

Egengodkjent av Lier kommunestyre 10. oktober 2017, Sak 103/2017

LIER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
BÅHUSVEIEN
(detaljregulering)

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Hensikten med planen er å omregulere del av plan Tranby I og II, tillegg og endringer, gnr/bnr 124/4, fra industri til boligbebyggelse- småhusbebyggelse.

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket med PlanID 504-902-05-02.

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer

Det skal utarbeides utomhusplan for alle tiltak som krever rammetillatelse. Utomhusplanen skal utarbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-7.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse som kan være utsatt for støy som overskrider gjennomsnittsverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, skal det foreligge redegjørelse til nødvendige støyreducerende tiltak.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området.

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

Utomhusplan skal være godkjent i henhold til § 2-1.

§ 2-2-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Dersom ikke alle utomhustiltakene kan ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse skal det stilles en økonomisk garanti for utførelse av det godkjente arbeidet. Arbeidene skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.
- b) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BKS skal nødvendig støyredukerende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.
- d) Lekeareal skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, for tilhørende boliger i området.
- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal sikker skolevei/gangforbindelse over Båhusveien og GS-vei/fortau være opparbeidet og videreført til krysning over vei, o_SV Kirkelina.
- f) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal avkjøring til o_SKV1 Båhusveien til o_SV Kirkelina, inkludert venstresvingfelt, utbedres, herunder at avkjøringen skal være klart avgrenset, og utformet etter dimensjoner i gatenormalen.
- g) Før det gis midlertidig brukstillatelse til hvert trinn skal tilhørende avkjørsel, lekeareal, grøntområder, og skjermingsbelter være opparbeidet. Dersom ikke alle tiltak kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, skal det stilles økonomisk garanti for framtidig opparbeidelse. Tiltakene skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september), etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde.
- h) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal gangvei o_SGS2 være ferdig opparbeidet.

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

- a) **Konsentrert småhusbebyggelse:** Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4
- b) **Tomannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Tilsvarende kan begrepene tre- eller firemannsboliger benyttes.
- c) **Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet:** Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet, med alle nødvendige romfunksjoner.

§ 2-4. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes, eller steinsettes.
- b) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter, eventuelle unntak skal skje i samråd med Lier kommune.

§ 2-5. Parkering

- a) Gangareal og gangadkomst til parkeringsplasser som ikke ligger i direkte tilknytning til boliger, skal fremgå av utomhusplanen.
- b) Krav til parkeringsdekning:
 - 1. For konsentrert boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet. For konsentrert boligbebyggelse tillates parkering etablert i fellesanlegg.
 - 2. For eneboliger skal det avsettes og opparbeides tre biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleiligheter på inntil 70 m² BRA, skal det avsettes og opparbeides en biloppstillingsplass.
 - 3. Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
 - 4. 10 % av parkeringsplasser til boenhetene skal være universelt utformet.

§ 2-6. Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
- b) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

§ 2-7. Vei, vann og avløp

- a) Ved bygging av vei og legging av ledninger, skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.
- b) Fyllinger skal såes til og beplantes, eller steinsettes.
- c) Støttemurer skal vises i utomhusplan.

§ 2-8. Håndtering av overflatevann

- a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- b) Håndtering av overflatevann, skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for Overflatevann, som kommer fra områder utenfor planområdet.

- c) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.

§ 2-9. Støy

- a) Boenheter og lekearealer skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, tabell 3.

Det tillates unntak der minimum 75 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål har vindu mot stille side. Minimum ett soverom skal ligge mot stille side, og det skal være direkte tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

- b) Alle private uteoppholdsarealer hvor støynivå fra vegtrafikk overskrider Lden 55 dB, skal skjermes.
- c) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), kap. 4, legges til grunn.
- d) Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.

§ 2-10. Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelses/orienteringshemmede. Opparbeidelse skal være i henhold til gjeldende byggeforskrifter og veinormal.

§ 2-11. Energi

Det skal benyttes oppvarmingskilder i henhold til gjeldende forskrifter.

§ 2-12. Kulturminner

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

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Boligbebyggelse (BKS, BFS)

- a) Område BKS skal kun bebygges med konsentrert småhusbebyggelse og/eller tomannsboliger.

- b) Område BFS tillates bebygd med enebolig, med sekundærleilighet. Mindre endringer/utbygging tillates i henhold til kommuneplan.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal samt maksimal gesims- og mønehøyde er angitt på plankartet. Maksimalt tillatt % - BYA er 35 % for felt BKS, og 25 % for felt BFS.
- d) Maksimal gesims- og mønehøyde for BKS er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Maksimal gesimshøyde for BFS er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter, over gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 200 m² pr. enebolig og 50 m² for sekundærleiligheter/uteleieenheter på inntil 70 m². For tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse er minstekravet 200 m² felles uteoppholdsareal for feltet BKS, pluss 50 m²/boenhet.
- g) Uteoppholdsareal tillates etablert utenfor byggegrense mot vei, så lenge uteoppholdsarealer tilfredsstiller støykravene.
- h) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei, inntil 15 meter fra senterlinje til o_SV Kirkelina.
- i) I skrånende terreng brattere enn 1:5 bør det vurderes bygget med kjeller/underetasje. For enebolig tillates det en hybel/uteleieenhet på maks bruksareal på 70 m².
- j) Nye gatelysarmaturer skal være i tråd med kommunens standard, og utformet som grønnlakkerte stolper, med buet avslutning mot hengende lysarmatur.
- k) Adkomst til tomtene som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og fra hvilken veg/gate tomte skal ha adkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivaretatt. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 6 meter.

§ 3-2. Felles lekeplasser

- a) Lekeplasser skal utarbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 2-5 Krav til lekeplasser. Sandlekeplasser for felt BKS skal fremgå av utomhusplanen.
- b) Lekeplass skal være felles for boliger i felt BKS.
- c) Lekeplassen skal ha skjerming/gjerde mot kjørevei.

§ 3-3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) **Veg (o_SV)**
o_SV (Kirkelina) er offentlig vei.

b) Kjøreveg (o_SKV1-2)

Kjøreveg o_SKV er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, park- and ride, trafikkøyer (rabatt), skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører veg.

c) Gang- og sykkelveg (o_SGS1-2)

Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningpunkter.

d) Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-9)

Omfatter annen veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve trafikkarealet, og som har en grønn opparbeidelse, som bl.a. grønne rabatter og grøfter, tilsådde fyllinger, m.m

§ 3-4 LNF- formål

Jordbruk (LJO)

Innenfor feltet tillates jordbruk/opprettholdelse av dagens bruk.



Lier kommune
LIERVEI, VANN OG AVLØP KF

Fremdriftsplan - Båhusveien

Dato: 06.01.2022

	Aktivitet	Forventet utført	Tid	2022	2023	2024	Kommentar
1	Nabovarsel	Måned					
2	Avtaler grunneier	April					
3	Søknad om rammetillatelse	April					
4	Prosjektering	Mai					
5	Utarbeidelse konkurransegrunnlag	Juni					Forutsetter at rammetillatelse foreligger og nødvendige avtaler
6	Kuningjøring konkurranse	August					
7	Søknad om IG	September					
8	Konktrahering	November					Forutsetter at rammetillatelse foreligger og nødvendige avtaler
9	Oppstart entreprise	Desember					
10	Byggefase	Jan-Des					
11	Forventet overtagelse	Mars					
12	Anlegg i drift	April					
13							

REP

TEGNETEKNISKE MERKNADER

- LEGNEDER (KABELTYPE):
 - STØJLEDNING
 - AVSIKTSLEDNING
 - SPILLVANNLEDDING
 - AVOPP FELLEDDING
 - PUMPELEDDING
 - DRØKLEDDING
- SANGRES (SYMBOL):
 - AVSIKTSLEDNING
 - SPILLVANNLEDDING
 - AVOPP FELLEDDING
 - DRØKLEDDING
- PROSJEKTERT (SYMBOL):
 - STØJLEDNING
 - AVSIKTSLEDNING
 - SPILLVANNLEDDING
 - AVOPP FELLEDDING
 - DRØKLEDDING

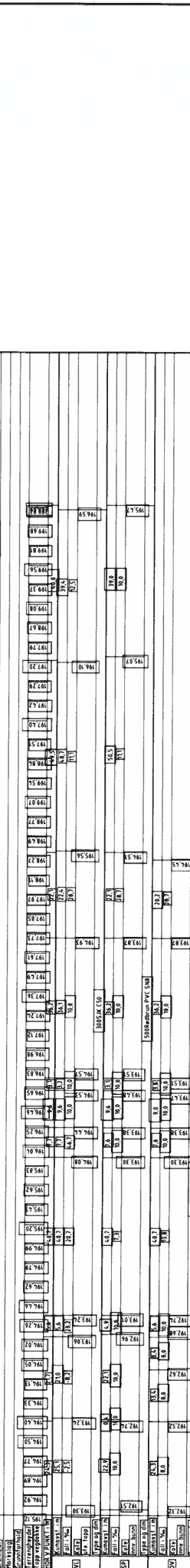
KOMMUNISIKASJON

- SANDEFANG MED GATELØK
- SANDEFANG MED BLET BIST
- TRYKREGULERINGSKUM
- PUMPESTUPE

OPPLYSNINGER OM EKISTERENDE LEDNINGER KAN VÆRE NÅRDETFALLETT
I TILFØLGE TIL REVIDERT/REVIDERTE FOR GRUNNS PLANER

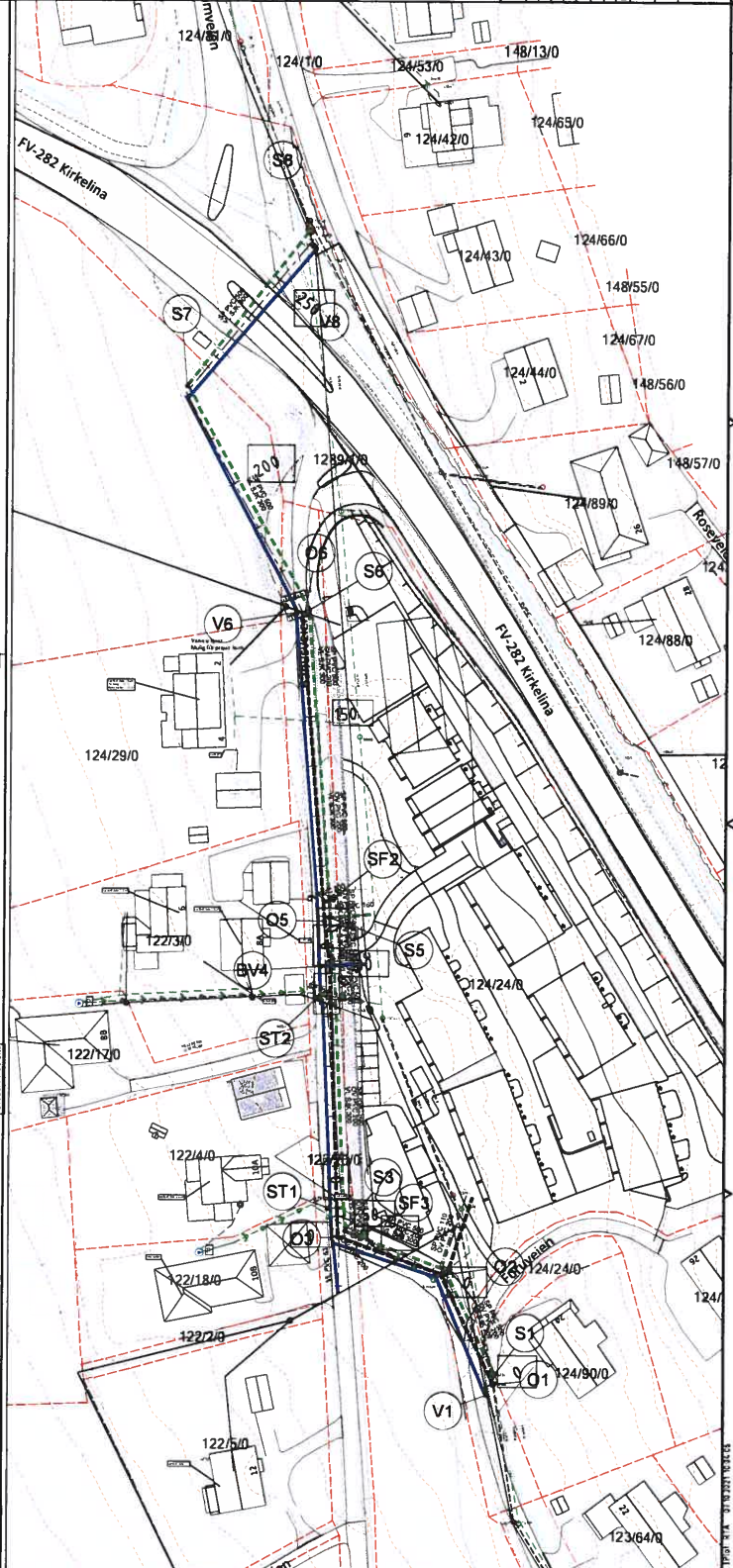
MERKNADER:
HER SKRIVES GENERELLE MERKNADER

HER SKRIVES SPESIFISKE MERKNADER



HENVISNINGER
HER SKRIVES HENVISNINGER TIL ANDRE TEGNINGER
OPPTIL 7 TEGNINGER

Dokumentnr.	Lier kommune
Prosjektnr.	131-11-00
Prosjektbeskrivelse	131-11-1-1-1-1
	COWI
Dokumentnr.	131-11-01
Prosjekt	VVA-anlegg Båhusveien
Faget/tv	Sanitær
Dokumentnr.	131-11-01
Faget/tv	1311
Prosjekt	Plan- og profiltegninger
	VA-ledninger





Lier kommune
LIER VEI, VANN OG AVLØP KF

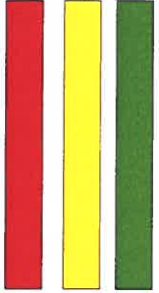
Dato: 10.01.2022

Beregning anleggsbidrag Båhusveien

	Beløp eks. mva
Veiutvidelse Båhusveien	427 000
Gangvei o_SGS2	89 000
SUM	516 000

BR

TEGNFORKLARING
 Eksisterende grenser
 Ny grense
 Grense som utgår



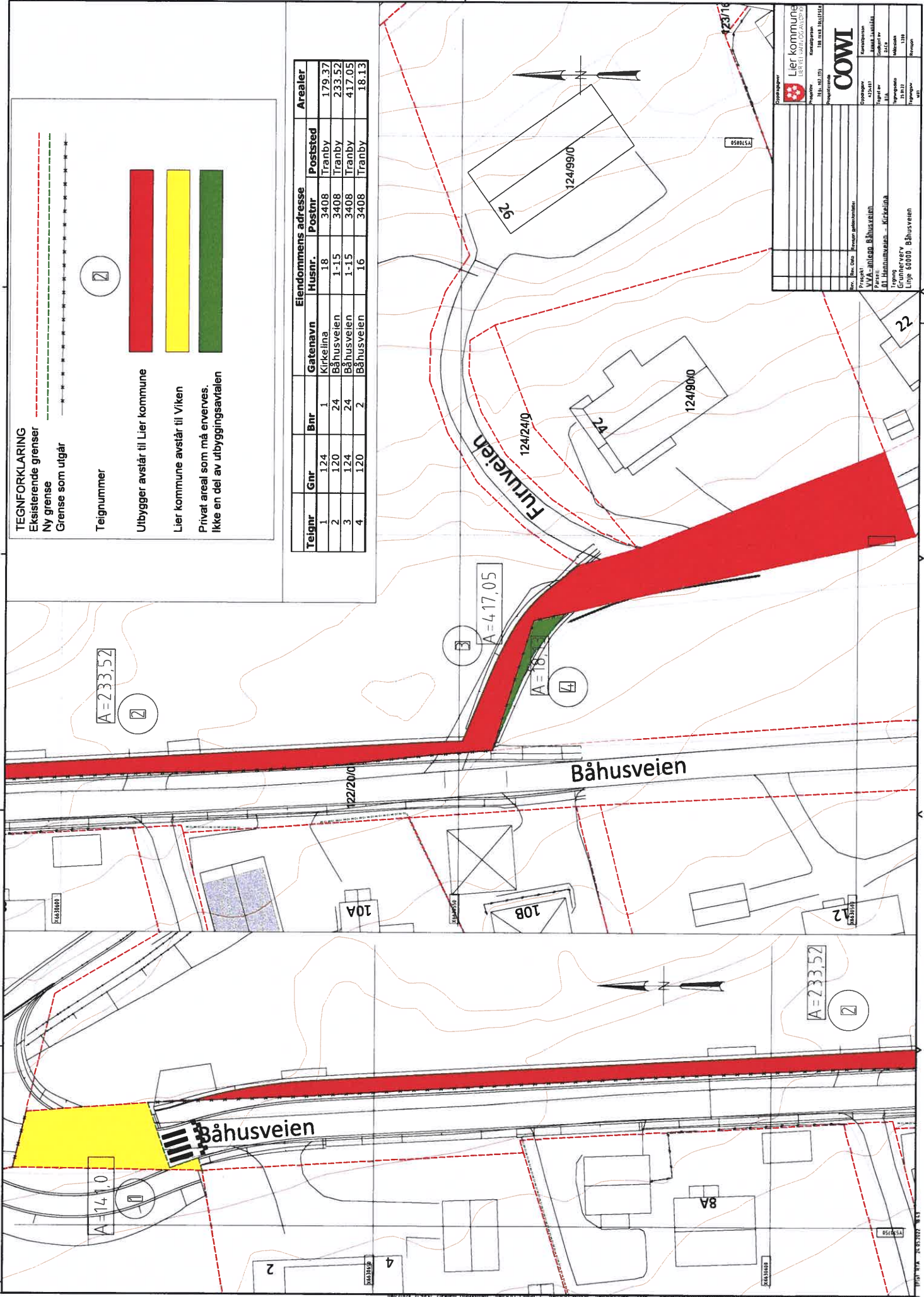
Teignummer

Utbygger avstår til Lier kommune

Lier kommune avstår til Viken

Privat areal som må erverves.
 Ikke en del av utbyggingsavtalen

Teignr	Gnr	Bnr	Eiendommens adresse		Poststed	Arealer
			Gatenavn	Husnr.		
1	124	1	Kirkelina	18	Tranby	179.37
2	120	24	Båhusveien	1-15	Tranby	233.52
3	124	24	Båhusveien	1-15	Tranby	417.05
4	120	2	Båhusveien	16	Tranby	18.13



Lier kommune
 Lierveiplass 1
 3165, 312, 313
 18. VIA TELLELI

COWI
 Oppdrager: Lier kommune
 Prosjekt: VVA-anlegg Båhusveien
 Oppdragsnr: 1234567
 Tegnet av: J.L.
 Sjekket av: J.L.
 Utgitt: 2024
 Revisjon: 01

one

TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPÅN

SOSI ver. 4.5

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

BKS	Boigbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
BFS	Boigbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

o_SV	Veg (2010)
o_SKV1-2	Kjøreveg (2011)
o_SGS1-2	Gang-/sykkeveg (2015)
o_SVG1-9	Annen veggrunn - grøntareal (2019)

LNR OMRÅDER (PBL § 12-5, nr 5)

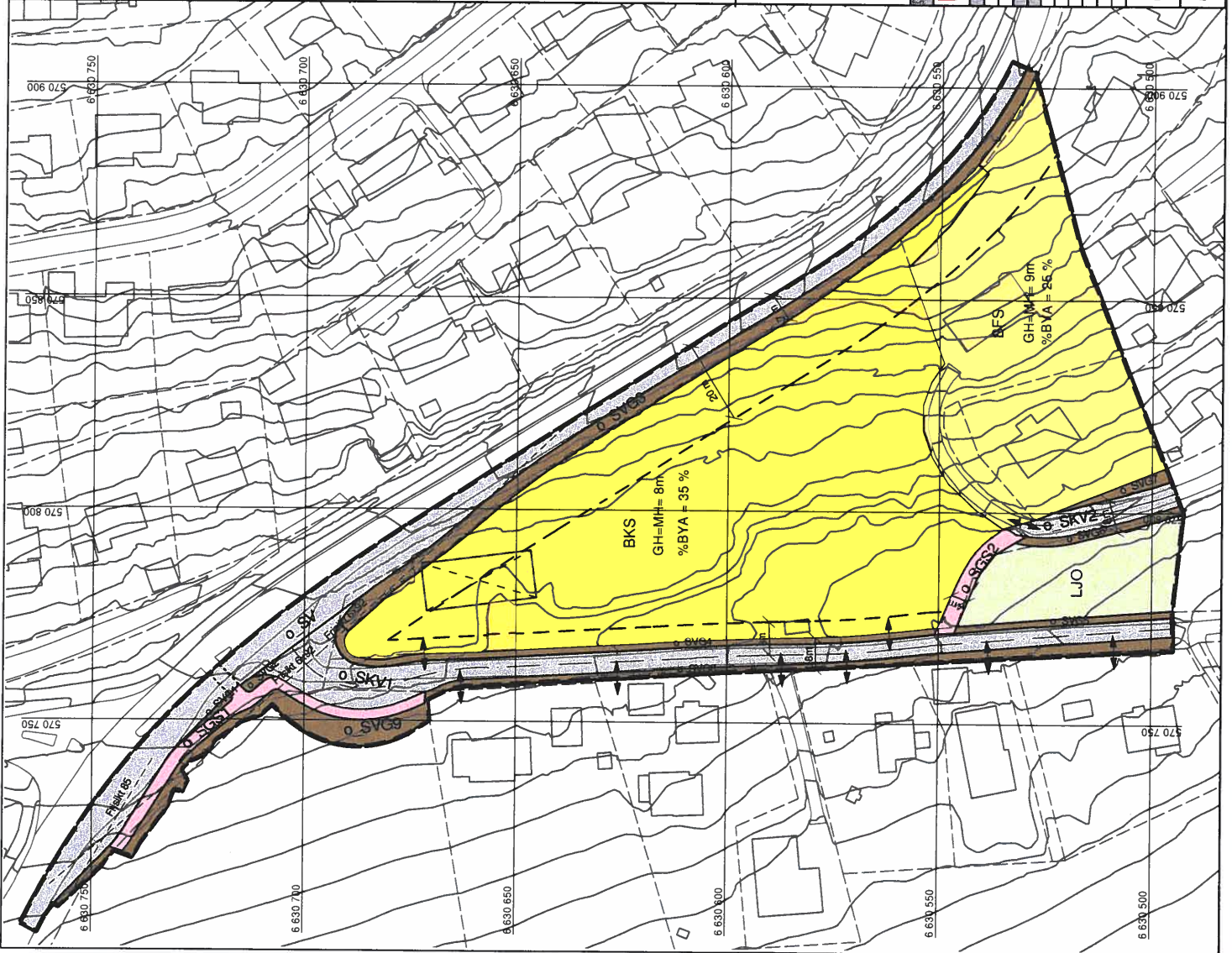
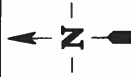
LJO	Jordbruk (5111)
-----	-----------------

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

	Plangrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Fritskilnlinje
	Regulert kant i kjørebane
	Regulert folgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje
	Grense for arealformål
	RpOmråde
	Avvikjersel
	o_ offentlig arealformål

BASISKART

	Eksisterende eiendomsgrense
	Geodetisk grunnlag - UTM32_Euref89
	Geodetisk høydegrunnlag: NN2000
	Siste uttaksdato basiskart: 05.12.2017
	Verikarnivå: 2 (på grunnen/vannoverflate)
	Ekvidistanse: 1m
	Kartmålestokk: 1:1000 i A3 ark



Detaljregulering med tilhørende bestemmelser for:

LIER KOMMUNE
BÅLHUSVEIEN

Revisjon:	Dato:	Tilstand:	PLAN-ID 504-902-05-02
Saksbehandling i følge PBL § 25			Saksnr.
Saksnr.			
Planoppstart kunnngjort:	Dato	Subnummer	Signatur
1. gangs behandling i planutvalget:	07.06.2016	507/2016	MTH
Offentlig ettersyn i tidsrommet:	14.06.16 - 25.08.16		
2. gangs behandling i planutvalget:	26.09.2017	857/2017	MTH
Kommunestyrets vedtak	10.10.2017	103/2017	MTH
Planvedtak kunnngjort:	19.10.2017		
Forlaget:	Utarbeidet av:	Planlagt dater:	Siste reviderte dato
Boigbebyggelse USBL	Halsoren & Reine AS	19.04.2017	05.12.2017
			Kommunens saknummer
			2014/949

Det bekræftes at planarealet er i samsvar med kommunestyrets sitt vedtak.

Dato:

ber