

# **REDEGJØRELSE FOR FORSLAG TIL ENDRINGER I PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Planbestemmelsene er gitt en annen organisering for å gjøre dem lettere å finne fram i ved praktisk bruk. De enkelte paragrafer er påført hvilken paragraf de er i de gjeldende planbestemmelsene.

**Nye eller endrete planbestemmelser er markert med gult.**

## **DEL 1                    INNLEDENDE BESTEMMELSER**

### **KAPITTEL 1            VIRKEOMRÅDE, FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER OG DEFINISJONER**

#### **§ 1-1 Virkeområde**

Disse bestemmelsene gjelder for kommuneplanens arealdel for Lier kommune 2017-2028 vedtatt av kommunestyret (vedtaksdato settes inn.)

#### **§ 1-2 Forholdet mellom kommuneplanen og eksisterende reguleringsplaner (PBL § 1-5)**

Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel med bestemmelser, med de unntak som framgår av annet ledd og enkeltbestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser skal fult ut gjelde foran disse reguleringsplanene:

1.      Jensvollvegen (vedtaksår: 1980, PlanID: 504.901.11)
2.      Lierstranda syd I (vedtaksår: 1976, PlanID: 504.901.12)
3.      Lierstranda syd II (vedtaksår: 1978, PlanID: 504.901.13)
4.      Lierstranda syd III (vedtaksår: 1979, PlanID: 504.901.14)
5.      Lier stadion (vedtaksår: 1966, PlanID: 504.901.15)
6.      Landbruksregulering for Høvik - Stoppen (vedtaksår: 1981, PlanID: 504.901.17)
7.      Landbruksregulering for Huseby (vedtaksår: 1985, PlanID: 504.901.19)
8.      Grette (vedtaksår: 1959, PlanID: 504.902.21)
9.      Landbruksregulering for Egge - Lyngås (vedtaksår: 1984, PlanID: 504.903.01)
10.     Bebyggelsesplan for Egge – Lyngås, felt B1 (vedtaksår: 1984, PlanID: 504-903-01-02)
11.     Landbruksregulering for Sjøstad - Oddevall (vedtaksår: 1987, PlanID: 504.904.01)
12.     Landbruksregulering for Sylling og omegn (vedtaksår: 1985, PlanID: 504.905.0.1)
13.     Røinehaugen hyttegrenn (vedtaksår: 1964, PlanID: 504.905.09)
14.     Landbruksregulering for Tranby III, vestre del (vedtaksår: 1987, PlanID: 504.906.02)
15.     Landbruksregulering for Overn (vedtaksår: 1979, PlanID: 504.906.06).
16.     Landbruksregulering for Lierskogen pukkverk (vedtaksår: 1987, PlanID: 504.908.05).
17.     Gilhus (vedtaksår: 1984, PlanID: 504.909.06)
18.     Bebyggelsesplan for Gilhus, felt B4 (vedtaksår: 1993, PlanID: 504-909-06-03)
19.     Bebyggelsesplan for Gilhus , felt I1, (vedtaksår: 1987, PlanID: 504-909-06-04)

20. Landbruksregulering for Gilhus - Linnes - Sørums (vedtaksår: 1985, PlanID: 504.909.08)
21. Del av Høgda – Tranby (vedtaksår: 1972, PlanID: 504.908.18)
22. Landbruksregulering for Langenga – Nordal (vedtaksår: 1987, PlanID: 504.906.03)
23. Hennummarka senter (vedtaksår: 1992, PlanID: 504.910.02)
24. Utsikten - Reistad felt B18 (vedtaksår: 1989, PlanID: 504.902.04)
25. Gjellebekk (vedtaksår: 1985, PlanID: 504.908.01) (Liertoppen senter)
26. Linnesstranda (vedtaksår 1985, PlanID: 504-909-09)

Forslag til reguleringsplaner som skal oppheves som er tilføyd i forhold til gjeldende bestemmelser står med **uthevet skrift**. Det er føyd til en kort begrunnelse for hvorfor reguleringsplanen er foreslått tatt med i lista.

- 27. Eggevollen – Eiksetra – Lysløype (vedtaksår 1998, PlanID: 504-903-10).**  
Erstattet av ny plan i 2017 som viser annen plassering av lysløypa.
- 28. Hårberg grovfallplass (vedtaksår 1994, PlanID: 504-906-04)**  
Grovavfallsplassen er avsluttet og tilbakeføres til landbruk.
- 29. Gartneritomt Linnesstranda (vedtaksår 2001, PlanID: 504-909-08-02).**  
Erstattet av ny plan.
- 30. Skjeggerudfyllingen (vedtaksår: 1997, PlanID: 504-906-06-02).**  
Fyllingen er avsluttet og istandsatt. Planen skal oppheves
- 31. Fossvegen 12-24 (vedtaksår 1995, PlanID: 504-902-30-01).**  
Erstattet av ny plan
- 32. Lindeberget (vedtaksår 2003, PlanID: 504-905-22).**  
Plan innenfor markagrensa. Må omreguleres eller oppheves.
- 33. Poverud – Ulven – golfbane (vedtaksår 2003, PlanID: 504-908-31)**  
Plan delvis innenfor markagrensa. Må omreguleres eller oppheves. Golfbanen er ikke lenger aktuell
- 34. Rv. 23 Linnes – Dagslet (vedtaksår 2003, PlanID: 504-909-05-01)**  
Erstattet av ny reguleringsplan.
- 35. Lierstranda vest – utfylling (vedtaksår 2006, PlanID: 504-901-42)**  
Restareal i strid med planene for fjordbyen og gjeldende KP.
- 36. Fragmenteringsverket på Lierstranda (beb.plan vedtaksår 2003, PlanID: 504-901-13-03).**  
Planen er i strid med planene for fjordbyen og gjeldende KP.
- 37. Ubebygde del av BSS, avd. Lier – endring (vedtaksår 2001, PlanID: 504-902-13-02).**  
Arealet er LNF i kommuneplanens arealdel.
- 38. Torstad barnehage på Egge (vedtaksår 2009, PlanID: 504-903-14-01).**  
Det er gjort vedtak i kommunestyret der planforslag for omdisponering til boliger på Torstad ble avvist. Planformålet i forslaget til kommuneplanens arealdel er LNF.
- 39. Reguleringsendring for pukkverket, industriområde og offentlig vei (vedtaksår: 1997, PlanID: 504-908-05-02).**  
I planforslaget er pukkverket omdisponert til hhv. næring og bolig.

### § 1-3 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

- a) **Årssikker vannføring;** vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt.
- b) **Enebolig;** frittliggende bygning som er beregnet på en husstand.
- c) **Enebolig med 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.
- d) **Sekundærleilighet;** en mindre del av en bolig som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner.
- e) **Tomannsbolig;** frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- f) **Tremannsbolig;** frittliggende bygning beregnet for tre husstander, med tre tilnærmet like store og likeverdige boenheter
- g) **Småhus;** fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningslovens § 29-4.
- h) **Blokkbebyggelse;** bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer
- i) **Terrassert bebyggelse;** bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
- j) **Kjøpesenter;** detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet samt utvalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.
- k) **Plasskrevende varer;** forretninger som forhandler biler, motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentra.
- l) **Bolignære rekreasjonsområder;** allment tilgjengelige arealer eller fellesarealer ved boligbebyggelse for fysisk aktivitet, møte mellom barn og voksne, lek og rekreasjon.
- m) **Lekeplass;** opparbeidet område for lek og utendørs opphold for barn i alle aldre
- n) **Bygning med støyfølsom bruk;** bolig, skole, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbolig, kirke og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygninger med tilsvarende bruksformål.
- o) **Rom med støyfølsom bruk;** rom som brukes til varig opphold, for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende
- p) **Boligeiendom;** eiendom bebygd med bolig, uavhengig av gjeldende planformål
- q) **Lierbyen;** område avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel
- r) **Matjordplan;** plan for håndtering av jordressursene ved omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.

*Begrunnelse for foreslåtte endringer.*

- *Definisjonen av «tremannsbolig» er tatt inn fordi begrepet er brukt i § 3-8.*
- *Definisjonen av «små leiligheter» i bokstav i er tatt bort, da begrepet ikke lenger brukes i bestemmelsene.*
- *Definisjonen av «Lierbyen» er nødvendig for å få en klar avgrensning i forhold til flere bestemmelser i kapittel 3.*

## DEL 2      GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

### KAPITTEL 2      VIRKEOMRÅDE FOR DEL 2

#### § 2-1 Virkeområde

Del 2 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder innenfor kommuneplanens arealdel, uavhengig av planformål.

### KAPITTEL 3      GRAD AV UTNYTTING

#### § 3-1 (tidligere § 5-3) Utnyttelsesgrad på boligeiendommer (PBL § 11-9 nr. 5)

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad på boligeiendommer er 25 % - BYA (prosent bebygd areal). Bestemmelsen gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner hvor utnyttelsesgraden er regulert med lavere % - BYA eller på annen måte enn med % - BYA.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i utnyttelsesgraden med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. § 3-3.

I områder hvor eldre reguleringsplaner har bindende husplassering, kan denne fravikes så langt dette er nødvendig for å kunne utnytte eiendommen i samsvar med utnyttelsesgraden fastsatt i første ledd.

*Begrunnelse for foreslåtte endringer:*

- *Endringene i første ledd er kun av språklig karakter og får ingen praktiske konsekvenser.*
- *Det følger av byggeteknisk forskrift § 5-7 at parkeringsarealet skal medregnes i utnyttelsesgraden, men bestemmelsen sier ikke noe om hvor stort areal dette gjelder pr. parkeringsplass. Andre ledd er en presisering av kommunens praksis i den forbindelse og får ingen praktiske konsekvenser.*
- *Tredje ledd åpner for at den fastsatte utnyttelsesgraden får praktisk anvendelse i områder med regulert husplassering. Noen eldre og utdaterte reguleringsplaner fra 70-80 tallet har bindende husplassering som hindrer enhver utbygging. Med en utnyttelsesgrad på kun 25 % - BYA vil konsekvensene av bestemmelsen uansett bli små.*

#### § 3-2 (tidligere § 5-3) Byggehøyder på boligeiendommer (PBL § 11-9 nr. 5)

På boligeiendommer skal gesimshøyden for bolighus ikke overstige 8,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 9,0 meter. Begge høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Bestemmelsen i første ledd gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner hvor høyden kun er regulert med etasjeantall. For planer hvor høyden både er regulert med etasjeantall og gesims-/mønehøyde, skal etasjebestemmelsen ikke legges til grunn for høydefastsettelsen. Maksimale byggehøyder bestemmes i slike tilfeller kun av de fastsatte gesims- og mønehøydene i regulerings-/bebyggelsesplanen.

Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil maksimal mønehøyde for området, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger maksimal gesimshøyde for området.

Bestemmelsen gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har egne høydebestemmelser for **pulttak**.

*Begrunnelse for foreslåtte endringer:*

- *Endringene i første ledd er en tilpasning til det som følger av plan- og bygningsloven § 29-4, hvor maksimal gesimshøyde er fastsatt til 8,0 meter.*
- *Endringene i andre ledd er en kodifisering av gjeldende tolkning av og praksis etter dagens kommuneplanbestemmelse (§ 5-3 andre ledd). Tolkningen har blitt opprettholdt av Fylkesmannen i Buskerud i forbindelse med klagebehandling.*
- *Tredje ledd er en tilpasning til dagens moderne byggeskikk. Tilsvarende bestemmelser inntas i nye reguleringsplaner, og det blir i praksis gitt dispensasjon fra gjeldende høydebestemmelser der hvor reguleringsplanen ikke har en slik bestemmelse.*

### § 3-3 (tidligere §2-6) Parkeringskrav for boliger (PBL § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser for bil på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor. Parkeringsplassene kan opparbeides på en annen eiendom hvis varig rettighet til dette sikres ved tinglyst erklæring.

**Krav til parkeringsplasser for bil**

<b>Boligkategori</b>	<b>Grunnlag pr. p-plass</b>	<b>Lierbyen</b>	<b>Resten av kommunen</b>
Enebolig med BRA over 70 m <sup>2</sup>	Boenhet	Min. 2	Min. 3
Enebolig med BRA under 70 m <sup>2</sup>	Boenhet	Min. 1	Min. 2
Sekundærleilighet til enebolig (under 70 m <sup>2</sup> BRA)	Boenhet	Min. 1 Maks 1	Min. 1
Småhus – boenhet under 70 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min 1 Maks 1,5	Min 1
Småhus – boenhet under 150 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min. 1,5 Maks 2	Min. 2
Småhus - boenhet over 150 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min. 2 Maks 2	Min. 3
Andre bygninger – boenhet under 70 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min 1 Maks 1,5	Min 2
Andre bygninger – boenhet under 150 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min. 1 Maks 1,5	Min. 2
Andre bygninger – boenhet over 150 m <sup>2</sup> BRA	Boenhet	Min. 1,5 Maks 2	Min. 2,5

Minimum 20 % av parkeringsplassene (minst 1 plass) skal være tilgjengelig som besøkparkering på terreng eller i åpent parkeringsanlegg. Dette gjelder imidlertid ikke innenfor **Lierbyen**.

For bygninger med flere boenheter, skal hver boenhet ha minst en tilhørende parkeringsplass. Øvrige parkeringsplasser skal være fellesareal for de boligene de skal betjene.

Ved felles parkeringsanlegg skal minimum 5 % av parkeringsplassene (minst 1) være tilpasset forflytningshemmede.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det stilles krav om at det tilrettelegges for ladestasjon for el-bil for felles parkeringsanlegg.

Opplysninger:

- Parkeringskravet rundes alltid opp til nærmeste hele tall.

Begrunnelse for foreslåtte endringer:

- Femte og sjette ledd er slått sammen slik at det klart framgår at bestemmelsene kun gjelder ved utarbeiding av nye reguleringsplaner.

### § 3-4 (tidligere §2-6) Parkeringskrav for annen bebyggelse (PBL § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser for bil på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor. Parkeringsplassene kan opparbeides på en annen eiendom hvis varig rettighet til dette sikres ved tinglyst erklæring.

Arealbruk	Grunnlag pr. p-plass	Lierbyen	Resten av kommunen
Forretning, kjøpesenter	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks. 2	Min. 1 Maks 3
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks. 0,8	Min. 1 Maks. 1,5
Hotell/overnatting	Gjesterom	Min. 0,5	Min 0,5
Beverting	Antall gjesteplasser	Maks 0,5	Maks 0,5
Industri	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 0,5	Maks 0,7
Lager	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 0,3	Maks 0,3
Barnehage	Antall ansatte	Min 1 Maks 1,5	Min 1 Maks 2
Skole, undervisning	Antall ansatte	Maks 0,8	Maks 1
Institusjon	Sengeplass/ behandlingsplass	Min 0,2 Maks 0,5	Min 0,3 Maks 0,7
Forsamlingslokale	Antall gjesteplasser	Maks 0,5	Maks 0,5
Annen privat og offentlig tjenesteyting	100m <sup>2</sup> BRA	Maks 0,8	Min 1 Maks 1,5

Bestemmelsen i første ledd gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner.

Minimum 5 % av parkeringsplassene (minst 1) skal være tilpasset forflytningshemmede.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner må parkeringsbehovet vurderes konkret for det planlagte utbyggingsområdet. Kommuneplanens arealdel er retningsgivende for disse vurderingene. Det skal i reguleringsplanen stilles krav om at det tilrettelegges for ladestasjon for el-bil for felles parkeringsanlegg.

Opplysninger:

- For bygninger som omfatter flere bruksformål, må det beregnes parkeringsplasser for de ulike formålene.
- Parkeringskravet rundes alltid opp til nærmeste hele tall.

Begrunnelse for endringen:

- Forrangsbestemmelsen er nødvendig for å sikre at endringen i parkeringsstrategien får den ønskete virkningen.

### § 3-5 (NY) Krav til sykkelparkering (PBL § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes og opparbeides oppstillingsplasser for sykkel på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor. Oppstillingsplassene kan opparbeides på en annen eiendom hvis varig rettighet til dette sikres ved tinglyst erklæring.

Boligkategori	Grunnlag pr. p-plass	Lierbyen	Resten av kommunen
Enebolig og tomannsbolig	Boenhet	0	0
Andre boligbygninger	Boenhet	2	2
Forretning, kjøpesenter	100m2 BRA	2	1
Kontor	100 m2 BRA	2	1
Hotell/overnatting	Antall gjesterom	0,2	0,1
Beverting	Antall sitteplasser	0,2	0,1
Industri/ Lager	300m2 BRA	1	1
Barnehage	Antall ansatte	0,5	0,5
Skole, undervisning	Antall elever	0,5	0,5
Institusjon	Sengeplass/ behandlingsplass	0,2	0,2
Forsamlingslokale	Publikumsplass	0,2	0,2
Annen privat og offentlig tjenesteyting	100m2 BRA	2	1

Ølgende generelle krav gjelder for alle sykkelparkeringer:

- Plasseringen skal gi rask og enkelt tilkomst til målpunktet.
- Gangavstanden fra bebyggelsen til sykkelparkeringen skal være kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegget for bil. Alternativt kan sykkelparkeringen plasseres ved bygningens hovedinngang.
- Sykkelparkeringen skal etableres i samme etasje som gateplan og 50 % av plassene skal være under tak.
- Utformingen skal være funksjonell og tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

Boliger med mer enn fire boenheter skal ha tyverisikker sykkelparkering.

Ved oppføring av nye bygninger for mer enn 20 ansatte, skal det etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkering.

**Retningslinjer:**

- Tyverisikker sykkelparkering er innendørs parkering bak låsbar dør eller eget bygg utendørs.
- Sykkelparkering må minimum gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.
- Garderobetilbud skal plasseres i tilknytning til parkeringen og inkludere dusj, garderobeskap og plass for å tørke klær og utstyr.
- Innenfor sentrumsområdene bør det legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål, for å medvirke til størst mulig grad av brukerfleksibilitet og arealeffektivitet.

**§ 3-6 (tidligere §2-3) 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. Der tiltaket vil få fjernvirkning eller lokaliseres som landemerke, skal dette omtales særskilt i redegjørelsen.

Ved behandlingen av plan- og byggesaker skal det legges avgjørende vekt på bevaring av Liers grønne preg, med spesiell oppmerksomhet på å ivareta kulturlandskapet, de grønne åssidene utenom strekningen Gullaug – Nordal vest for markagrensa, åsprofiler og landskapssilhuetter.

Ved tiltak nær verneverdige kulturminner eller viktige kulturlandskap skal det tas særlig hensyn til ivareatakelse og påvirkning for kulturminnet og kulturlandskapet.

Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak, også for påkrevde støydempende tiltak.

I skrånende terreng hvor arealet under bygningen er brattere enn 1:5, skal bygningen oppføres med kjeller-/underetasje.

**Begrunnelse for endringene:**

- Ordlyden i tredje ledd er gjort mer presis..
- Tidligere fjerde ledd om skilt er fjernet. Skiltvedtektene er inntatt i kommuneplanens arealdel (kapittel 8). Henvisningen til skiltvedtekten er derfor unødvendig.

**§ 3-7 (tidligere §2-4) Minste uteoppholdsareal – MUA (PBL § 11-9 nr. 5)**

Det skal minimum avsettes og opparbeides uteoppholdsareal for boliger på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA (jf. §§ 4-4 og 4-5). Uteoppholdsarealene skal oppfylle kvalitetskravene i § 3-8.

**Krav til minste uteoppholdsareal for boliger**

Boligkategori	Grunnsats m <sup>2</sup>	Grunnlag for beregning	Arealkrav m <sup>2</sup>
Enebolig med BRA over 70 m <sup>2</sup>	0	Boenhet	200
Enebolig med BRA under 70 m <sup>2</sup>	0	Boenhet	100
Sekundærleilighet til enebolig (under 70 m <sup>2</sup> BRA)	0	Boenhet	50



Småhus – boenhet under 150 m <sup>2</sup> BRA	200	Boenhet	50
Småhus - boenhet over 150 m <sup>2</sup> BRA	0	Boenhet	200
Andre bygninger – boenhet under 150 m <sup>2</sup> BRA	0	Boenhet	50
Andre bygninger – boenhet over 150 m <sup>2</sup> BRA	0	Boenhet	80

*Begrunnelse for forslaget:*

- Gjeldende kommuneplanbestemmelse inneholder både krav til størrelse og kvalitet i samme paragraf. I forslaget til nye bestemmelser er dette delt opp i to paragrafer, §§ 3-7 og 3-8.
- Hensikten med bestemmelsen er ikke en generell senking av kravet til uteoppholdsareal, men å gjøre bestemmelsen mer entydig enn i dag.
- For småhus med boenheter under 150 m<sup>2</sup> er beregningsmåten lik som i dag.
- For andre bygninger med boenheter under 150 m<sup>2</sup> går kravet ned fra 80 til 50 m<sup>2</sup>.

*Opplysninger:*

- For småhus med boenheter under 150 m<sup>2</sup> beregnes uteoppholdsarealet med en grunnsats på 200 m<sup>2</sup> for boligbygning pluss 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet i bygningen.

**§ 3-8 (tidligere §2-4) Kvalitetskrav til uteoppholdsareal (PBL § 11-9 nr. 5)**

Uteoppholdsareal skal være egnet til formålet og minimum oppfylle følgende krav:

- a) Det skal være sollys på minst 25 % av arealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn.
- b) Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter.
- c) Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal.
- d) Støynivået skal ikke overstige L<sub>den</sub> 55 dBA. Arealet skal heller ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.
- e) Arealet skal ha soner for lek, sosialt samvær og rekreasjon.

Uteoppholdsareal kan bestå av både privat og felles areal for flere boenheter. Med unntak for enebolig, tomannsbolig og tremannsbolig, skal minimum 50 % av kravet være fellesareal på terreng.

Åpne verandaer/terrasser og takterrasser kan regnes med som uteoppholdsareal.

*Opplysninger:*

- Med åpne verandaer/terrasser menes at minst en side er åpen. Verandaen/terrassen kan være overbygd med tak.

*Begrunnelse for bestemmelsen og endringene:*

- Første setning i andre ledd innebærer en presisering av gjeldende praksis. Hensikten er å avklare tolkningstvil i framtidige saker.
- Andre setning i andre ledd sikrer at deler av uteoppholdsarealet ved større boligbygg opparbeides som fellesareal. Hensikten er å sikre sosiale møteplasser og områder for frilek for barn.
- Gjeldende kommuneplanbestemmelse begrenser hvor stor del av terrasser som kan medregnes, men dette gjelder kun for blokk- og terrassert bebyggelse. I praksis er det

*slike arealer som brukes mest av beboerne, og det foreslår derfor i siste ledd at slike arealer kan medregnes i sin helhet. I kombinasjon med andre ledd gir dette en god fordeling mellom privat- og fellesareal.*

- *Opplysningsteksten er ment som hjelp til forståelsen av bestemmelsen og bør være med.*

## **KAPITTEL 4 LEKEPLASSER**

### **§ 4-1 (tidligere § 2-5) Generelle krav til lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5)**

Lekeplasser skal tilfredsstillende følgende minimumskrav:

- a) Det skal være sollys på 25 % av arealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn.
- b) Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter, f.eks. akebakke.
- c) Arealet skal ha trafikksikker plassering og atkomst.
- d) Lekeplasser skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede i den grad dette er terrengmessig mulig.
- e) Barn og unge skal kunne utøve varierte aktiviteter på lekeplasser.
- f) Støynivået skal ikke overstige  $L_{den} 55$  dBA. Arealet skal heller ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.
- g) Lekeplasser skal være tilfredsstillende belyst og skjermes mot vei med vegetasjon, terrengmessige tiltak eller på andre hensiktsmessige måter.
- h) Lekearealer på tak godkjennes ikke som eneste løsning.
- i) Lekearealer skal møbleres med benk/sittegruppe og slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser

#### *Retningslinjer:*

*Det skal være tilgjengelige arealer for lek og opphold for barn i ulike aldre, og arealene skal gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. Det skal legges opp til at lekeplasser også kan fungere som sosiale møteplasser.*

*Lekeplassen skal ha trafikksikker adkomst og bør i tillegg tilrettelegges med atkomst langs sti i grøntdrag (snarvei), mellom boligarealene.*

*Ved oppføring av fire eller flere boenheter skal lekeplasser opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Lekeplassene skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde.*

*Ved fradeling til og etablering av 1-3 boenheter skal nærhet til nærmeste lekeplass inngå som et av vurderingskriteriene.*

#### § 4-2 (tidligere § 2-5) Størrelse på lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes og opparbeides lekeareal i samsvar med tabellen nedenfor ved etablering av boliger.

Antall boenheter	Sandlek	Nærlek	Strøklek
1-3	-	-	-
4-6	100 m <sup>2</sup>	-	-
7-10	150m <sup>2</sup>	-	-
11-20	2 *150m <sup>2</sup>	-	-
21-29	3 *150m <sup>2</sup>	-	-
30-59	3 *150 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	-
60-149	4 *150 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	-
150 +	5 *150 m <sup>2</sup>	3 *1000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>

#### § 4-3 (tidligere § 2-5) Krav til sandlekeplass (PBL § 11-9 nr. 5)

Ved oppføring av fire eller flere boenheter skal det opparbeides sandlekeplass beregnet for barn mellom 2 og 6 år.

Sandlekeplass etableres innenfor formålet for boligbebyggelse og kan inngå i beregningen av felles uteoppholdsareal (MUA). Det skal legges til rette for lek med sand og andre elementer, løping, klatring, sykling osv. I tillegg til punktene for generell utforming av lekeplasser i § 4-1, skal følgende minimumskrav være oppfylt:

- Størrelsen på sandlekeplassen framgår av tabellen i § 4-2. Avstanden skal ikke være lengre enn 50 meter fra inngangen til boligene. Dersom veier skal krysses for å nå sandlekeplass fra boligene, skal fartsgrensen ikke overstige 30 km/t og det skal være god oversikt på veistrekningen.
- Sandlekplassene skal møbleres med sandkasse, lekestativ eller lekehytte
- Arealet kan opparbeides samlet eller fordeles på inntil 3 lekeplasser innenfor det enkelte boligfelt.

#### § 4-4 (tidligere § 2-5) Krav til nærlekeplass (PBL § 11-9 nr. 5)

Ved etablering av flere enn 30 boenheter skal det i tillegg til sandlekeplass (§ 4-3) og uteoppholdsareal (§ 3-7), opparbeides nærlekeplass beregnet for barn mellom 5 og 13 år.

Lekeplassen etableres med eget formål og skal legges til rette for variert aktivitet for barn på ulike nivåer. Arealet skal være en arena for barns lek alene eller i samhandling med andre, og det skal være steder tilrettelagt både for fysisk aktivitet og stillesittende aktivitet. I tillegg til punktene for generell utforming av lekeplasser i § 4-1, skal følgende minimumskrav være oppfylt:

- Størrelsen på nærlekeplassen er vist i tabellen i § 4-2
- Avstanden skal ikke være lengre enn 150 meter fra boligene.
- Nærlekeplassen skal etableres med ballbane med flate egnet for ballspill. Maksimal stigning på 1:20. Nærlekeplassen skal også ha klatreapparat og huskestativ
- Terrenget på nærlekeplasser skal ha en variert form (høydeforskjeller) med variert underlag (gress, sand, grus, asfalt osv.).

#### § 4-5 (tidligere § 2-5) Krav til strøkslekeplass (PBL § 11-9 nr. 5)

Ved etablering av flere enn 150 boenheter skal det i tillegg til sandlekeplass, nærlekeplass og uteoppholdsareal, opparbeides strøkslekeplass beregnet for større barn fra 10 år og oppover.

Lekeplassen etableres med eget formål og skal legge til rette for variert aktivitet for større barn og ungdom på ulike nivåer. Arealet skal være en arena for lek alene eller i samhandling med andre, og det skal være steder tilrettelagt både for fysisk aktivitet og stillesittende aktivitet. I tillegg til punktene for generell utforming av lekeplasser i § 4-1, skal følgende minimumskrav være oppfylt:

- Størrelsen på strøkslekeplassen framgår av tabellen i § 4-2
- Avstanden skal ikke være lengre enn 500 meter fra boligene.
- Minimum 50 % av arealet skal bestå av en jevn, hard flate, egnet for ballspill og med maksimal stigning på 1-2 %. Strøkslekeplassen skal også ha klatreapparat og huskestativ
- Terrenget på strøkslekeplasser skal ha en variert form (høydeforskjeller) med variert underlag (gress, sand, grus, asfalt osv.).

#### § 4-6 (tidligere § 3-5) Krav til bolignære rekreasjonsområder (PBL § 11-9 nr. 5)

Nye boligområder skal innenfor en avstand på 500 meter ha tilgang til bolignære rekreasjonsområder på minimum 5 daa.

- Rekreasjonsområdene skal tilfredsstillende følgende minimumskrav:
- Hovedatkomst skal være langs gang- og sykkelvei, fortau eller en lite trafikkert vei. I tillegg bør det også være atkomst langs sti i grøntdrag. Det skal ikke være nødvendig å krysse vei med ÅDT større enn 2000 for å nå arealene.
- Arealet skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrifter og veiledninger for forurensning. I tillegg skal det være sikret mot direkte innsyn, trafikk og annen helsefare.
- Det skal være belysning ved inngangspartier og opparbeidete møteplasser.
- Arealet skal være tilrettelagt for varierte former for aktivitet av brukere i ulike aldre. Terrenget skal være variert, og det skal praktiseres ulik grad av tilrettelegging.
- Områdene skal inneha stier og møteplasser, og i den grad det er terrengmessig mulig skal arealene tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

## KAPITTEL 5 BYGGEFORBUD

#### § 5-1 (tidligere §§ 3-19, 4-3, og 7-2) Forbud mot tiltak langs vassdrag (PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5)

Langs vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, g, h, i, j, k og l, samt fradeling til slike tiltak (bokstav m), nærmere vassdraget enn det som framgår av tabellen nedenfor. Forbudet gjelder også tiltak i tilknytning til landbruket.

Avstanden beregnes fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved normal vannstand.

Arealformål i kommuneplanen	Lierelva og Holsfjorden	Vassdrag i Osloomarka, Kjekstadmarka og Finnemarka	Viktige vassdrag	Øvrige vassdrag

LNF-område	100 meter	100 meter	50 meter	20 meter
Eksisterende område for bebyggelse og anlegg	30 meter	20 meter	20 meter	20 meter
Framtidig område for bebyggelse og anlegg	20 meter	20 meter	20 meter	20 meter

Viktige vassdrag i tabellen ovenfor omfatter følgende vassdrag:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 1. Sandakerelva    | 16. Sørumbekken                                   |
| 2. Bergflødtbekken | 17. Sogna   |
| 3. Øksnebekken     | 18. Vellingbekken med Askbekken og Eriksrubbekken |
| 4. Glitra          | 19. Vefferstadbekken                              |
| 5. Nordelva        | 20. Skuggebekken                                  |
| 6. Asdøla          | 21. Snuskerubbekken                               |
| 7. Gåsebekken      | 22. Holmenelva                                    |
| 8. Nordalbekken    | 23. Sagelva                                       |
| 9. Sagdalsbekken   | 24. Dragbekken                                    |
| 10. Hårbergbekken  | 25. Solbergelva                                   |
| 11. Ilabekken      | 26. Solbergdammen                                 |
| 12. Dauerubbekken  | 27. Ulvenvannet                                   |
| 13. Groelva        | 28. Damtjern                                      |
| 14. Hørtebekken    |   |
| 15. Solstadbekken  |   |

Følgende tiltak omfattes allikevel ikke av forbudet i første ledd:

1. Tiltak med hensikt å tilrettelegge for friluftsliv og allmenn ferdsel.
2. Avløpsanlegg omfattet av forurensningsforskriften kapittel 12.
3. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.
4. Fradeling av eksisterende bebyggelse.

I områder hvor reguleringsplanen har annen byggegrense mot vassdrag, gjelder ikke bestemmelsene ovenfor.

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 5 meter målt fra kanten av vassdraget.

#### **§ 5-2 (NY) Unntak fra byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjøen (PBL § 11-11nr. 4)**

Innenfor områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag samt LNF-formål (§ 11-7 nr. 5 og 6) er det tillatt med vedlikehold og nyetablering av nødvendige mindre anlegg til navigasjonsmessig bruk på sjøen.

#### **§ 5-3 (tidligere § 2-9) Forbud mot etablering og utvidelse av kjøpesenter (PBL § 11-9 nr. 5)**

Etablering eller utvidelse av kjøpesentre er ikke tillatt utenfor Lierbyen sentrumsområde.

Følgende unntak gjelder fra forbudet i første ledd:

- a) etablering og utvidelse av kjøpesentre med samlet bruksareal på inntil 3000 m<sup>2</sup>.

- b) Etablering og utvidelser av forretninger med plasskrevende varer i området Amtmannsvingen-Vitbank.

## KAPITTEL 6 KRAV TIL INFRASTRUKTUR

### § 6-1 (tidligere § 2-10) Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Lierbyen og Amtmannsvingen – Åby (§ 11-9 nr. 3)

Innenfor området som omfattes av konsesjon av 17.01.2008 for fjernvarmeanlegg i Lierbyen, skal følgende bygninger tilknyttes fjernvarmeanlegget

- a) Nye bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m<sup>2</sup>
- b) Utbygging av nye bygninger som samlet er over 500m<sup>2</sup>.
- c) Eksisterende bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m<sup>2</sup> BRA som foretar hovedombygging i samsvar med plan- og bygningslovens 31-2 første ledd.

I særlige tilfeller der krav om tilknytning åpenbart ikke er hensiktsmessig eller utbygger kan dokumentere at andre løsninger har miljømessige, energimessige eller samfunnsøkonomiske fordeler, kan kommunen etter begrunnet søknad gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten i første ledd. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

Innenfor området for framtidig konsesjonsområde for Amtmannsvingen – Åby skal bygninger som nevnt i første ledd forberedes for tilknytning til framtidig fjernvarmeanlegg. Andre ledd gjelder tilsvarende.

*Begrunnelse for ny bokstav b:*

- *Konsekvensen er at også småhusbebyggelse, f.eks. tomannsboliger får tilknytningsplikt når disse oppføres samlet og totalarealet overstiger 500 m<sup>2</sup>. Hvis kommunen ønsker dette, må bestemmelsen endres som foreslått.*

### § 6-2 (NY) Tilknytningsplikt for fritidsboliger (PBL § 30-6)

Fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig avløpsledning når vilkårene i plan- og bygningsloven § 27-2 andre til fjerde ledd er oppfylt. Bestemmelsen gjelder også for eksisterende fritidsbebyggelse.

*Begrunnelse for bestemmelsen:*

- *Plan- og bygningsloven har bestemmelser om tilknytningsplikt for boliger når det ligger offentlig avløpsledning i nærheten. Bestemmelsen gjelder ikke tilsvarende for fritidsboliger, men kommunen kan bestemme i arealplaner at tilknytningsplikten også skal gjelde for disse.*
- *Generelt er det ønskelig at flest mulig eiendommer tilknyttes offentlig avløpsnett, da dette er den løsningen som gir best sikkerhet mot uønsket forurensning. Der hvor forholdene ligger til rette for det, bør derfor også fritidsboliger tilknyttes på lik linje med boliger.*

## KAPITTEL 7 MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

### § 7-1 (tidligere § 2-11) Støykrav (PBL § 11-9 nr. 6)

Ved etablering av bygninger med støyfølsom bruk, ved etablering av ny støyende virksomhet og ved vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet skal følgende grenseverdier oppfylles:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søndager/helligdager
Vei	L <sub>den</sub> 55 dB	L <sub>5AF</sub> 70 dB	-		
Bane	L <sub>den</sub> 58 dB	L <sub>5AF</sub> 75 dB	-		
Flyplass	L <sub>den</sub> 52 dB	L <sub>5AS</sub> 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 55 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB	L <sub>night</sub> 45 dB L <sub>AFmax</sub> 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 55 dB og L <sub>evening</sub> 50 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB og L <sub>evening</sub> 45 dB	L <sub>night</sub> 45 dB L <sub>AFmax</sub> 60 dB	-	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 45 dB	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 45 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 55 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB	L <sub>night</sub> 45 dB, L <sub>AFmax</sub> 60 dB			
Motorsport	L <sub>den</sub> 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L <sub>5AF</sub> 60 dB		
Skytebaner	L <sub>den</sub> 35 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L <sub>AFmax</sub> 65 dB		
Vindturbiner	L <sub>den</sub> 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	L <sub>AFmax</sub> 60 dB				

Det tillates ikke etablering av bygninger med støyfølsom bruk i rød støysone. Kommunen kan i enkelttilfeller tillate gjenoppbygging, ombygging og utviding av eksisterende bygninger dersom det ikke blir etablert flere boenheter.

I gul støysone kan det tillates etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager dersom man med avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabellen ovenfor. Etablering av andre bygninger med støyfølsomme bruksformål, herunder kontorer og overnattingssteder, kan bare tillates dersom krav til innendørs støynivå er tilfredsstilt (jf. byggt teknisk forskrift).

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 "Støy i arealplanlegging" skal for øvrig legges til grunn for forståelsen av disse bestemmelsene og ved arealplanlegging som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

*Begrunnelse for bestemmelsen:*

- Gjeldende kommuneplanbestemmelse inneholder i hovedsak en henvisning til T-1442. Retningslinjen inneholder mange anbefalinger, men i liten grad krav. Det er derfor usikkert hvilke krav som gjelder etter kommuneplanbestemmelsen.

- *Forslaget innebærer en konkretisering av hvilke krav som skal legges til grunn, slik at bestemmelsen blir klar og entydig. Grenseverdiene og kravene tilsvarer anbefalingene i T-1442/2016.*

## **§ 7-2 (tidligere § 2-12) Sikkerhet mot flom og økt havnivå (PBL § 11-9 nr. 5)**

NVEs retningslinjer nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

**Tiltak etter plan- og bygningsloven skal plasseres minimum 30 cm høyere enn nivået for 200-års flom.**

Tiltak etter plan- og bygningsloven skal plasseres høyere enn kote 2,5.

Tiltak som på grunn av sin funksjon må ligge i flomutsatte områder, er unntatt fra bestemmelsene i første og andre ledd.

*Begrunnelse for foreslåtte endringer:*

- *Bestemmelsen er foreløpig ikke endret.*
- *Norsk klimaservicesenter anbefaler et klimapåslag på minst 20 % for Lier.*

## **§ 7-3 (tidligere § 2-13) Krav om plan for redusert klimabelastning (pbl. § 11-9 nr. 6)**

Ved **utarbeidelse av reguleringsplan for** utbygging til næringsformål og offentlig formål av enhver art eller ved utbygging av tre eller flere boenheter, skal det utarbeides en redegjørelse for valg av materialer og tekniske løsninger med tilhørende energi- og klimagassbudsjett. Planen skal klargjøre på hvilken måte utbyggingen bidrar til den målsettingen om et klimanøytralt Liersamfunn innen 2030 og Liers mål om å bli et lavenergi- og lavutslippssamfunn.

Det skal benyttes kommunal mal for slik plan som omfatter anerkjente beregningsmetoder. Planen skal inngå i alle plansaker som omfattes av første ledd, og danner grunnlaget for eventuell utbyggingsavtale.

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

*Begrunnelse for endringen:*

- *Hvis planen skal brukes til å stille eventuelle krav til utbygger, må denne utarbeides i forbindelse med reguleringsplanen. I forbindelse med en byggesak har kommunen svært få muligheter til å følge opp med konkrete krav.*

## **§ 7-4 (NY) Krav om mobilitetsplan (PBL § 11-9 nr. 8)**

**Det skal utarbeides mobilitetsplan for alle reguleringsplaner.**

*Retningslinjer:*

- **Vekst i persontransport skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport.**  
**Mobilitetsplanen skal bl.a. redegjøre for:**
  - **Hvordan infrastruktur, bygninger og uteområder tilrettelegges for å begrense transportbehovet, fremme miljøvennlig transport og sikre trygg og hensiktsmessig varelevering, parkering og tilkomst for alle trafikantgrupper.**



- *Eksisterende situasjon i forhold til kollektivtilbud og tilbud til gående og syklende skal vurderes og omtales, og det skal foreslås tiltak der dette er relevant.*

#### **§ 7-5. (NY) Krav til lokal overvannshåndtering1 (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 14.1.6)**

Ved all reguleringsplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering. Håndtering av overvann skal løses lokalt. Veileder for lokal overvannshåndtering i Lier kommune legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

#### **§ 7-6 (NY) Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a) 14.2.**

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsette areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

Temakart for flomsone, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo i Lier kommunes kartløsning skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

#### **§ 7-7 (NY) Lukkede bekker (pbl. § 11- 8, bokstav a) 14.3.**

Det tillates ikke å lukke bekker.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

## **KAPITTEL 8 (NYTT KAPITTEL) SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER**

### **§ 8-1 Virkeområde for kapittel 8**

Bestemmelsene gjelder alle skilt- og reklameinnretninger utendørs, inkludert de som er unntatt søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Skilt- og reklameinnretninger på kjøretøy, tilhengere m.m. som er langtidsparkert eller ikke i bruk, samt fartøy som er fortøyd omfattes også.

Bestemmelsene gjelder ikke skilt- og reklameinnretninger på arenaer og stadioner så langt disse er orientert inn mot selve området og verken er skjæmmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljøet.

*Begrunnelse for endringene:*

- *Endringene innebærer i all hovedsak en forenkling og tilpasning til begrepsbruken i plan- og bygningsloven.*

### **§ 8-2 Definisjoner**

Følgende definisjoner legges til grunn i kapittel 8:

- a) **Skilt- og reklameinnretning**; innretning som formidler eller er egnet til å formidle eller markedsføre et budskap.
- b) **Skiltinnretning; virksomhets- og informasjonsskilt**
- c) **Reklameinnretning; innretning** som annonserer varer, tjenester, arrangementer og **lignende** skiftende budskap.
- d) Virksomhetsskilt; skilt som formidler budskap om stedlig virksomhet
- e) Frittstående skilt; skilt som er plassert på frittstående innretning (på stolpe, sokkel, mast, stativ m.m)
- f) Løsfotskilt; **skilt- og reklameinnretning** som enkelt kan flyttes
- g) Nedhengskilt; **skilt- og reklameinnretning** som er montert ned fra tak, balkong og lignende
- h) Uthengskilt; **skilt- og reklameinnretning** som er montert vertikalt ut fra bygningens fasade
- i) Lysskilt; **skilt- og reklameinnretning** som er belyst eller som har integrert lys
- j) Skiltplan; samlet plan for plassering av **skilt- og reklameinnretninger** innenfor et avgrenset område/bygning, og som i tillegg viser utførelse, materialbruk og størrelse

*Begrunnelse for endringene:*

- *Det er kun foreslått språklige endringer og tilpasninger til plan- og bygningsloven.*
- *Definisjonene som ikke lenger er aktuelle på grunn av endringene nedenfor er tatt ut.*

### **§ 8-3 Krav til skiltplan (PBL § 11-9 nr. 5)**

Det skal utarbeides samlet skiltplan for alle næringseiendommer før tillatelse gis. Skiltplanen skal omfatte samtlige skilt- og reklameinnretninger på eiendommen, også eksisterende.

*Begrunnelse for endringene:*

- *Kravet til skiltplan følger av den tidligere skiltvedtekten. Dette bidrar til å sikre en helhetlig vurdering av skiltingen på eiendommen.*
- *Ordlyden er noe justert i forhold til skiltvedtekten, uten at det er ment å endre innholdet i bestemmelsen.*

### **§ 8-4 Generelle hensyn som skal ivaretas (PBL § 11-9 nr. 5)**

Ved utforming av **skilt- og reklameinnretninger** skal det legges stor vekt på tilpasning til byggets arkitektur og det omkringliggende miljøet. **Skilt- og reklameinnretninger** skal være underordnet og tilpasset bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materialer og farger. Dominerende **skilt- og reklameinnretninger** tillates ikke, og de skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden.

Historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til en bygning ytre og det omkringliggende miljø, skal så vidt mulig bevares. Skilt og lignende innretninger skal i grafisk utforming, materialbruk, utførelse og farger være underordnet disse hensyn. Dette gjelder uansett innretningens størrelse og utforming, og det skal tas hensyn til innbyrdes forhold og skala mellom de aktuelle skilt og lignende innretninger.

Ved vurderingen etter denne bestemmelsen skal det legges vekt på om tiltaket gjelder **skilt- eller reklameinnretning**.

*Begrunnelse for endringene:*

- *Det er kun foreslått språklige endringer.*

### § 8-5 **Generelle krav til plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger** (PBL § 11-9 nr. 5)

Hvor det er flere virksomheter i en bygning, skal virksomhetsskilt så langt kommunen finner det hensiktsmessig samles. Utformingen skal være ensartet og tilpasset hverandre.

Skilt- og reklameinnretninger skal ikke endre bygningens profil og silhuett, og plassering over bygningens hovedgesims er ikke tillatt.

Skilt- og reklameinnretninger skal ikke ha tall, symboler, figurer og lignende som er høyere enn 1,0 meter. Hvis fasadehøyden på det stedet hvor skiltet skal oppføres er over 10 meter, kan det tillates elementer i skiltet på inntil 1,5 meter forutsatt at størrelsen på skiltet som helhet er tilpasset størrelsen på fasaden. Under tilsvarende forutsetninger kan det tillates elementer i skiltet på inntil 2,0 meter når fasadehøyden er over 15 meter.

*Begrunnelse for endringene:*

*Planutvalget har de senere årene gitt flere dispensasjoner fra makshøyden på 1,0 meter ved store fasader. Forslaget er en tilpasning til denne praksisen.*

*Eksempler på godkjente skilter.*

<i>Hvem og hvor</i>	<i>Maks høyde på skiltelementer</i>	<i>Lengde på skilt</i>	<i>Fasadehøyde</i>	<i>Fasadelengde</i>
<i>Harlem, Gjellebekk</i>	<i>2,15 meter</i>	<i>18 meter</i>	<i>18 meter</i>	<i>66 meter</i>
<i>KID</i>	<i>2,5 meter</i>	<i>4,8 meter</i>	<i>12 meter</i>	<i>170 meter</i>
<i>Cater, Gjellebekk</i>	<i>2,1 meter</i> <i>1,16 meter</i>	<i>2,1 meter</i> <i>4,0 meter</i>	<i>10,6 meter</i>	<i>90 meter</i>

### § 8-6 **Lysskilt** (PBL § 11-9 nr. 5)

Lysskilt på den enkelte bygning skal ha samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blending skal unngås.

Skilt- og reklameinnretninger med blinkende, skiftende eller pulserende lys eller farge tillates ikke. Med skiftende lys og farge menes innretninger hvor dette endres oftere enn en gang i døgnet.

Lyskasse med hellysende front er ikke tillatt.

### § 8-7 **Utheng- og nedhengskilt** (PBL § 11-9 nr. 5)

Uthengskilt skal maksimalt stikke 1,0 meter ut fra veggen, inkludert innfesting. Utheng- og nedhengskilt skal plasseres minimum 2,5 meter over bakken, målt fra underkant på skiltet.

### § 8-8 **Frittstående skilt** (PBL § 11-9 nr. 5)

Frittstående skilt- og reklameinnretninger kan kun godkjennes i begrenset omfang, og krever utarbeidelse av en helhetlig skiltplan for området.

*Begrunnelse for endringene:*

- *Det er kun foretatt språklige endringer.*

### § 8-9 **Løsfotskilt** (PBL § 11-9 nr. 5)

Løsfotskilt er ikke tillatt på fortau eller andre områder der det kan være til hinder for gående og syklende. Skiltene kan kun stå oppe i virksomhetens åpningstid.

*Begrunnelse for endringene:*

- *Det er kun foretatt språklige endringer.*

### **§ 8-10 Skilt- og reklameinnretninger på landbrukseiendommer (PBL § 11-9 nr. 5)**

På landbrukseiendommer kan det oppføres ett virksomhetsskilt per driftsenhet. Skiltet skal være tilknyttet stedbunden næring

Reklameinnretninger er ikke tillatt på landbrukseiendommer.

### **§8-11 Reklameinnretninger (PBL § 11-9 nr. 5)**

Reklameinnretninger kan kun oppføres i begrenset omfang, og maksimalt to per virksomhet på den enkelte eiendom.

*Begrunnelse for endringene:*

- *Det er kun foretatt språklige endringer.*

*Begrunnelse for andre endringer:*

- *Bestemmelsen om flagg, bannere, vimpler og lignende (§ 8-10) foreslås tatt bort. De generelle bestemmelsene foran vil også gjelde for slike innretninger, og det bør være tilstrekkelig til å styre utviklingen.*

## **KAPITTEL 9 HENSYNSSONER**

### **§ 9-1 (tidligere § 2-15) Hensynssone – Faresone flomfare H320\_**

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Særskilt sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot flom med gjentaksintervall 1/1000. Aktuelle flomhøyder for nedre del av Liervassdraget fremgår av NVEs flomsonekart for Lier, 6/2007.

### **§ 9-2 (tidligere § 2-16) Hensynssone – Faresone skredfare H310\_**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og tiltak etter PBL skal det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for kvikkleireskred og steinsprang. Vurderinger og dokumentasjon skal utføres av geoteknisk fagkyndig og være i henhold til NVEs ”Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag”

### **§ 9-3. (NY) Hensynssone restriksjoner for anlegg i undergrunnen og tiltak ved tunnelåpninger (H 190-2)**

Innenfor sone H 190 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

Ved tunnelåpninger for jernbane innenfor hensynssone H 190, skal det ikke igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven nærmere enn 30 meter fra midt nærmeste jernbanespor før uttalelse fra berørt samferdselsmyndighet foreligger.

*Begrunnelse for endringene:*

- *Hensynssonen med tilhørende bestemmelse er foreslått innført etter innspill fra Bane NOR.*

### **Retningslinjer for hensynssoner:**

#### **HENSYNSSONE NATURMILJØ**

Endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal ikke tillates.

Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og plassering av bygning, konstruksjon og anlegg skal ikke tillates. Tilsvarende gjelder for anlegging av vei, parkeringsplass og landingsplass, samt plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg. Det skal vises varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring, og tiltak som kan forstyrre de naturgitte forholdene bør unngås. Ravinedaler, bekkefar og spor etter gamle dyrkningsteknikker skal bevares.

Det skal av hensyn til naturverninteressene ikke gis dispensasjon fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor hensynssonen.

#### **HENSYNSSONE KULTURLANDSKAP**

Endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal ikke tillates.

Arbeid og tiltak som utføres i forbindelse med stedbunden næring skal utøves med varsomhet og med hensyn til landskapets karakter. Ravinedaler, bekkefar og spor etter gamle dyrkningsteknikker skal bevares.

Det skal av hensyn til kulturverninteressene ikke gis dispensasjon fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor hensynssonen.

#### **(NY) HENSYNSSONE KULTURMILJØ**

Endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal ikke tillates.

Ved oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og plassering av bygning, konstruksjon og anlegg skal hensynet til kulturminnet være avgjørende ved vurderingen av om tiltaket skal tillates og for eventuelle betingelser knyttet til utforming, omfang og plassering. Tilsvarende gjelder for anlegg av vei, parkeringsplass og landingsplass, samt plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

Det skal vises varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring, og tiltak som kan forstyrre de naturgitte forholdene bør unngås.

#### **(NY) HENSYNSSONE GRØNTSTRUKTUR**

Innenfor hensynssonen skal sammenhengende grønnstruktur ivaretas, forbedres eller etableres. Grønnstrukturen skal ivareta allmennhetens mulighet til uavbrutt ferdsel i natur eller naturlige omgivelser, barn og unges leke- og utfoldelsesmuligheter i kontakt med natur eller naturlige omgivelser, opprettholde nærområdenes biologiske mangfold, sikre bevegelser- og spredningskorridorer for ville dyr.

1. Ved alle bygge- eller plansaker skal det redegjøres for hvordan tiltaket påvirker mulighetene til å ivareta eller forbedre den sammenhengende grønnstrukturen i det aktuelle området.

2. Det skal redegjøres for hvordan tilfredsstillende grøntstruktur kan etableres gjennom området i framtiden og hvordan tiltaket påvirker disse mulighetene.
3. Framtidige regulerings- og eller bebyggelsesplaner skal fastlegge grøntstrukturen.

*Begrunnelse for endringene:*

- *Dette er retningslinjer knyttet til de nye hensynssonene kulturmiljø og grøntstruktur.*

## HENSYNSSONE KRAV TIL INFRASTRUKTUR

Innenfor hensynssonen skal utbyggingen omfatte et vannbasert oppvarmingssystem for bygningene som dekker romoppvarming, ventilasjon og varmt tappevann, slik at det er teknisk mulig å tilknytte anlegge og benytte felles varmforsyningsløsning fullt ut.

## KAPITTEL 10      GENERELLE RETNINGSLINJER

### **Krav til utomhusplan (tidligere § 2-7)**

Ved utbygging til næringsformål og offentlig formål av enhver art eller ved utbygging av tre eller flere boenheter, skal det utarbeides og sendes inn utomhusplan i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Utomhusplan må være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis.

Utomhusplanen skal være gjennomført senest ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Dersom ikke alle utomhustiltakene kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, må det stilles en økonomisk garanti for utførelse av det godkjente arbeidet.

Utomhusplanen skal leveres i to eksemplarer, hvorav en skal være farget. Planen skal lages i målestokk 1:500, eventuelt i målestokk 1:200. 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:

- a) Overvannsystem med høyder, sluk og eventuelt andre oppsamlingssystemer.
- b) Murer med høyder og materialvalg.
- c) Gjerder med høyder og materialvalg.
- d) Renovasjonsløsninger.
- e) Overflater, det vil si om det skal være asfalt, betong, grus, plen, naturlig vegetasjon o.l.
- f) Lekeplasser.
- g) Fall- og stigningsforhold.
- h) Atkomst for bevegelseshemmede.
- i) Biloppstillingsplasser.
- j) Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
- k) Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, kulturminner, bygninger, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt.

### **Størrelse på boligeiendommer**

Tomter for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet på inntil 70 m<sup>2</sup> BRA skal ikke være mindre enn 700 m<sup>2</sup>. Tomter for tomannsboliger skal ikke være mindre enn 1000 m<sup>2</sup>.

## DEL 3

### PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

#### KAPITTEL 11      FRAMTIDIGE OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG M.M.

##### § 11-1 Virkeområde for kapittel 11

Kapittel 11 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, uavhengig av underformål. Tilsvarende gjelder for samtlige områder avsatt til framtidig samferdselsanlegg og infrastruktur.

##### § 11-2 (tidligere § 3-2) Reguleringsplankrav (PBL § 11-9 nr. 1)

Det kan ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven før området inngår i reguleringsplan.

Lov om jord (jordlova) av 12.05.1995 nr. 23 §§ 9 og 12 skal gjelde inntil det foreligger reguleringsplan for områdene.

I følgende områder skal det utarbeides områdeplan før detaljregulering:

1. Lierstranda (LS 1-10)
2. Gullaug (GU 1-6)
3. Sivilforsvarstomta

*Begrunnelse for endringene:*

- *Hjemmelen for bestemmelsen i andre ledd er jordloven § 2 andre ledd. Denne går imidlertid ikke lenger enn til å gjøre §§ 9 og 12 gjeldende, derfor er det hensiktsmessig med en presisering i kommuneplanbestemmelsen.*

##### § 11-3 (tidligere § 3-3) Krav til og innholdet i utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2)

Innenfor områdene Lierstranda (LS 1-10), Lierbyen, Amtmannsvingen – Åby, Lille Valle, Gjellebekkområdet, Tranby, Pukkverket, Sylling, Lierskogen, Lyngås grustak, Brastad (17), 70 Lierbakkene 73, 72 Solstad, 82 Øvre Solstad, 73 Søndre Bråtan, Øvre Justad (7 og 61), Klinkenberghagan (75), og Sivilforsvarstomta (6 og 36) skal det inngås utbyggingsavtale om teknisk infrastruktur, grønnstruktur, energiløsninger og energidistribusjon. Tilsvarende gjelder for alle næringsområder med utbygging over 200 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).

Innenfor Gjellebekkområdet skal utbyggingsavtalen også omfatte viltkorridor.

Det skal vurderes bruk av utbyggingsavtaler også for andre områder og andre forhold enn det som framgår av foregående ledd.

Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde skal selv bære avtalte kostnader med tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur.

### § 11-4 (tidligere § 3-4) Rekkefølgekrav – infrastruktur og samfunnstjenester (PBL § 11-9 nr. 4)

Før utbygging kan finne sted i områdene for bebyggelse og anlegg nevnt nedenfor, skal følgende krav til infrastruktur være oppfylt:

#### a. Lierstranda (LS1-10)

- Utbygging av interne og tilstøtende kryss og veisystem i samsvar med kommuneplanens arealdel
- Utbygging av interne og tilstøtende sykkelveier.
- Utbygging av kollektivtrafikksystem med tilstrekkelig kapasitet og attraktivitet.
- Vann- og avløpsledninger til feltene
- Tilstrekkelig skolekapasitet i kretsen.
- Etablering av bolignære rekreasjonsområder i samsvar med § 4-6.
- Etablering av offentlige friområder og grøntstruktur i samsvar med kommuneplanens arealdel.

#### 2. Hegg krets

b. He1 Brastad, 67 Hegg gartneri, 72 Solstad, 73 Søndre Bråtan, 82 Øvre Solstad

Tilstrekkelig skolekapasitet

#### 3. Oddevall krets

##### a. Oddevall (Od1)

1. Utbedring av avkjørsel til Fylkesvei 21 i henhold til Statens vegvesens veinormal
2. Tilstrekkelig skolekapasitet på Oddevall skole og Sylling ungdomsskole
3. Offentlig vann- og avløpsnett til området

##### b. Sagtomta på Sjøstad (Od2)

1. Utbedring av avkjørsel til Fylkesvei 21 i henhold til Statens vegvesens veinormal
2. Tilstrekkelig skolekapasitet på Oddevall skole og Sylling ungdomsskole
3. Offentlig vann- og avløpsnett til området

##### c. Øvre Justad (61)



1. Utbedring av avkjørsel til Fylkesvei 21 i henhold til Statens vegvesens veinormal
2. Tilstrekkelig skolekapasitet på Oddevall skole og Sylling ungdomsskole
3. Offentlig vann- og avløpsnett til området
4. Gangvei langs riksveien fra Øvre Justad forbi skolen og til Gifstadvfeltet. Hele strekningen skal reguleres, men det er tilstrekkelig å opparbeide strekning fra Øvre Justad og fram til skolen.

*Begrunnelse for endringene:*

- *Det er vanskelig å finansiere hele strekningen fra Øvre Justad til Gifstadvfeltet med denne utbyggingen.*

#### 4. Nordal krets

##### a. Nordal (No 2) og Klinkenberghagan (No3)

1. Gang- og sykkelvei fram til boligfeltene
2. Vann og avløp i området må ordnes på tilfredsstillende måte.
3. Tilstrekkelig skolekapasitet på Nordal skole og Tranby ungdomsskole

##### b. Klinkenberghagan (No3)

1. Det skal være etablert en trafikksikker og sammenhengende gang- og sykkelforbindelse mot Tranby tettsted før området bebygges.
2. Hensyn til landskap og naturmangfold skal ivaretas i reguleringsplanen. Det skal utarbeides en landskapsanalyse for området.

##### c. 45 Gamle Ringeriksvei, 46 Haugerudbråten, 49 Langenga

Offentlig vann- og avløpsnett til området.

#### 5. Heia krets

##### a. 30 Øgården, 31 Ekeberg, 35 Ovenstadveien øst, 37 Skogli og 2/36 Sivilforsvarstomta:

1. Ny atkomstvei og gang- og sykkelvei til området
2. Offentlig vann- og avløpsnett til området
3. Tilstrekkelig skolekapasitet på Heia skole og Tranby ungdomsskole

##### b. Næringsområde på Gjellebekk/Gunnaråsen (N3), Hølaløkka (N5), Alharma (N6) og Gamle Alharma (N4)

1. Områdene kan ikke utnyttes før viltkorridor (Elg1) er ferdig regulert.

c. For næringsområdene Hølaløkka (N5) og Alharma (N6)

Før det gis ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse for tilliggende felt, skal viltkorridoren være opparbeidet i tråd med godkjente tegninger.

Unntatt fra rekkefølgebestemmelsene er krav om opparbeidelse av en planfri kryssing av E18.

**§ 11-5 (tidligere § 3-7) Lierstranda (LS 1-10) – Arealformål (PBL § 11-9 nr. 5)**

Områdene LS 1-10 på Lierstranda skal benyttes til bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, boligbebyggelse, sentrumsformål og forretninger.

**§ 11-6 (tidligere § 3-8) Offentlige områder (PBL § 11-10 nr. 3)**

Områder avsatt til framtidig bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel, samt områder avsatt til framtidig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal være offentlige.

**§ 11-7 (tidligere § 3-9) Krav til miljøoppfølging og miljøovervåking (PBL § 11-9 nr. 8)**

Innenfor områdene Lierstranda (LS 1-10) og Gullaug (Gu 1-8) skal det i forbindelse med konsekvensutredning og/eller videre planarbeid utvikles et miljøoppfølgingsprogram for å følge opp virkninger av plan og tiltak. Kravet skal sikre at kunnskap om virkninger og mål for naturressurser, miljø og samfunn blir systematisk nedfelt i videre planlegging og gjennomføring av utbyggingen. Programmet skal godkjennes forut for sluttbehandling av konsekvensutredningen og/eller videre planer, og danner grunnlag for utbyggingsavtale.

**§ 11-8 (ny) Krav til matjordplan (PBL § 11-9 nr. 8)**

I følgende områder skal det stilles krav om matjordplan ved utarbeidelse av reguleringsplan:

- 9. Gravdal
- 13. Egge gård
- 18. Kjellstadkrysset øst
- 23. Søndre Linnesvollen – Matriket
- 30. Øgården
- 35. Ovenstadveien øst
- 37. Skogli
- 58. Skjæret
- 76. Nøsteveien 107
- 78. Vårbakken
- 92. Heia idrettsanlegg
- 99. Offentlig formål Lierskogen

Matjordplanen skal blant annet inneholde opplysninger om mengde matjord, hvordan den tas av, eventuell mellomlagring og hvordan den skal disponeres. Det må også foreligge bekreftelse fra Mattilsynet i forhold til om jorda er befengt med floghavre eller andre farlige ugras eller planteskadegjørere.

Matjordplanen skal godkjennes av landbruksmyndighetene før det gis igangsettingstillatelse.

Reguleringsplanen skal også inneholde krav til at matjorda tas av på en skånsom måte og forflyttes til andre dyrka eller dyrkbare arealer slik at den fortsatt utnyttes til matproduksjon.

*Begrunnelse for endringene:*

- *Matjordplanen skalsikre at viktige matjordressurser ivaretas på best mulig måte ved utbygging av områder dyrket mark inngår.*

### **§ 11-9 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (PBL § 11-9 nr. 8)**

I det videre arbeidet med områdereguleringsplan for Lierstranda (LS1-10) skal det utarbeides transportanalyse som belyser

- trafikkbelastningen på det interne og tilstøtende kryss og veisystem.
- fordelingen av persontransporten på kollektive transportsystem, biltrafikk, sykkeltrafikk og gangtrafikk.
- effekten av tiltak for å redusere personbiltrafikken

## **KAPITTEL 12 EKSISTERENDE OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG M.M.**

### **§ 12-1 Virkeområde for kapittel 12**

Kapittel 12 gjelder for eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, uavhengig av underformål. Tilsvarende gjelder for samtlige områder avsatt til eksisterende samferdselsanlegg og infrastruktur.

### **§ 12-2 (tidligere § 4-2) Reguleringsplankrav (PBL § 11-9 nr. 1)**

Det kan ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, med mindre annet framgår av §§ 12-3 og 12-4.

Plankravet er ikke oppfylt i områder som omfattes av reguleringsplanene nevnt i § 1-4. I disse områdene må det utarbeides ny reguleringsplan for å oppfylle plankravet.

*Begrunnelse for endringen:*

- *Disse planene er gamle og skal oppheves. De er derfor ikke noe godt styringsverktøy.*
- *Konsekvensen av endringen blir at områdene må vurderes som om de er uregulerte.*

### **§ 12-3 (tidligere § 5-2) Unntak fra plankravet for boligområder (PBL § 11-10 nr. 1)**

I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse er følgende tiltak unntatt fra plankravet i § 12-2:

- a) Oppføring av konstruksjoner og anlegg.
- b) Oppføring av garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse
- c) Oppføring av påbygg, tilbygg og underbygg til eksisterende småhusbebyggelse
- d) Vesentlig endring eller reparasjon av eksisterende bygning, konstruksjon og anlegg
- e) Fasadeendring
- f) Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende bygning
- g) Riving
- h) Oppføring, endring og reparasjon av bygningstekniske installasjoner

- i) Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
- j) Oppføring av innhegning mot veg
- k) Vesentlige terrenginngrep
- l) Anlegging av veg og parkeringsplass for eiendommens bruk
- m) Oppføring av boligbygninger med til sammen inntil tre boenheter
- n) Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrunn og arealoverføring.

Unntaket fra plankravet forutsetter at tiltaket er i samsvar med gjeldende planformål.

Unntakene i bokstavene c, f, i, m og n forutsetter også at tiltaket ikke legger til rette for eller medfører etablering av mer enn tre nye boenheter.

Samtlige unntak forutsetter at tiltaket er i samsvar med relevante bestemmelser i kapittel 3 og § 7-2 (sikkerhet mot flom og økt havnivå).

Unntakene i bokstavene m og n (oppføring av inntil tre boenheter og fradeling til inntil tre boenheter), samt andre unntak som medfører etablering av ny boenhet, forutsetter også at kravene i § 4-1 til og med § 4-6 (krav til lekeplass), kapittel 11 og § 7-1 (støykrav) er oppfylt.

*Begrunnelse for endringene:*

- I andre ledd er henvisningen til bokstav e fjernet, da fasadeendring alene aldri vil medføre etablering av nye boenheter.
- Oppstillingen i tredje ledd omfatter samtlige relevante bestemmelser i kapittel 3. Endringen innebærer derfor kun en språklig forenkling.
- Endringen i siste ledd innebærer at retningslinjen for tomtestørrelse må oppfylles for at unntaket fra plankravet skal gjelde.

#### **§ 12-4 (tidligere § 6-2) Unntak fra plankravet for næringsområder m.m. (PBL § 11-10 nr. 1)**

I områder avsatt til eksisterende kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse er følgende tiltak unntatt fra plankravet i § 12-2:

- a) Oppføring av tilbygg, påbygg og underbygg som ikke innebærer endring av eksisterende virksomhet eller etablering av ny virksomhet
- b) Vesentlig reparasjon av eksisterende bygning, konstruksjon eller anlegg
- c) Fasadeendring
- d) Riving av bygning, konstruksjon eller anlegg
- e) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- f) Innhegning mot vei
- g) Plassering av skilt, reklameinnretninger o.l.
- h) Anlegging av veg og parkeringsplass for eiendommens bruk

#### **§ 12-5 (tidligere § 6-3) Grad av utnytting for næringsområder m.m. (PBL § 11-9 nr. 5)**

I områder avsatt til eksisterende kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke overstiger 60 prosent bebygd areal (% - BYA).

*Opplysninger:*

- Denne bestemmelsen er ikke førende for framtidige reguleringsplaner, men er kun ment å gjelde i eksisterende uregulerte områder.

## KAPITTEL 13 OMRÅDER FOR LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF-OMRÅDER)

### § 13-1 Virkeområde

Kapittel 13 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder avsatt for landbruks-, natur- og friluftformål.

### § 13-2 (NY) Byggehøyder på driftsbygninger i landbruket (PBL § 11-11 nr. 1)

Gesimshøyden på driftsbygninger i landbruket skal ikke overstige 10,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 12,0 meter. Begge høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

*Begrunnelse for bestemmelsen:*

- Plan- og bygningsloven § 29-4 begrenser i dag gesims- og mønehøyden på driftsbygninger til henholdsvis 8 og 9 meter. Moderne driftsbygninger er ofte høyere enn dette, noe som krever dispensasjon. For å unngå en slik uheldig dispensasjonspraksis, foreslås det å åpne for høyere driftsbygninger i kommuneplanen.
- Driftsbygninger ligger normalt i nærheten av gårdstunet med god avstand til naboeiendommer. Hvis tiltaket allikevel må anses å medføre «vesentlig ulempe» for omgivelsene, gir § 29-4 hjemmel for å endre bygningens høyde og plassering. De negative konsekvensene av forslaget anses derfor å bli små.
- Bestemmelsen får kun virkning for driftsbygninger, og ikke bolighus på gården.

### § 13-3 (NY) Plassering av kårboliger på landbrukseiendommer (PBL § 11-11 nr. 1)

Kårboliger er en del av gården og skal oppføres i tilknytning til tunet/hovedhuset på eiendommen.

*Begrunnelse for endringene:*

- Bestemmelsen innebærer at nye kårboliger må plasseres i tilknytning til tunet og ikke på en annen del av eiendommen.
- Hensikten med bestemmelsen er å sørge for at brukerne får nær tilknytning til gårdstunet og å hindre uønsket fradeling av kårboligen i framtida.

### § 13-4 (tidligere § 7-5) Reguleringsplankrav for vesentlige terrenginngrep (PBL § 11-9 nr. 1)

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

Plankravet gjelder ikke for bebygde boligeiendommer eller for terrenginngrep som er unntatt søknadsplikt etter byggesaksforskriften (jf. § 4-1 bokstav e nr. 7).

*Begrunnelse for bestemmelsen i andre ledd:*

- *Første ledd ble inntatt som ny bestemmelse i gjeldende kommuneplan. Hensikten den gangen var å få kontroll på store landbruksfyllinger som ikke er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Gjeldende bestemmelse er imidlertid generell og omfatter alle vesentlige terrenginngrep, også de som er unntatt søknadsplikt.*
- *Andre ledd foreslås for å unngå at plankravet slår inn overfor mindre terrenginngrep som er unntatt søknadsplikt. I praksis gis det alltid dispensasjon fra plankravet for disse, og plankravet anses derfor som unødvendig ut fra hensikten med bestemmelsen.*

**§ 13-5 (tidligere § 7-6) Forbud mot tiltak i Oslomarka og Kjekstadmarka (PBL §§ 11-8, 11-9 nr. 1 og 6 og 11-11 nr 1, §§ 5 og 7 i markaloven)**

1. Tiltak etter plan- og bygningsloven er forbudt innenfor Oslomarka og Kjekstadmarka. Følgende tiltak er allikevel unntatt fra det generelle forbudet:
  - a. Tiltak i tilknytning til landbrukstiltak. Unntaket omfatter ikke kennel, hestesenter og rideanlegg.
  - b. Tiltak som er en del av tilrettelegging for idrett eller friluftsliv, og som har en naturlig tilknytning til marka. Unntaket omfatter ikke veier og annen infrastruktur. Tiltakene nå kunne innpasses innenfor markalovens formål, jf. markaloven §§ 1 og 7.
2. Det skal utarbeides reguleringsplan før det gis tillatelse til eller igangsettes etablering eller utvidelse av anlegg for idrett og friluftsliv. Igangsetting av arbeid med reguleringsplan som vedrører Marka, jf. markaloven § 2, krever tillatelse fra Miljøverndepartementet, jf. markaloven § 6.

**§ 13-6 (tidligere § 7-7) Vilttrekk Gjellebekk (ELG1) (PBL § 11-9 nr. 6).**

1. Det skal etableres tilfredsstillende viltkorridor for at hjorteviltet kan bevege seg mellom Vestmarka og Kjekstadmarka, herunder planfri kryssing av E18.
2. Viltkorridoren skal tilbakeføres til utmark og gjøres funksjonell som trekkvei for elg gjennom bearbeidelse av terreng (bl.a eksisterende vegskjæringer), beplantning med naturlig vegetasjon, skjerming mot næringsområder og bruk av viltgjerder. Utforming og tidspunkt for oppsetting av viltgjerder må vurderes både ut fra en situasjon med og uten etablert planfri viltovergang over E18.
3. Viltkorridoren skal utformes og opparbeides i samarbeid med viltmyndighetene og eventuelt annet relevant fagmiljø og – kompetanse. Det skal utarbeides detaljerte tegninger som viser terrengutforming, vegetasjon, skjerming og plassering av ledegjerder. Tegningene skal godkjennes av viltmyndighetene.

**§ 13-7 (tidligere § 7-3) Områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt (PBL § 11-11 nr. 2)**

I Øverskogen innenfor områder avmerket i kommuneplanens arealdel, kan det tillates fradeling til eller etablering av inntil to boenheter pr. år.

Følgende vilkår må være oppfylt for at det skal kunne gis tillatelse etter første ledd:

- a) Tiltaket skal ikke legges på dyrka eller dyrkbar mark eller i grønnstrukturen i landbruksarealene.
- b) **Eiendomsgrensene og boligen** skal ikke plasseres nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn **ti** meter, eller på annen måte medføre fare for konflikt mellom bolig- og landbruksformålet.
- c) Tiltaket skal ikke medføre negative konsekvenser for landbruksdrifta på eiendommen.
- d) Tiltaket skal ikke være i konflikt med kulturminner, hensynet til natur- og landskapsvern eller friluftsliv.
- e) Tiltaket skal kunne oppnå avkjøringstillatelse fra veimyndighet (Statens Vegvesen eller kommunen).
- f) Tiltaket skal for øvrig oppfylle kravene i plan- og bygningsloven og forurensingsloven til byggetomt (f.eks. drikkevann, sløkkevann og avløp).
- g) Tomtestørrelsen for ny spredt boligbebyggelse skal minimum være 1000 m<sup>2</sup>.
- h) Gjeldende grenseverdier for støy skal være oppfylt, jfr. § 7-1.
- i) Tiltaket skal oppfylle andre relevante bestemmelser i kommuneplanens arealdel, f.eks. utnyttelsesgrad, byggehøyder og minste uteoppholdsareal.

*Begrunnelse for endringene:*

- *Endringene i første del av bokstav b er en presisering slik at det klart framgår at avstandskravet både gjelder eiendomsgrensa for boligeiendommen og selve bolighuset. Gjeldende bestemmelse er noe uklar på dette punktet.*
- *Endringen fra fire til ti meters avstand begrunnes med behovet for tilstrekkelig avstand for å minimere faren for konflikt mellom bolig- og landbruksformålet. En slik buffersone på ti meter er normalt det som legges til grunn i nye reguleringsplaner.*

**Retningslinjer:**

**Spredt boligbygging:**

Ved behandling av søknader om dispensasjon fra LNF-formålet for spredt boligbygging skal kravene i § 13-7 legges til grunn som minimumskrav. I tillegg skal følgende krav oppfylles:

- j) Det skal være gangavstand til dagligvarebutikk.
- k) Det skal være gangavstand til barne- og ungdomsskole slik at det ikke blir behov for skoleskyss (2 km til barneskole og 4 km til ungdomsskole).
- l) Det skal være gangavstand til bussholdeplass/kollektivtrafikk

*Begrunnelse for retningslinjen:*

- *Uavhengig av retningslinjen må vilkårene for dispensasjon i PBL § 19-2 være oppfylt. Retningslinjen oppstiller imidlertid noen viktige hensyn som kommunen legger særlig vekt på ved denne vurderingen, i likhet med en rekke andre kommunale retningslinjer innenfor plan- og bygningsretten.*
- *Forholdene vurderes allerede i dag i slike saker, men en retningslinje vil kunne bidra til å skape mer forutsigbarhet både for kommunen og den som ønsker å søke om spredt boligbygging.*

**Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse**

Ved vurdering av om det kan gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i Finnemarka skal det legges vekt på følgende forhold:

- a) Samlet bebygd areal skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup>.

- b) Tiltaket skal ikke ha negative konsekvenser for natur- og friluftsinnteresser, og hensynet til hovedgrøntstrukturen skal ivaretas
- c) Hensynet til estetiske bestemmelser og retningslinjer skal ivaretas

*Begrunnelse for endringen (fjernet bokstav d):*

- *Hvis vassdrag i liten eller ingen grad blir berørt, bør ikke retningslinjen være til hinder for slik utbygging.*
- *Tiltaket vil uansett også være avhengig av dispensasjon fra byggeforbudssonen langs vassdrag (§ 5-1), og hensynet til vassdraget vil bli ivaretatt i den forbindelse.*

### **Kyststi**

Det skal merkes og evt. ryddes kyststi på følgende strekninger:

1. Langs Linnestranda fra Gilhusodden til Gullaug.
2. Fra hovedatkomststien til planlagt sykehus ned til planlagte friområder ved sjøen.
3. Gjennom planlagte friområder rundt Gullaughalvøya.
4. Langs gangveien fra sørporten på Gullaug til nedkjøringen til Engersand havn.
5. Gjennom Engersand havn i friområdene ved sjøen, gjennom badeplassen på Engersand.
6. Det merkes egen stisløyfe i skogen sør for Engersand.
7. Langs gangveien fra Engersand til Røyken grense.