.

Borebrønner skal rapporteres til grunnvannsmyndigheten (NGU) i tråd med Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 46, med kopi til kommunen.

§ 2-17 Fortetting i eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt utenom i følgende områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse i kommuneplanen:

1. *Backe-Tandberg hyttefelt – tillates oppført hytter på inntil 5 tomter som tidligere er fradelt til dette formålet iht. godkjent plan. (Gjelder ei hytte på hver av eiendommene: 3/21, 3/22, 3/25, 3/31, 3/32) Tillatelse gis i byggesak.*
2. *Området Hvalsdammen-Ytre Sandtjern-Gamledammen – tillates oppført hytter på inntil 16 tomter som tidligere er fradelt til dette formålet. (Gjelder inntil 3 hytter på eiendommene 24/1 og 24/3, samt ei hytte på hver av eiendommene: 22/14, 22/16, 22/18, 22/22, 22/24, 22/29, 22/30, 22/32, 23/5, 23/12 og 22/13). Tillatelse gis i byggesak.*
3. *Samlet bebygd areal (BYA) inkludert parkeringsplasser skal ikke overstige 100 m². Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4,0 og 6,0 meter.*

Kapittel 3 Områder for landbruks-, natur- og friluftsmål, LNF-områder

§ 3-1 Virkeområde

Kapittel 3 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder avsatt for landbruks-, natur- og friluftsmål.

§ 3-2 Generelle vilkår for bygge- og anleggstiltak i LNF-1 områder, pbl. § 11-11 nr.1

For tiltak i ordinære LNF-områder er kun bebyggelse tilknyttet landbruksvirksomhet tillatt. Tiltak kan gjennomføres etter følgende generelle vilkår:

- *Tiltaket må ikke komme i konflikt med dyrka og dyrkbar mark samt høybonitets skogsmark, eller på annen måte medføre fare for konflikt mellom bolig- og landbruksformål.*
- *Tiltaket må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner og kulturlandskapsverdier.*
- *Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. For å forebygge konflikter i forhold til gårdsdrift tillates likevel ikke etablering av ny bebyggelse i nær tilknytning til gårdstun.*
- *Tiltak for bebyggelse og anlegg i LNF-områdene skal ta hensyn til estetiske forhold og tilpasses landskapet og stedets byggeskikk.*
- *Naturlig vegetasjon skal så langt som råd ivaretas.*
- *Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veier skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at veiskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.*
- *Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at avkjøring skjer mot eksisterende samleveier, dvs. Fylkesveier, kommunale veier og private veier. Bestemmelsene i Fylkesdelplanen for avkjørsler og byggegrenser legges til grunn for lokalisering av husklynger og enkelthus. Nye utkjøringsstillatelser direkte til riksvei vil ikke bli gitt.*
- *Nye adkomster i LNF-områder skal godkjennes av veimyndighetene. Byggegrenser mot veier, kraftledninger, VA-anlegg m.m skal ivaretas iht. gjeldende lovverk og retningslinjer fra anleggenes eier.*
- *Alle tiltak skal vurderes i forhold til temaer som berører samfunnssikkerhet og beredskap, eks. fare for flom, skred, steinsprang, radon eller annen strålefare m.m, jfr. § 2.2, nest siste avsnitt.*
- *Tiltak skal for øvrig oppfylle kravene i plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven og forurensningsloven til byggetomt (f.eks. drikkevann, avløp, jfr. § 2-16)*

§ 3-3 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag pbl. § 11-11 nr. 5

Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak, nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand.

For bekker, og mindre elver som ikke er benevnt i § 2-14 eller i avsnittet nedenfor, samt innsjøer mindre enn 200 daa er byggegrensen 50 meter.

I områdene som omfattes av vassdragsvern mot ytterligere kraftutbygging (Tyrifjorden, Holleia og Drammen Nordmark) legges rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag til grunn for kommunens

arealforvaltning. I nedslagsfeltene til Glitrevannverket og Modum kommunale vannverk legges klausuleringsbestemmelsene for vannverkene til grunn for kommunens arealforvaltning.

Følgende tiltak kan etter godkjenning av kommunen unntas fra det generelle forbudet:

- *Etablering og drift av infrastrukturanlegg for strøm/tele/vannforsyning og avløp.*
- *Tilrettelegging for allment friluftsliv*
- *Tiltak for universell tilgjengelighet (HC-fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.)*
- *Forbedring- eller justering av biotoper (fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer, våtmark m.m.)*
- *Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).*
- *Reduksjon av forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.)*
- *Reduksjon av erosjonsfare (elveforbygginger, plastring av grøfteutløp, etablering av vegetasjonssoner m.m.)*
- *Samling av inngrep (eks. etablering av felles bryggeanlegg, rasteplasser, leirplasser m.m.).*
- *For bebygde eiendommer med strandlinje kan det etter søknad godkjennes en enkel brygge eller båtfeste med en størrelse på 2x10 meter for felles brygge, samt i spesielle tilfeller 2x6 meter for enkeltbrygge.*

For tiltak som betinger tillatelser etter annet lovverk (vannressursloven, forskrift om fysiske fisketiltak m.fl.) vil kommunen samordne sin saksbehandling med sektormyndighetene.

§ 3-4 Tillatelse til utvidelse av eksisterende fritids- og boligbebyggelse i LNF-1 områder, pbl. § 11-9 nr. 5

På bebygde hytte- og boligeiendommer i LNF-1 områder og på bebygde og ubebygde tomter i LNF-2 områder er det tillatt å oppføre bygg og tilbygg innenfor følgende rammer:

- *I LNF-1 områder med naturvernformål eller klausulering i forbindelse med drikkevannsforsyning kan det ikke gis dispensasjon som er i strid med vernebestemmelsene eller klausuleringen*

I de tilfellene hvor det kan gis byggetillatelse etter søknad om utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse og/eller oppføring av uthus/anneks, skal gesims- og mønehøyden ikke overstige henholdsvis 4,0 og 6,0 meter, og følgende forutsetninger skal være oppfylt:

- *For eksisterende hytteområder innenfor byggeforbudssone mot vassdrag og i Finnemarka, og Holleia, definert som utmarksarealene som ligger høyere enn kote 180 skal samlet bebygd areal (BYA) ekskludert parkeringsplasser på fritidseiendommene ikke overstige 80 m².*
- *For øvrige områder skal samlet bebygd areal (BYA) inkludert parkeringsplasser ikke overstige 120 m².*

I de tilfellene hvor det kan gis tillatelse til utvidelse av eksisterende boligbebyggelse skal følgende forutsetning være oppfylt:

- *Søknad må utarbeides og oppfylle kravene innenfor plan- og bygningslovens §§ 20 - 4 og 20 -5, samt planbestemmelsenes § 3-5, fire siste kulepunkter*

§ 3-5 LNF-2 områder med tillatelse til spredt boligbebyggelse pbl. § 11-11 nr. 2

Spredt boligbygging lokaliseres til områder som ikke ligger i eller innenfor umiddelbar randzone til de etablerte tettstedene og grendesentrene under følgende forutsetninger:

- Tomtestørrelsen for ny spredt boligbebyggelse skal minimum være 1000 m² og maksimum 2000 m².
- Tomt med påstående bebyggelse kan fradeles med en størrelse på inntil 5000 m²
- Utnyttelsesgraden skal ikke være større enn BYA = 20 %.
- Høyde på bygg kan være inntil 8 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Driftsbygninger i landbruket er unntatt, mønehøyde kan være inntil 12m.
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn på det estetiske uttrykket (materialvalg, takvinkel etc.).
- Gjeldende grenseverdier for støy iht. T-1442 skal være oppfylt.
- Gjeldende rikspolitiske retningslinjer skal være oppfylt.
- For tiltak innenfor kommuneplanens hensynssoner legges bestemmelsene som framgår av planbestemmelsens kapittel 4, samt retningslinjene i kapittel 5 til grunn for kommunens saksbehandling.

Forøvrig gjelder vilkårene for tiltak i ordinære LNF-områder fastsatt i § 3-2

I områdene markert som LNF-2 kan det ikke tillates etablering av husklynger på mer enn 4 nye frittliggende småhus eller enkelthus iht. vanlig byggesaksbehandling uten ytterligere plankrav.

For etablering av husklynger settes følgende vilkår:

- Det må utarbeides en tomtedelingsplan for husklyngen
- Det må fremmes en samlet byggesøknad for vei, vann og avløp
- Avkjøringstillatelse/utvidet avkjøringstillatelse må foreligge fra den respektive veimyndighet

Nedenstående tabell angir omfang i antall boenheter og lokalisering for spredt boligbygging i perioden 2016-2027.

Skolekrets	Delområde	LNF
Sysle	LNF2-1: Skretteberg-Snarum	10
Sysle	LNF2-2: Bøen-Skuterudflata	8
Sysle	LNF2-3: Drolsum	12
Vikersund	LNF2-4: Ullhaugtuppen-Melåa	12
Buskerud	LNF2-5: Vestre Spone	16
Buskerud	LNF2-6: Simostranda	12
Sysle	LNF2-7: Skuterudflata-Korsbøen	10
Vikersund	LNF2-8: Gulsrud-Lierdelet	10
Buskerud	LNF2-9: Bingen	10
Hele kommunen		100

Inntil 30 boenheter til sammen kan etableres i LNF-2 områder, landbruksområder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt, i løpet av planperioden.

§ 3-6 Reguleringsplankrav for vesentlige terrenginngrep pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak som innebærer vesentlige terrenginngrep før området inngår i reguleringsplan.

Kapittel 4 Hensynssoner

§ 4-1 Sikringssoner pbl. § 11-8 pkt. a

ROS-analysen for Modum kommune har følgende hovedmål: ”... å avdekke de mest alvorlige risiko- og sårbarhetsområdene Modumsamfunnet er utsatt for. Gjennom kunnskap om mulige uønskede hendelser, og konsekvensene av disse, skal vi kunne vurdere og beslutte tiltak som minsker eller fjerner disse risikoene.”

Det innføres ut i fra dette konkrete planbestemmelser for følgende områder:

H110 – Drikkevannsforsyning

Tiltak i influensområdene for drikkevannsforsyning reguleres av gjeldende klausuleringsbestemmelser. Kommune skal ikke gi tillatelser til tiltak innenfor hensynssonene uten forutgående avklaringer med vannverkseier.

H310 – Kvikkleire, jord- og flomskred

I alle områder som er avmerket med høy eller middels faregrad mht. kvikkleire på NGU/NGI's kart (www.skrednett.no) er det generelt forbud mot byggetiltak og øvrige tiltak som medfører terrengmessige arbeider (graving, oppfylling m.m.) eller påvirkning av hydrologiske forhold (grøfting, kanalisering, grunnvannsbrønner/geoenergibrønner, bekkelukking m.m.), samt omdisponeringer eller bruksendringer til formål som innebærer økt sårbarhet i forhold til skredhendelser.

I områder som er avmerket med lav faregrad mht. kvikkleire kan tiltak tillates gjennomført etter forutgående risikokartlegging (grunnboring/geoteknisk vurdering) og evt. dokumentasjon av nødvendige sikringstiltak.

På arealer med fare for flom- eller jordskred er det i utgangspunktet byggeforbud for alle typer bygg og anlegg, herav inkludert all graving, utfylling og oppfylling. Utredning om tiltak og etablering av ny flomvei kreves før eventuell byggetillatelse kan gis. For områder som setter krav til reguleringsplan for utbygging kreves denne typen utredning gjennomført som en del av planarbeidet. Hensynssone for ivaretagelse av flomvei gjelder uavkortet, og kommuneplanen gjøres på dette punktet gjeldende for alle gjeldende reguleringsplaner pr. dato, jfr. planbestemmelsen kapittel 7. Det henstilles til etablering av permanent vegetasjonsdekke i form av grasdekte vannveier eller liknende i hensynssoner for flomveier.

H320 – Flom

På arealer med fare for flom er det i utgangspunktet byggeforbud for alle typer bygg, anlegg, herav inkludert all graving, utfylling og oppfylling. Hensynssone for ivaretagelse mot flom gjelder uavkortet, og kommuneplanen gjøres på dette punktet gjeldende for alle gjeldende reguleringsplaner pr. dato, jfr. planbestemmelsen kapittel 7.

For flomsoner langs vassdrag gjelder reguleringsbestemmelsenes § 2-13.

H330 – Radon

I Modum kommune er det kjente radonforekomster i berggrunnen. Spesielt i området på østsiden av Bergsjø og Tyrifjorden har vi radonførende bergarter i bebygde og potensielle byggeområder. På bakgrunn av de kunnskapene kommunen har om radon kan det stilles særskilte krav om radonsikringstiltak i forbindelse med byggesaksbehandlingen for alle nye bygninger beregnet for varig opphold av mennesker. Inntil NGU's kart foreligger gjelder dette i en sone begrenset som følger:

1. Åmot Øst-Vassbunn i Geithus: All bebyggelse høyere enn kote 140 m.o.h.
2. Vassbunn-Heggenbekken: All bebyggelse øst for Bergsjø
3. Heggenbekken-Kindbekken/Hvalsbekken: All bebyggelse øst for Heggenveien/Vikerkleiva(vei)/Østmodumveien.
4. Kindbekken/Hvalsbekken-Dyrbakkelva: All bebyggelse øst og syd for Tyrifjorden

Ved bruksendringer til formål som medfører varig opphold for mennesker stilles det vilkår om dokumentasjon av radonkonsentrasjon før tillatelse blir gitt dersom radonsikringstiltak ikke er gjennomført.

§ 4-2 Fareområder pbl. § 11-8 pkt. a

ROS-analysen for Modum kommune har følgende hovedmål: *"... å avdekke de mest alvorlige risiko- og sårbarhetsområdene Modumsamfunnet er utsatt for. Gjennom kunnskap om mulige uønskede hendelser, og konsekvensene av disse, skal vi kunne vurdere og beslutte tiltak som minsker eller fjerner disse risikoene."*

Det innføres ut i fra dette konkrete planbestemmelser for følgende områder:

H370 Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke etablert tiltak beregnet på varig opphold for mennesker i influensområdene til høyspentlinjer, transformatorstasjoner, koblingsstasjoner eller liknende. Videre skal det ikke tilrettelegges for lek og organiserte friluftaktiviteter i umiddelbar nærhet av høyspenningsanlegg. Kommunen plikter å samrå seg med netteier og/eller NVE ved fastsetting av byggelinjer og nivå på restriksjoner i forhold til disse anleggene.

H360 Skytebaner

Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til skytebanene i kommunen. Kommunen plikter å samrå seg med baneier/skytterlag ved fastsetting av fareområdets utbredelse i forhold til disse anleggene.

H390 Damanlegg

Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til damanleggene i kommunen. Kommunen plikter å samrå seg med dameier og/eller NVE ved fastsetting av fareområdets utbredelse i forhold til disse anleggene.

Transport av farlig gods (ikke kartfaset i plankartet)

Det tillates ikke etablert tiltak for varig opphold av mennesker, eller økt menneskelig aktivitet i nærområdene til kjente, trafikkfarlige punkter (veikryss, planoverganger, ulykkespunkter langs hovedveinettet). Kommunen plikter å samrå seg med Vegvesenet og Jernbaneverket ved fastsetting av byggelinjer og nivå på restriksjoner i forhold til de trafikkfarlige punktene i bygda.

§ 4-3 Støy pbl. § 11-8 pkt. a, ikke kartfestet i plankartet

Kommunen legger støyveileder T-1442 til grunn for plan- og byggesaksbehandling i forhold til ny etablering av- og eksisterende støyende aktivitet, samt for tiltak i støybelastede områder.

I plan- og byggesaker (herunder bruksendringer) som omhandler etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse/endring av støyen fra eksisterende kilder, krever Modum kommune at tiltakshaver utarbeider en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner.

Kommunen kan videre be eiere av eksisterende anlegg som har støyende virksomhet (vei, jernbane, industri/næring, skytebaner, motorsportanlegg m.m.) å dokumentere sine støyutslipp i form av støysonekart.

§ 4-4 Naturmiljøer pbl. § 11-8 pkt. c, ikke kartfestet i plankartet

Viktige naturområder

Modum kommune ønsker å beskytte en del naturområder som ikke direkte er båndlagt etter annet lovverk. Dette omfatter bl.a. våtmarksarealer og botanisk viktige områder som er kartlagt gjennom naturtypekartlegging for kommunen.

Det skal av hensyn til naturtypen og prioriterte arter være en meget restriktiv holdning til dispensasjoner fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor disse hensynssonene. Ethvert tiltak i disse områdene skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven, og tiltak skal ikke godkjennes dersom det anses sannsynlig at det vil ha negativ påvirkning på viktige naturtyper eller prioriterte arter.

§ 4-5 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. pbl. § 11-8 pkt. e

H810 Nedre Sand/Sagtomta

Eiendommene som omfattes av hensynssonene Nedre Sand og Sagtomta. Boligfelter pålegges utarbeidelse av felles detaljplan for teknisk infrastruktur som kommunen kan godkjenne. Godkjent teknisk detaljplan skal danne basis for påkrevd reguleringsplan for boligfeltene i området. Påleggets utgangspunkt er eventuell felles adkomst til området i form av bilvei eller gang- og sykkelvei.

Kapittel 5 Retningslinjer

Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men har en veiledende funksjon overfor tiltakshavere og arealforvaltningsmyndighetene.

§ 5-1 Byggegrenser og avkjørsler

For områder som ikke inngår i reguleringsplan gjelder Buskerud fylkesdelplan for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveiene. For områder som inngår i reguleringsplan er avkjøringstillatelse og byggegrenser gitt i gjeldende reguleringsplan, jfr. reguleringsbestemmelsenes kapittel 7

For kommunale veier gjelder byggegrenser fastsatt i retningslinje for kommunale veier og parkering dersom ikke annet er bestemt i gjeldende reguleringsplan.

For riksveier gjelder bestemmelser for byggegrenser og avkjørsler for den respektive riksvei fastsatt i henhold til Veglovens § 19 eller i gjeldende reguleringsplan.

§ 5-2 Områder for bebyggelse og anlegg

Det vil være en grunnleggende forutsetning for utbygging at tekniske anlegg og samfunnstjenester, som VA-anlegg, veger inkl. gang- og sykkelveger, helse- og sosialtjenester, skoler, barnehager m.v. er utbygd eller sikret før utbygging skjer.

Godt kollektivtilbud og miljøvennlige transportløsninger skal være premisser ved utbygging av nye områder.

§ 5.3 Energi og klima

Det skal ved ny utbygging alltid gjøres vurderinger av tiltak for å gi lavest mulig økning i klimagassutslipp og energibehov.

Kommunen ønsker gjennom rådgivning og forvaltningspraksis å tilrettelegge for at følgende forhold fremmes:

- Det skal søkes å benytte vannbåren oppvarming, og tilrettelegge for felles varmforsyningsløsninger i sentrumsområder, for næringsbygg og offentlige bygg.
- Felles varmforsyningsløsninger som fjernvarme og lokale energisentraler skal baseres på maksimal andel ny fornybar energi.
- Hovedoppvarmingskilden skal være basert på ny fornybar energi som bioenergi, solenergi, varmepumpe eller andre tilsvarende klimariktige løsninger.
- Lavenergistandard skal være hovedregelen for nye bygninger.
- Direktevirkende gass (gasspeis) og elektrisitet (panelovner) til romoppvarming er ikke ønskelig.
- Godt kollektivtilbud og miljøvennlige transportløsninger, herunder tilrettelegging for effektiv bruk av gange og sykkel, felles bilordning, ladestasjoner for el-bil etc.

5-4 Hensynssoner

H120 Viktige områder for grunnvannsforsyning (pbl. § 11-8 pkt. c)

Hensynssonen omfatter områder med særlig viktige grunnvannskilder som utnyttes eller kan utnyttes til drikkevann. Det skal utvises stor grad av varsomhet mot å tillate tiltak som kan påvirke vannkvalitet eller grunnvannsstrømmer i disse områdene.

H530 Viktig område for friluftsliv (pbl. § 11-8 pkt. c)

Hensynssonen omfatter den delen skogen på Skredsvikmoen som i dag er i kommunal eie avsatt som LNF-område. Området er tilgrensende boligområde, barnehage og skole og er et mye brukt nærfriluftsområde. Skogen, som i området primært er furumoer, skal skjøttes med omtanke for friluftsopplevelser med driftsformer primært i form av småflatehogst og mest mulig naturlig foryngelse/frøtrestilling. Planer for løyper, stier for ikke-motorisert ferdsel og andre mindre tiltak tilknyttet friluftsliv skal tilgodesees og gis prioritet i området.

H550 Viktige landbruks- og kulturlandskapsområder (pbl. § 11-8 pkt. c)

Modum kommune ønsker å bevare kulturlandskapets særpreg i noen utvalgte områder. Områdene er:

1. Østmodum – fra Melåa-Askerudelva
2. Vikersund øst – fra Kindbekken/Hvalsbekken-Ørenbekken/Sponevika
3. Simostranda – Fossum-Kollerudhøgda og Kopland-Tingelstad, samt langs Tandbergveien fra Tingelstad-Solberg/Sigdalsdelet.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til blant annet endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser. Arbeid og tiltak som utføres i forbindelse med stedbunden næring skal utøves med varsomhet og med hensyn til landskapets karakter.

Viktige landskapselementer som ravinedaler, bekkefar, åkerholmer, dammer, sumpmark m.m. skal bevares. Videre skal spor etter gamle transportårer, vassdragstekniske anlegg, dyrkningsteknikker m.m. bevares.

Det skal av hensyn til landbruks- og kulturverninteressene være en meget restriktiv holdning til dispensasjoner fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor hensynssonen.

Kommunen vil ellers søke å bidra til å fremme kulturlandskapskvalitetene gjennom samarbeid med grunneiere, rådgivning og kanalisering av virkemidler gjennom tilskuddsordninger m.m. til disse områdene.

H570 – Kulturminner/Kulturmiljøer i tilknytning til Modum Blaafarveværk (pbl. § 11-8 pkt. c)

Modum kommune ønsker å bevare kulturminner, kulturmiljøer og landskapskvaliteter i Blaafarveværkets influensområde. Dette omfatter bl.a. områder på Skuterudflata, Bøen, Bergan, Skuterud, Hugsted, Skuterudåsen, samt områdene omkring selve verket på Haugfoss, Nymoen og Fossum. Verkets influensområde omfatter også skogsområdene med tidligere bosetninger vestover mot Sigdal.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser. Arbeid og tiltak som utføres i forbindelse med Blaafarveværkets museale virksomhet og i stedbunden næring for øvrig skal utøves med varsomhet og med hensyn til landskapets karakter.

Det er særlig viktig å bevare tekniske kulturminner i tilknytning til Blaafarveværkets virksomhet, så som ruiner, steintipper, damanlegg, gamle stier og ferdselsveier i området. Videre er det viktig at bygninger og bygningsmiljøer som har sin opprinnelse i Blaafarveværkets drift blir bevart.

Det skal av hensyn til kulturverninteressene være en meget restriktiv holdning til dispensasjoner fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor hensynssonen. Videre vil kommune føre en restriktiv holdning for å sikre at nye tiltak gis en utforming som ikke virker skjemmende i landskapet eller i forhold til bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.

Kommunen vil ellers søke å bidra til å fremme opplevelsese-, landskaps- og kulturvernkvallitetene gjennom samarbeid med grunneiere, Blaafarveværket og kulturminnemyndighetene og frivillige lag/foreninger. Kommunen vil gjennom rådgivning og kanalisering av virkemidler gjennom tilskuddsordninger m.m. søke å fremme formålet med hensynssonen.

Kapittel 6 Rettsvirkning (pbl § 1-5)

Plankart med tilhørende bestemmelser i kapitlene 1-4 ovenfor, med unntak av § 2.1 uavhengig av arealformål gjelder framfor vedtatte reguleringsplaner med unntak av planene nevnt i listen i kapittel

7. Bestemmelsene i § 2-1 gjelder for områder hvor det ikke foreligger eller er satt krav til noen reguleringsplan.

Bestemmelsen om utnyttelsesgrad i § 2-1, gjøres i tillegg gjeldende for alle regulerings- og bebyggelsesplaner med ikrafttredelsesdato eldre enn 1.1.1986.

Detaljerte bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner som ikke gjelder framfor kommuneplanens arealdel skal følges dersom de ikke kommer i konflikt med kommuneplanens bestemmelser.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter kommuneplanens vedtak gjelder foran kommuneplanens arealdel, jfr pbl § 1-5, 2.ledd

Jordlova § 9 og 12 gjelder for alle landområder som ikke er avsatt til bygg- og anlegg.

Kapittel 7 Gjeldende reguleringsplaner:

1966001	Reguleringsplan	ENGERHAGAN	17.08.1966
1967001	Reguleringsplan	VIKERSKOGEN	18.05.1967
1967002	Reguleringsplan	HERVIKEN	22.12.1967
1972002	Reguleringsplan	KALDAKERSKOGEN	23.03.1972
1972003	Reguleringsplan	JELLUMHAGEN/ENGERHAGEN 2	07.06.1972
1983002	Bebyggelsesplan	PLANTFELTET	06.07.1983
1985001	Reguleringsplan	GEITHUSEVJA	05.06.1985
1986001	Reguleringsplan	KLØTFEFOSS BOLIGFELT	10.09.1986
1989002	Reguleringsplan	KATFOSSLIA II	20.12.1989
1990001	Reguleringsplan	KATFOSSLIA	14.02.1990
1990004	Reguleringsplan	TRILLELØKKA	09.05.1990
1990005	Reguleringsplan	KALDAKERSKOGEN II	20.06.1990
1990007	Reguleringsplan	HOVDEHAGEN	03.10.1990
1991001	Reguleringsplan	STRANDPROMMENADEN SYD	28.02.1991
1991002	Reguleringsplan	MÆLUMENGA NORD	08.05.1991
1991003	Reguleringsplan	RV 287 HAUGFOSS - LINDERUD	13.12.1991
1992003	Reguleringsplan	RV 287 BLAAFARVEVERKET - HAUGFOSS	18.12.1992
1992001	Reguleringsplan	VIKERSUND HOPPSENTER	28.10.1992
1992002	Reguleringsplan	VIKERSUND BRU	28.10.1992
1993001	Reguleringsplan	GEITHUS TORG	15.10.1993
1995001	Reguleringsplan	NORDBRÅTAN SYD	02.02.1995
1995002	Reguleringsplan	RV 284 - LORTEBRU - VIKERSUND BRU	29.06.1995
1996001	Reguleringsplan	ENGER AVFALL	13.12.1996
1997001	Reguleringsplan	SLETTE MOEN	13.02.1997
1997003	Reguleringsplan	STEINROA NORD	04.09.1997
1998001	Bebyggelsesplan	VIKERSKOGEN II, felt A	19.02.1998
1998004	Reguleringsplan	SKUTERUDGRUVENE	25.06.1998
1998005	Reguleringsplan	BERGAN PUKKVERK	25.06.1998
1998006	Reguleringsplan	SKALSTAD	08.10.1998
1999001	Reguleringsplan	KALDAKERBERGA	30.04.1999

1999003	Reguleringsplan	NEDRE MÆLUM	29.11.1999
2000001	Reguleringsplan	FV 144 GANG-/SYKKELVEI - ÅMOT KIRKE-MODUMH.	07.02.2000
2001001	Reguleringsplan	NEDRE SAND	14.05.2001
2001002	Reguleringsplan	VIKERSUND SENTRUM - SYD	14.05.2001
2002001	Reguleringsplan	KROKA II	06.05.2002
2002003	Reguleringsplan	VIKERSKOGEN NORD	20.12.2002
2003002	Reguleringsplan	KALDAKER NORD	05.03.2003
2003003	Reguleringsplan	SYSLE SENTRUM SYD	02.06.2003
2004001	Reguleringsplan	HOVDESKOGEN II	02.02.2004
2004002	Reguleringsplan	TANGEN SØR	02.02.2004
2004003	Reguleringsplan	KAGGEFOSS - HOLGERSMOEN	02.02.2004
2004004	Reguleringsplan	ÅMOT SENTRUM	02.02.2004
2004005	Reguleringsplan	BÆKEVOLD	26.04.2004
2004006	Reguleringsplan	VIKERSUND BAD VEST	02.06.2004
2004007	Reguleringsplan	TANGEN	07.10.2004
2005001	Reguleringsplan	SØJORDET	07.11.2005
2005002	Reguleringsplan	ENGERHAGAN SYD	16.12.2005
2005003	Reguleringsplan	HERVIKHAGAN	16.12.2005
2005004	Reguleringsplan	VIKERSUND SENTRUM	16.12.2005
2006001	Reguleringsplan	HARALDSRUDMOEN	27.03.2006
2006002	Detaljregulering	KROKÅSEN	01.11.2010
2006003	Reguleringsplan	DÆLVEIEN/INTERNATVEIEN	12.06.2006
2006004	Reguleringsplan	ULLHAUGLIA	04.11.2013
2006005	Reguleringsplan	FV 146 - HAUGFOSS - NY BRU	22.06.2006
2006006	Bebyggelsesplan	HILSENÅSEN	23.08.2006
2008001	Bebyggelsesplan	VIKERKLEIVA/ØSTÅSEN	23.01.2008
2008002	Reguleringsplan	HOVDESKOGEN	11.02.2008
2008003	Reguleringsplan	HOVDESKOGEN III	11.02.2008
2008004	Reguleringsplan	KJEMPERUD BARNEHAGE	11.02.2008
2008005	Reguleringsplan	MASSEUTTAK VESTRE SPONE	17.11.2008
2008006	Reguleringsplan	MASSEUTTAK KLØFTEFOSS	12.12.2008
2009001	Reguleringsplan	ØVRE HOLO	02.02.2009
2009002	Reguleringsplan	LIENGJORDET	30.03.2009
2009003	Reguleringsplan	EMBRETSSFOSS KRAFTVERK	30.03.2009
2009004	Reguleringsplan	DOKTORVEIEN	21.09.2009
2009005	Reguleringsplan	SKINNERUD VEST	26.10.2009
2009006	Reguleringsplan	ÅMOT SENTRUM - STÅLFJÆRA	26.10.2009
2010002	Reguleringsplan	ØDE HVAL/DOKKA	08.03.2010
2010003	Områderegulering	NEDMARKEN INDUSTRIOMRÅDE - SØNDRE DEL	03.05.2010
2010004	Detaljregulering	AMUNDRUD	20.09.2010
2010005	Detaljregulering	VIKERMYRA	01.11.2010
2011001	Områderegulering	MASTEDALEN MASSEUTTAK	20.06.2011
2011002	Detaljregulering	BRÅTABAKKEN	09.12.2011
2011003	Detaljregulering	LANGSRUDÅSEN PUKKVERK	07.05.2012
2012002	Detaljregulering	SPONE BOLIGFELT	07.05.2012
2012001	Detaljregulering	RV 35 G/S BJØRNDALSVINGEN - ENGERKRYSET	31.01.2012

2011005	Detaljregulering	PILTERUD PANORAMA	18.06.2012
2013001	Detaljregulering	VIKERSUND NORD, KRYSET RV35/FV280	18.03.2013
2013006	Detaljregulering	KALDAKERSKOGEN NORD	07.02.2013
2013003	Detaljregulering	RV 35 MIDTDELER	16.06.2014
2014001	Detaljregulering	Fv 287 SRANDGATA - KJØRPLASS BRU	16.06.2014
2012003	Detaljregulering	TVEFØTRUD NÆRINGSOMRÅDE	05.12.2014
2013005	Områderegulering	VIKERSUND SENTRUM NORD	15.06.2015
2013007	Detaljregulering	VIKERSUND BAD	16.03.2015
2014002	Detaljregulering	SKINNERUD NORD	31.10.2016
2014006	Detaljregulering	G/s-veg BADEVEIEN - ØVRE DEL	09.05.2016
2016002	Detaljregulering	BARNEHAGE PÅ SKREDSVIKMOEN	13.02.2017
2014008	Detaljregulering	VIKERSUND HOPPSENTER	05.02.2018
2014005	Detaljregulering	FV 280 GANG- OG SYKKELVEI HAUGERUDSLETTA	30.04.2018
2017002	Detaljregulering	NY GEITHUS BRU	18.06.2018
2016001	Detaljregulering	HAUGLAND	18.06.2018
2017004	Detaljregulering	LAMPEVEIEN 7	24.09.2018
2018006	Detaljregulering	KLØFTEFOSS INDUSTRIOMRÅDE	24.09.2018
2018007	Detaljregulering	G/s-veg BADEVEIEN NEDRE DEL	07.12.2018
2017003	Detaljregulering	HARALDSRUDHAGAN	04.02.2018
2018003	Detaljregulering	HEGGENVEIEN 30	04.02.2018