

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **Detaljregulering med konsekvensutredning for Lyngås næringsområde**

**Gnr/bnr 127/23 og del av 127/1**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.10.2023

#### **1. FORMÅLET MED PLANEN**

##### **§ 1-1. Planens formål**

Formålet med planen er å tilrettelegge for næringsbebyggelse med tilhørende formål innenfor område NÆ. I tillegg sikrer planen eksisterende gjenvinningsstasjon og andre eksisterende formål og erstatter med dette tidligere reguleringsplan (PlanID 504-906-08-02).

##### **§ 1-2. Planens avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID: 2022-05.

#### **2. FELLESBESTEMMELSER**

##### **§ 2-1. Rekkefølgekrav**

###### **§ 2-1-1. Før tillatelse til tiltak innenfor NÆ**

- a) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av kommunen.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge vedtak/avtale om et kommunalt samarbeid for realisering av et regionalt avløpsanlegg.
  - a. Det skal være igangsatt planer for tiltak som reduserer belastningen ved Linneseanlegg.
  - b. Det skal også foreligge en godkjent avløpsplan fra utbyggingsområdet som gir minst mulig negative belastninger på Linneseanlegg, inntil midlertidig renskapasitet ved Solumstrand rensanlegg utnyttes eller nytt felles regionalt rensanlegg for Asker, Drammen og Lier kommune ved Nordbykollen er i drift. Avløpsplanen skal godkjennes av kommunen (Lier vei, vann og avløp KF).

###### **§ 2-1-2. Før igangsettingstillatelse innenfor NÆ**

- a) Før det gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet utomhusplan for tiltaket. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.

- b) Før det gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet en miljøoppfølgingsplan (MOP) for anleggsfasen som skal beskrive oppfølging og overvåking av vannmiljø.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse skal det være etablert oppsamlingstiltak/beredskapstiltak for oppsamling av eventuelle flytende kjemikalier ved uhell. Anlegget skal gjelde for både anleggs- og driftsfase.

### **§ 2-1-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor NÆ**

- a) Alle utomhusiltak skal være gjennomført senest innen et år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innenfor område NÆ skal fortau f\_FO2 langs Lyngåsgata være ferdig opparbeidet.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innenfor område NÆ, skal veg f\_veg1 og fortau f\_FO1 være ferdig opparbeidet.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innenfor område NÆ, skal det foreligge brukstillatelse for vei f\_veg2.
- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innenfor område NÆ, skal det være god nok kapasitet på avløpsspumpestasjoner med tilhørende ledningsnett fra Lyngås til Hennemveien.

### **§ 2-2. Parkering**

- a) Parkering skal løses på bakkeplan. For hvert tiltak skal det avsettes tilstrekkelig areal til parkering, varelevering og av- og pålessing. Parkeringsbehovet utredes særskilt (jf. Kommuneplanens bestemmelser §2.6).
- b) Bil felt NÆ: Det skal etableres min.0,2 oppstillingsplass per 100 m2 BRA industri/produksjons-/lagervirksomhet og min.1,0 oppstillingsplass per 100 m2 BRA kontor/administrasjon. Minimum 5% av parkeringsplassene (minst 1) skal være tilpasset forflytningshemmede.
- c) Sykkel felt NÆ: Det skal etableres min.1 oppstillingsplass per 300 m2 BRA.

### **§ 2-3. Tekniske anlegg**

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

## **§ 2-4. Håndtering av overflatevann**

- a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer, i henhold til Temaplan overvann Lier kommune, med tilhørende sjekklister for regulering. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Det må avsettes tilstrekkelig areal til dette. Plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av kommunen.
- b) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger. Nye bygg skal etableres med fordrøyning av overvann på tak dersom det ikke er plass til tilstrekkelig fordrøyningsareal på terreng.
- c) Håndteringen av overflatevann skal gjøres på en måte som sikrer mot uheldig avrenning til Lierelva.
- d) Plan for håndtering av overflatevann og snø skal legge vekt på å hindre forurensning til omkringliggende verdifulle naturområder, samt opprettholde vannbalansen i disse områdene.

## **§ 2-5. Støy**

- a) Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2, med veileder. Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.

**Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.**

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07 - 23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{SAF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{SAF} \leq 75$ dB			
Luftfart	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{SAS} \leq 80$ dB			
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og Levening $\leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} 50$ dB og Levening $\leq 45$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB, $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Motorsport	$L_{den} \leq 45$ dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{SAF} \leq 60$ dB		
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB	Aktivitet bør ikke foregå.	$L_{AFmax} \leq 65$ dB		
Vindturbiner	$L_{den} \leq 45$ dB				
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB				

- b) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, kapittel 6, med veileder, legges til grunn.

**Tabell 4: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.**

Bygningstype	Støykrav på dagtid ( $L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld ( $L_{pAeq4h}$ 19-23) eller søn-/helligdag ( $L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt ( $L_{pAeq8h}$ 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4.

## § 2-6. Driftstider

- a) Følgende driftstider gjelder for felt REA1:
- Hverdager: kl. 07-21
  - Lørdager: kl. 07-18
  - Det gis mulighet for søndagsåpent i høysesong for hageavfall våre og høst.

## § 2-7. Forurensing i grunnen

Dersom en under gravearbeider/ anleggsvirksomhet eller lignende støter på forurenset grunn, skal alt arbeid som kan utløse spredningsfare straks stanses. Det skal likevel iverksettes strakstiltak for å stanse eventuell pågående forurensning. Det skal videre avklares med myndighetene, herunder Lier kommune, hvilke videre krav som påhviler virksomheten, før arbeidet kan igangsettes igjen.

## § 2-8. Geoteknikk

I forbindelse med bygging av område REA1 og NÆ, skal anbefalinger og tiltak i Geoteknisk rapport: Lier. Lyngås grustak, «Innledende geoteknisk vurdering, områdestabilitet», Nr.117377n1rev2, datert: 21.09.2023, følges opp.

## § 2-9. Universell utforming

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av uteareal for alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v.
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

## § 2-10. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) §8.

# 3. REGULERINGSFORMÅL

## § 3-1. Næring (NÆ)

- a) Arealene kan benyttes til næringsbebyggelse for lett industri/produksjons-/lagervirksomhet med tilhørende kontor- og administrasjonsfunksjoner. Innenfor arealet skal det i tillegg opparbeides tilhørende adkomst- og snuareal, areal for varelevering, parkering for bil og sykkel samt utendørs lagring.
- b) Det tillates ikke virksomhet som er til vesentlig ulempe for gjenvinningsstasjonen i REA1 og tilgrensende boliger i form av støy, forurensning, støv, eller som genererer trafikkmengder som kryssløsning med Ringeriksveien ikke har kapasitet til, eller er til ulempe for trafikkflyten for gjenvinningsstasjonen eller grustaksdriften.
- c) Maksimal utnyttelsesgrad innenfor feltet er satt til %-BYA = 80%.
- d) Maksimal møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 20 m. Høyden måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- e) Utearealer:
1. Minimum 10% av tomtens areal skal fremstå som naturtomt eller opparbeides som grøntområde med beplantning.
  2. Skråninger og randsoner langs byggeområder skal beholde sin naturlige vegetasjon så langt det er mulig. Nyanlagte skråninger og randsoner skal ha et topplag med matjord og beplantes med stedegen vegetasjon.
- f) Det skal etableres miljøstasjon for sortering av avfall fra anlegget. Miljøstasjonen skal være under tak.
- g) Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) iht. internkontrollforskriften for anleggsfasen som skal beskrive oppfølging og overvåking av vannmiljø.
- h) Det skal etableres oppsamlingstiltak/beredskapstiltak på stedet for oppsamling av eventuelle flytende kjemikalier ved uhell. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfase.
- i) Fasader skal kles i mørke farger eller ha variert materialbruk.

### **§ 3-2. Renovasjonsanlegg/Gjenvinningsstasjon (REA1)**

- a) Arealene kan benyttes til gjenvinningsstasjon. Innenfor arealet kan det opparbeides bebyggelse, ramper, lagringsarealer og veisystem som er nødvendig for driften av en slik stasjon.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad innenfor feltet er satt til %-BYA = 70%.
- c) Maksimal møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 10 m. Høyden måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) Utearealer:
1. Minimum 10% av tomtens areal skal fremstå som naturtomt eller opparbeides som grøntområde med beplantning. Felt VS1 kan inngå som del av beregningsgrunnlaget for grøntområder.
  2. Skråninger og randsoner langs byggeområder skal beholde sin naturlige vegetasjon så langt det er mulig. Nyanlagte skråninger og randsoner skal ha et topplag med matjord og beplantes med stedegen vegetasjon.

### **§ 3-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

**a) Veg (o\_Veg1)**

o\_veg1 er offentlig veg. Innenfor arealet skal det etableres kanalisert kryss.

**b) Veg (f\_Veg1)**

Det skal minimum etableres veg med totalbredde 7 meter inkludert skulder. Bredden er ikke inkludert breddeutvidelse i kurver. f\_veg1 skal være felles privat veg.

**c) Veg (f\_Veg2)**

Det skal minimum etableres veg med totalbredde 8,5 meter inkludert skulder. Bredden er ikke inkludert breddeutvidelse i kurver. f\_veg2 skal være felles privat veg.

**d) Gang- og sykkelveg (o\_GS1-2)**

GS1-2 omfatter eksisterende, offentlig gang- og sykkelvei.

**e) Fortau – nytt formål (f\_FO1-2)**

Det skal minimum etableres fortau med totalbredde 2,75 meter inkludert skulder. f\_FO1-2 skal være felles privat fortau.

**f) Pendlerparkering (o\_P1)**

Innenfor feltet kan det etableres pendlerparkering. o\_P1 skal være offentlig areal. Min. 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Deler av pendlerparkeringen skal avsettes til sykkelparkering.

**g) Annen veggrunn (o\_AVG)**

1. Innenfor feltet AVG1 kan det etableres tiltak som skiller trafikken til REA1 og NÆ mot grustaksdriften. Brakke/adm.bygg for grustaksvirksomheten, parkering til bygninger, lager og vekt til grustaksdriften kan stå innenfor arealet.
2. AVG5 er avsatt med 3 meters bredde. Innenfor feltet AVG5 kan det etableres busslomme.
3. Øvrige arealer regulert til annen veggrunn kan benyttes til grøfter, snøopplag og kan benyttes til vegareal dersom en trasé for veg er mer hensiktsmessig ved å benytte noe av disse arealene.

### **§ 3-3. Grønnstruktur**

**a) Grønnstruktur (f\_G1)**

Arealet omfatter deler av skjerming mot grustak. Omfattes i planen av midlertidig anleggsområde.

### **§ 3-4. Landbruks-, natur- og friluftformål**

**Naturformål (f\_N1)**

Naturområde omfatter en ravinedalside med et naturtypelokalitet. Arealet er gitt sikringsone – klimavernsone, jf. §4-1 b).

## **4. HENSYNSSONER**

## **§ 4-1. Sikringszone**

### **a) Frisiktzone (H140)**

Frisiktsonen utarbeides i tråd med vegnormalene til Statens vegvesen. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, snø og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier.

### **b) Andre sikringssoner - klimavernsone (H190)**

Innenfor sonen tillates kun tiltak som er ledd i en varsom skogskjøtsel og som ikke ødelegger områdets funksjon som klimavernsone. Alle hogstiltak skal på forhånd meldes til kommunen.

## **§ 4-2. Faresone**

### **a) Høyspenningsanlegg (H370)**

Alt som ønskes etablert innenfor faresone-høyspentanlegg skal godkjennes av ledningseier. Det være seg nye veier, forandring av terreng, nye bygg m.m. Ledningseier skal kontaktes dersom anleggsmaskiner skal oppstilles/brukes nærmere ledning enn 10 meter.

-----