

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR DETALJREGULERING AV OVENSTADVEIEN ØST

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.05.2023

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for enebolig- og småhusbebyggelse som eneboliger, eneboliger i rekke og vertikale tomannsboliger. Nedenstående tabell viser planområdets formål med tilhørende benevnelser benyttet i plankartet.

Formål	Benevnelse
§ 12-5 Nr 1 – Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS1-3
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS1-3
Sandlekeplass	BLK
§ 12-5 Nr 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjørevei, offentlig	o_SKV1
Kjørevei, privat	f_SKV2-4
Fortau	o_SF
Gatetun	f_SGT
Annen veggrunn – grøntareal, offentlig	o_SVG
Annen veggrunn – grøntareal, privat	f_SVG
§ 12-5 Nr 3 Grønnstruktur	
Naturområde	GN1-2
Friområde	f_FRI
§ 12-6 Hensynssoner	
Frisikt	H140_1-2
Flomfare	H320_1-2
Bevaring naturmiljø	H560_1-2
§ 12-7 Bestemmelsesområder	
Midlertidig bygge- og anleggsområde	#1-3

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 2021-11 - Ovenstadveien øst datert 16.03.2023.

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Rekkefølgekrav

§ 2-1-1 Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal det dokumenteres at utendørs støyforhold er ivaretatt ihht. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overflatevannshåndtering. Planen skal godkjennes av kommunen.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge vedtak/avtale om et kommunalt samarbeid for realisering av et regionalt avløpsanlegg.
 - i. Det skal være igangsatt planer for tiltak som reduserer belastningen ved Linneseanseanlegg.
 - ii. Det skal også foreligge en godkjent avløpsplan fra utbyggingsområdet som gir minst mulig negative belastninger på Linneseanseanlegg, inntil midlertidig renskapasitet ved Solumstrand rensesanlegg utnyttes eller nytt felles regionalt rensesanlegg for Asker, Drammen og Lier kommune ved Nordbykollen er i drift. Avløpsplanen skal godkjennes av kommunen (Lier vei, vann og avløp KF).
- d) Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal det foreligge godkjent utomhusplan for utomhusarealer, samt vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 som redegjør for:
 1. Arealer for gangveier, vegetasjon, lek, fellesareal og bilparkering.
 2. Håndtering av overvann
 3. Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning.
 4. Overflater, det vil si om det skal være asfalt, betong, grus, plen, naturlig vegetasjon o.l.
 5. Eksisterende og fremtidig terreng
 6. Fall- og stigningsforhold
 7. Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak
 8. Murer og gjerder
 9. Renovasjon

§ 2-1-2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsetting skal det sikres at avrenning til Rotuelva under anleggsperioden og driftsfasen ikke overskrider antatt normal vannmengde.
- b) Før igangsetting skal det anlegges sedimentasjonsbasseng for bruk i anleggsperioden for å hindre sedimenter å renne ut i Rotuelva.

- c) Før det gis igangsettingstillatelse for feltene BKS1-3, skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse må det redegjøre for de ulike arkitektoniske løsningsvalgene i forhold til å tilpasse seg omgivelsene og valg som øker bokkvaliteten.
- e) Før igangsetting skal det vises til planlagt tiltak i henhold til gjeldende lovverk for å beskytte mot radon.
- f) Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge tiltaksplan for håndtering av fremmede arter som sikrer hvordan spredning av disse skal forhindres. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 2-1-3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor område BKS1-3, skal det foreligge brukstillatelse for offentlig- og privat veianlegg.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første boenhet skal trafikksikkerhetstiltak med opphøyet gangfelt og intensivbelysning være etablert over Bøveien.
- c) Lekeareal, grøntområder og snarvei skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligene. Tiltakene skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september), etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første boenhet, skal alle felles utomhusiltak skal være gjennomført. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.

§ 2-2. Definisjoner på boligtyper i denne planen

- a) Småhus: Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.
- b) Enebolig: Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand med utleiedel.
- c) Kjedehus: Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod eller lignende.
- d) Tomannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

§ 2-3. Maksimalt antall boenheter

Det tillates maksimalt 16 boenheter totalt innenfor feltene BKS1-3.

§ 2-4. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.
- b) Støttemurer kan tillates med maksimal høyde på 2 m. Støttemurer høyere enn dette skal trappes. Fortrinnsvis skal det benyttes natursteinsmur som støttemur.
- c) Bygninger og tilhørende bygningsdeler skal ha et moderne arkitektonisk uttrykk med bruk av naturmaterialer.

§ 2-5. Byggegrense

- a) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter. Ved mindre avstand enn 4 meter tillates gjennomført særskilte tiltak. Tiltaket skal godkjennes av kommunen.
- b) Byggegrense for hvert delfelt er vist i plankart.

- c) Byggegrenser i felt B8 og B9 i plan 504-908-04 - Lierskogen sentrum gjelder selv om veilinjene er endret.

§ 2-6. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

- a) Krav til minste uteoppholdsareal for boliger

Boligkategori	Grunnsats m ²	Grunnlag for beregning	Arealkrav m ²
Tomannsbolig	200	Boenhet	50
Enebolig og kjedehus	0	Boenhet	200

- b) Inntil 20m² av åpne verandaer/balkonger/terrasser og takterrasser kan regnes med som uteoppholdsareal.
- c) Alle boenheter skal ha minimum 100m² privat uteoppholdsareal. Det resterende kravet til uteoppholdsareal kan være felles.
- d) Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av felles uteoppholdsareal
- e) Uteoppholdsareal og fellesareal skal være egnet til formålet og minimum oppfylle følgende kvalitetskrav:
1. Det skal være sollys på minst 25 % av arealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn
 2. Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter
 3. Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal
 4. Støynivå skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dBA. Arealet skal ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.
 5. Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomsten skal for øvrig være trygg.
 6. Arealet skal ha soner for lek, sosialt samvær og rekreasjon.

§ 2-7. Parkering

- a) Krav til parkeringsplasser for bil til bolig

Boligkategori	Grunnlag pr. p-plass	Krav til parkering
Tomannsbolig og kjedehus	Boenhet	Min. 2
Enebolig	Boenhet	Min. 3

- b) Minimum 20% av parkeringsplassene (minst 1 plass), skal være tilgjengelig som besøksparkering på terreng eller i åpent parkeringsanlegg.
- c) Alle boliger skal ha mulighet til å etablere ladestasjon for el-bil.
- d) Uteleiedel i tilknytning bolig vil få avsatt 1 parkeringsplass.

§ 2-8. Tekniske anlegg

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

- b) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.
- c) Eventuell trafo kan plasseres på område f_FRI.

§ 2-9. Avkjørsel, vei, vann og avløp

- a) Eksisterende avkjørsler fra Ovenstadveien opprettholdes.
- b) Avkjørsler til boliger i BKS1-3 skal skje fra f_SKV2-4. Eksakt plassering avklares i byggesak.
- c) Nye avkjørsler skal opparbeides i samsvar med kommunens veinorm.
- d) Fyllinger og sidegrøfter skal såes til eller steinsettes.

§ 2-10. Krav til 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 sjekkliste 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. Innenfor areal avsatt til f_SGT og f_BLK kan det tilrettelegges for både åpen og nedgravde fordrøyningsløsning.
- b) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.
- c) Håndteringen av overflatevann skal gjøres på en måte som sikrer mot uheldig avrenning til Rotuelva.
- d) Overvann skal i størst mulig grad infiltreres i grunnen. Løsninger/plassering av infiltrasjonsanlegg skal dimensjoneres med tanke for dette og slik at det naturlige avrenningsmønsteret opprettholdes.

§ 2-11. Støy

- a) Boenheter skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2, med veileder.
- b) Boliger i felt BKS1-3 skal ha tilgang til uteoppholdsarealer der støynivået ikke skal overstige $L_{den}=55$ dBA.
- c) Boliger i felt BKS1-3 skal ha tilgang til felles sandlekeplass BLK, der støynivået ikke skal overstige $L_{den}=55$ dBA.
- d) 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 lydtrykknivå 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.

- e) 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, med veileder. Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.
- f) Anbefalte støygrenser i ulike typer friområder, friluft- og rekreasjonsområder og stille områder anbefalingene i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 3, med veileder.

§ 2-12. Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av felles uteoppholdsareal.

§ 2-13. 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.

§ 2-14. Krav til geoteknikk

I forbindelse med bygging av planområdet, skal geotekniker vurdere fyllingsarbeider og områdestabilitet.

§ 2-15. Renovasjon

Renovasjon til boliger i BKS1-3 løses på egen tomt. Areal for renovasjon opparbeides i henhold til Renovasjonsforskrift for kommunene i Drammensregionen, vedtatt av alle Rfds eierkommuner.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- a) Området BKS1-3 er forbeholdt konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Det kan etableres inntil 16 nye boliger i felt BKS1-3.
- c) Det skal sendes inn sol- og skyggediagram sammen med søknad om tillatelse til tiltak.
- d) Boligene skal utformes slik at alle boligene har direkte kontakt med terreng.
- e) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er
 - 30% for BKS1
 - 35% for BKS2
 - 40% for BKS3.
- f) Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- g) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde. Eventuell takterrasse skal være inntrukket minimum 1 meter fra bygningers fasader.
- h) Bygningene skal være kledd med mur eller trematerialer.
- i) Innenfor formålet kan interne veier, støttemurer, parkering og terrengarrondering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.
- j) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
- k) Sandlekeplass BLK skal være felles for boliger i felt BKS1-3 og skal fremgå av utomhusplanen.
- l) Sandlekeplass BLK skal utarbeides i tråd med §3-3 Felles lekeplass

§ 3-2. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- a) Området BFS1-3 er forbeholdt frittliggende småhusbebyggelse.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 %.

§ 3-3. Felles lekeplasser (f_BLK)

§ 3-3-1 Generelle krav til lekeplasser

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) Det tillates ikke bruk av gummiflis ved etablering av lekeplasser
- i) Lekearealer på tak godkjennes ikke som eneste løsning.
- j) Lekearealer skal møbleres med benk/sittegruppe og slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser.
- k) 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.

§ 3-3-2 Størrelse på lekeplasser

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

Antall boenheter	Sandlek	Nærlek	Strøklek
11-20	2 *150m ²	-	-

§ 3-3-3 Krav til sandlekeplass

- 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 kommer i tillegg til kravet til 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 § 3-3-1, skal følgende minimumskrav være oppfylt:
 - Størrelsen på sandlekeplassen framgår av tabellen i § 3-3-2.
 - Sandlekeplassene skal møbleres med sandkasse, lekestativ eller lekehytte

Aralet kan opparbeides samlet eller fordeles på inntil 3 lekeplasser innenfor det enkelte boligfelt. Ingen av lekeplassene skal være mindre enn 100 m².

§ 3-3-4 Teknisk anlegg

Det tillates etablert nedgravd VA-anlegg innenfor området.

§ 3-4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Offentlig veianlegg skal opparbeides i henhold til Lier kommunes veinorm. Tekniske planer skal godkjennes av Lier kommune før igangsettingstillatelse.
- Det skal utarbeides arbeidsvarslingsplan som minimum omfatter ivaretagelse av myke trafikanter.

§ 3-4-1 Kjørevei (SKV)

- o_SKV1 er offentlig veg. Vegbredde er 6 meter for offentlig veg, med tillegg av eventuelle breddeutvidelser.
- f_SKV2-4 er privat eid og er felles kjøreveg med tilhørende avkjørsler for felt BKS1-3 og Ovenstadveien 38/40. Privat veg har 3,5 meter bredde, med tillegg av eventuelle breddeutvidelser.

§ 3-4-2 Fortau (SF)

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 3-4-3 Gatetun (SGT)

- f_SGT er gatetun tilhørende bebyggelse i BKS1-3. Det skal tydelig komme frem både visuelt og taktilt at gatetunet er bygget for opphold og lek.
- Gatetunet skal utformes slik at de myke trafikanter har prioritet og ikke innby til høy fart, i tråd med intensjoner i planbeskrivelsen.
- Det tillates etablert nedgravd VA-anlegg innenfor området.

§ 3-4-4 Annen veggrunn (SVG)

- o_SVG = Annen veggrunn – grøntareal, offentlig. Fyllinger og sidegrøfter skal såes til eller steinsettes.
- f_SVG = Annen veggrunn – grøntareal, privat. Fyllinger og sidegrøfter skal såes til eller steinsettes.

§ 3-4-5 Belysning

Det offentlige anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av eventuelt gangfelt.

§ 3-5. Naturområde (GN)

§ 3-5-1 GN1

- a) GN1 er avsatt til naturformål for etablering av ønsket kantvegetasjon.
- b) Tiltak i forbindelse med bygging av o_SF skal ikke føre til problemer med erosjon og avrenning.
- c) Tiltak for bekjempelse av svartelistede arter tillates.
- d) Det tillates å føre overvannsledning med tilhørende erosjonssikring gjennom GN1 og ut i bekken.

§ 3-5-2 GN2

- a) Naturområdet skal fortrinnsvis bevares.
- b) Lokale tilpasninger til planområdet kan tillates:
 - Det tillates oppføring av støttemurer og fyllinger 1 meter fra eiendomsgrensa.
 - Det tillates etablert VA-anlegg innenfor området.
 - Det tillates opparbeidelse av snarvei/sti innenfor området.
- c) Tiltak skal ikke føre til problemer med erosjon og avrenning.

§ 3-5-3 GN3

- a) Naturområdet skal bevares. Kantvegetasjon skal opprettholdes.

§ 3-5-4 Friområde (f_FRI)

- a) Friområde f_FRI er i privat eie tilknyttet boligbebyggelse i BKS1-3.
- b) Det tillates etablert inntil 5 parkeringsplasser innenfor området. Eventuelle parkeringsplasser skal ha felles adkomst til Ovenstadveien.
- c) Det tillates etablert lekeplass/møteplass med aktivitetsapparater, bord og benker.

4. HENSYNSSONER

§ 4-1. Flomfare (H320)

- a) Hensynsonen viser områder utsatt for flom.
- b) Det skal ikke bygges noe i H320_1.
- c) I H320_2 tillates det etablert fyllinger og støttemur i forbindelse med bygging av o_SF, o_SKV1 og o_SVG.

§ 4-2. Frisiktsone (H140)

- a) I frisiktsone skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier.
- b) Lysmaster og oppstammede trær innenfor diameter 15cm tillates.

§ 4-3. Bevaring av naturmiljø (H560_1-2)

- a) Det tillates ikke endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser.
- b) Det tillates ikke oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og plassering av bygning, konstruksjon og anlegg. Tilsvarende gjelder for anlegging av vei, parkeringsplass og landingsplass, samt plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- c) Det tillates oppføring av støttemur innenfor felt #3, i forbindelse med bygging av fortau.

5. BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 5-1. #1-3 midlertidig bygge- og anleggsområde for vei o_SKV1 og o_SF.

- a) #1-2 skal tilbakeføres til opprinnelig formål etter endt veitiltak.
- b) Asketrærne på gnr/bnr 152/7 skal bestå og tas hensyn til ved utbedring av Ovenstadveien.
- c) I #3 tillates oppføring av støttemur for sikring av fortau.