LIER KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING UTSIKTEN-MYRALØKKA**

Plan ID: 504-902-49

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.oktober 2015

1. FORMÅLET MED PLANEN

**§ 1-1. Planens formål**

Hensikten med planen er å detaljregulere G/bnr 98/13, 99/10, 99/11, 99/14, 101/23, 102/22, 102/32 OG 102/33, innenfor gjeldene reguleringsplan for utsikten Bråtan datert 02.09.2003 og gjeldende kommuneplan for å legge til rette for boligutbygging med tilhørende veger og grønt-/ lekeområder.

**§ 1-2. Planens avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 504-902-49, datert 06.10.2015. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og bestemmelsene.

**2. FELLESBESTEMMELSER**

§ 2-1. Plankrav og andre planer

1. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides utomhusplan i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-7. Utomhusplan må være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis.
2. Utomhusplanen skal vise
   * piler for atkomst- og inngangsforhold
   * terrengforhold med eksisterende og prosjekterte koter
   * eventuelle murer og gjerder med høyder
   * renovasjonsløsninger
   * håndtering av overflatevann
   * overflater
   * eksisterende vegetasjon som skal bevares samt ny vegetasjon
   * parkering

§ 2-2. Rekkefølgekrav

1. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak i områdene B2 - B9 før regulert kjørevei V1 med fortau og snuplass er opparbeidet i tråd med reguleringskartet. Tomt 1 og 2 innenfor felt B2 er unntatt fra dette kravet da de har egen adkomst via felles avkjørsel fa6.
2. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal adkomstvei minimum fram til og med avkjørsel til den aktuelle boenheten være ferdig opparbeidet. Det kan gjenstå ett lag asfalt.
3. Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
4. Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak til bolig, skal selvfallsledning ned til Lierbakkene være gitt ferdigattest på.
5. Lekeareal FL1 skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilhørende boliger i felt B2-B6. området.
6. Lekeareal FL2 skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilhørende boliger i felt B7-B9.
7. Lekeareal FL3 skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilhørende boliger i felt B7.
8. Stier, turveier, avkjørsel, lekeareal og grøntområder, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligene. 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.
9. Før det gis tillatelse til tiltak for tomtene 3-6, 9-11, 15-17, 19, 29, 30, 35 og 36, skal det dokumenteres at det er foretatt grunnundersøkelser og at det er tilfredsstillende geotekniske forhold.
10. Før det gis igangsettingstillatelse for tomtene 1-3, 12-13 og 21-25 skal det, utarbeides støyfaglig utredning og redegjøres for skjerming av tilstrekkelig utendørs oppholdsareal, soveromsplassering og eventuelt behov for støyisolerte vinduer i tråd med rapport «n140307 Utsikten Lier trafikkstøy».
11. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tomtene 1-3, 12-13 og 21-25 skal nødvendig støyreduserende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.
12. Før det gis igangsettingstillatelse for tomtene 1-4, 6-8, 11-14 og 21-26, skal det redegjøres for at krav i §2-9 er oppfylt, ihht rapporten «n140307 Utsikten Lier trafikkstøy».

§ 2-4. Utforming

1. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes.
2. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal utformes slik at god fjernvirkning ivaretas.
3. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart der dette ikke gir for store gjennomføringsmessige ulemper.
4. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
5. Det skal for byggeområdene ikke gjøres større fylling enn maks 1,5 meter målt vertikalt i forhold til opprinnelig terreng. Det kan gjøres unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med etablering av avkjørsel.
6. Det skal for byggeområdene ikke gjøres større skjæring enn maks 1,5 meter målt vertikalt i forhold til opprinnelig terreng. Det kan gjøres unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med etablering av avkjørsel.
7. Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.

§ 2-5. Parkering

1. Det skal avsettes og opparbeides tre biloppstillingsplasser pr. enebolig, hvorav to skal kunne bebygges med garasje. For sekundærleiligheter på inntil 70 m2 BRA, skal det avsettes og opparbeides én biloppstillingsplass.
2. For annen boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav én skal kunne bebygges med garasje.

§ 2-6. Tekniske anlegg

1. Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

**§ 2-7. Vei, vann og avløp**

1. Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte.
2. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
3. Bekkedraget øst i planområdet tillates ikke lagt i rør, bekkedraget skal bevares med tilhørende grøntsone.

§ 2-8. Håndtering av overflatevann

1. Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.
2. Håndtering av overflatevann, skal fremgå av utomhusplanen.

§ 2-9. Støy

1. Støynivået i boliger og på utearealer skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442, teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, NS 8175, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Nye boliger skal ha tilgang til uteoppholdsarealer iht.§ 3-2-3 og § 3-2-4, og disse skal ha støynivå mindre enn Lden=55 dBA.
2. For tomtene 1-3, 12-13 og 21-25 skal støyfaglig utredning utarbeides og legges ved søknad om igangsettingstillatelse. Eventuelle støyreduserende tiltak skal være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.
3. For tomtene 1-4, 6-8, 11-14 og 21-26 må det ved søknad om igangsettingstillatelse, redegjøres for at alle rom for støyfølsom bruk skal ha de åpningsbare vinduene i fasade med støynivå lavere enn Lden=55dBA
4. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal Miljøverndepartementets veileder T-1442, tabell 4 og 6, eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer følges. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak langs veg, skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

**§ 2-10. Geoteknikk**

1. I forbindelse med bygging av tomtene 3-6, 9-11, 15-17, 19, 29, 30, 35 og 36, skal anbefalinger og tiltak i Geoteknisk rapport fra NGI: «Geoteknisk vurdering av kvikkleire skredfare, dokumentnr 20130889-01, datert 05.12.2013», gjennomføres og følges opp. Det skal for disse tomtene før tillatelse til tiltak, dokumenteres at det er foretatt grunnundersøkelser og at det er tilfredsstillende geotekniske forhold.

§ 2-11. Universell utforming

1. Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.
2. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollen­utslipp.

**§ 2-12. Elektromagnetisk felt og radon**

1. Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike eksisterende anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser innenfor planområdet utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 μT (mikrostesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jfr. anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.

**§ 2-13. Kulturminner**

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

3. REGULERINGSFORMÅL

**§ 3-1. Definisjoner på boligtyper i denne planen**

1. **Enebolig:** Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand.
2. **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.
3. **Tomannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
4. **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.

§ 3-2. Boligbebyggelse felt B1 – B9

§ 3-2-1. Feltinndeling boligbebyggelse

Felt B2 inkluderer tomt 1-7, felt B3 inkluderer tomt 9, felt B4 inkluderer tomt 8 og 10, felt B5 inkluderer tomt 11, felt B6 inkluderer tomt 14-16, felt B7 inkluderer tomt 12-13 og 17-29, felt B8 inkluderer tomt 30-31, felt B9 inkluderer tomt 32-36.

§ 3-2-2. Felt B1

1. Innenfor felt B1 kan tilbygg eller nybygg som erstatning for eksisterende bygningsmasse tillates innenfor BYA 25% av tomta.
2. Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
3. For gnr.99, bnr.10 tillates garasje plassert inntil 0,5 meter fra annen veigrunn.

§ 3-2-3. Felt B2 (tomt 1-7)

1. Felt B2 kan kun bebygges med eneboliger med utleiedel/sekundærleilighet.
2. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25%.
3. Minstekrav til egnet utoppholdsareal (MUA) er 200 m2 pr. enebolig og 50m2 for sekundærleiligheter på inntil 70m2.
4. Bebyggelsen skal ha flate tak.
5. Bebyggelsen skal oppføres med maksimale gesimshøyder som vist på plankartet.
6. Det skal, ved utforming av bebyggelse, anlegg og uteområder, legges vekt på tilpasning til naturlig topografi. Unødige terrenginngrep skal unngås og naturlig terreng og vegetasjon skal bevares der dette ikke gir for store gjennomføringsmessige ulemper.
7. Mindre, frittliggende frittliggende garasjer og uthus, med BYA og BRA mindre enn 50 m2 med mønehøyde ikke over 5 meter og gesimshøyde ikke over 3 meter, kan plasseres 2 meter fra regulert veigrunn/tomtegrense og inntil 1meter fra eiendomsgrense. Når innkjørsel til garasje skjer vinkelrett fra vei, kan garasje plasseres inntil 5 m fra regulert veigrunn/tomtegrense.
8. Adkomst til tomtene skal plasseres som vist med pil på plankartet.
9. Det skal legges vekt på at bebyggelse innenfor bebyggelsesplanen får en enhetlig utforming, materialvalg og fargesetting. Materialvalg og fargesetting skal tilpasses stedets karakter. Fargebruken skal være nedtonet.
10. Gjerder tillates ikke som deleelement mellom tomter. Gjerder tillates kun der det er nødvendig som sikringstiltak.

§ 3-2-4. Felt B3 - B9 (tomt 8-36)

1. Felt B3, B4 og B5 tillates bebygd med alle boligtyper definert i § 3-1.
2. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 % for eneboligbebyggelse og 30 % for tomannsboliger. %-BYA for de individuelle tomtene er angitt på plankartet.
3. Tomter for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet på inntil 70m2, skal ikke være mindre enn 700 m 2. Tomter for tomannsboliger skal ikke være mindre enn 1000m2.
4. Minstekrav til egnet utoppholdsareal (MUA) er 200 m2 pr. enebolig og 50m2 for sekundærleiligheter på inntil 70m2. For tomannsboliger og andre småhus er minstekravet 200 m2, pluss 50 m2/boenhet.
5. Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller flate tak.
6. Gesimshøyde skal ikke overskride 7,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
7. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
8. Mindre, frittliggende frittliggende garasjer og uthus, med BYA og BRA mindre enn 50 m2 med mønehøyde ikke over 5 meter og gesimshøyde ikke over 3 meter, kan plasseres 2 meter fra regulert veigrunn/tomtegrense og inntil 1meter fra eiendomsgrense. Når innkjørsel til garasje skjer vinkelrett fra vei, kan garasje plasseres inntil 5 m fra regulert veigrunn/tomtegrense.
9. Adkomst til tomtene skal plasseres som vist med pil på plankartet.

§ 3-3. Felles lekeplasser (FL)

1. Lekeplass FL1 skal være felles for boliger i felt B1-B6. Lekeplass FL2 skal være felles for boliger i felt B7-B9. Sandlekeplass FL3 skal være felles for boliger i felt B7.
2. Lekeplasser skal utarbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 2-5 Krav til lekeplasser. Sandlekeplasser på minimum 100 m2 skal dokumenteres i utomhusplanene for FL1 og FL2.
3. Lekeplassene skal ha skjerming/gjerde mot kjørevei.
4. Det skal legges vekt på å utnytte naturlig topografi, bevare vegetasjon og gi lekeplassene innenfor feltet et naturpreget miljø.
5. Alle lekeplassene skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten.

§ 3-4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1. Kjørevei med fortau er offentlig og skal opparbeides som vist på planen.
2. Privat felles avkjørsel fa1-6 er felles for de eiendommer de betjener.

§ 3-5. Grønnstruktur (G)

§ 3-5-1. Naturområde (NA)

1. I naturområdene skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel. I NA4 tillates bearbeiding av terreng.
2. Område for naturområde skal ikke bebygges eller benyttes til lager eller parkering
3. Eksisterende stier skal være åpne for fri ferdsel
4. Der eksisterende stiforbindelser brytes eller flyttes, skal ny turvei/sti som erstatter forbindelsen opparbeides. Gjennom NA1 skal det etableres sti som forbinder fa6 og fa1.

§ 3-6. Vern av kulturminner/kulturmiljø (KM)

1. Gravfeltet nordøst i området er et automatisk fredet kulturminne. Kulturminnet er vernet med sikringssoner etter § 4-4 i disse bestemmelsene.
2. **HENSYNSSONER**

§ 4-1. Frisiktsone (H140)

1. Frisiktssonen utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier.

§ 4-2 Hensynssone (H220)

1. Gul støysone. For tomtene innenfor hensynssonen for støy er det satt egne bestemmelser for støyutredning og tiltak i §2-2 og §2-9.

§ 4-3 Hensynssone (H560)

1. Sone med særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (SN): Innenfor hensynssonen langs bekkedraget øst i planområdet skal det tas særskilt hensyn til naturverdier og eksisterende terreng ved skjøtsel og tiltak**.** Det tillates ikke etablering av fysiske anlegg eller bygninger. Stiforbindelsen skal opprettholdes.

§ 4-4 Båndleggingssone (H730)

1. Hensynssone d: Gravfeltet nordøst i planområdet er båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredet kulturminne. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene.
2. Hensynssone c: Den båndlagte sonen er omgitt av en sikringssone, hensynssone c. Landskapet (terreng og vegetasjon) innenfor denne sonen skal ivaretas slik det er i dag. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnevernmyndighetene.

-------------