

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

DETALJREGULERING FOR BÅHUSVEIEN

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 19.04.2016

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

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

§ 1-2. Planens avgrensning

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

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer

Det skal utarbeides utomhusplan for alle tiltak som krever rammetillatelse.

Utomhusplanen skal utarbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-7.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

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

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

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

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

- a) Dersom ikke alle utomhustiltakene kan ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse skal det stilles en økonomisk garanti for utførelse av det godkjente arbeidet. Arbeidene skal være

gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.

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

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

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

§ 2-4. Utforming

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

§ 2-5. Parkering

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

§ 2-6. Tekniske anlegg

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

§ 2-7. Vei, vann og avløp

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

§ 2-8. Håndtering av overflatevann

- a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- b) Håndtering av overflatevann, skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- c) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.

§ 2-9. Støy

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

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

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

§ 2-10. Universell utforming

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

§ 2-11. Energi

Det skal benyttes oppvarmingskilder i henhold til gjeldende forskrifter.

§ 2-12. Kulturminner

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

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Boligbebyggelse (BKS, BFS)

- a) Område BKS skal kun bebygges med konsentrert småhusbebyggelse og/eller tomannsboliger.
- b) Område BFS tillates med enebolig med sekundærleilighet. Mindre endringer/utbygging tillates i henhold til kommuneplan.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal samt maksimal gesims- og mønehøyde er angitt på plankartet. Maksimalt tillatt %-BYA er 35 % for felt BKS, og 25 % for felt BFS.
- d) Maksimal gesims- og mønehøyde for BKS er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Maksimal gesimshøyde for BFS er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter, over gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 200 m² pr. enebolig og 50 m² for sekundærleiligheter/uteleieenheter på inntil 70 m². For tomannsboliger og konsentrert

småhusbebyggelse er minstekravet 200 m² felles uteoppholdsareal for feltet BKS, pluss 50 m²/boenhet.

- g) Uteoppholdsareal tillates etablert utenfor byggegrense mot vei, så lenge uteoppholdsarealer tilfredsstiller støykrav.
- h) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei, inntil 15 meter fra senterlinje til o_SV Kirkelina.
- i) I skrånende terreng brattere enn 1:5 bør det vurderes bygget med kjeller/underetasje. For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet på maks bruksareal på 70 m².
- j) Nye gatelysarmaturer skal være i tråd med kommunens standard, og utformet som grønnlakkerte stolper med buet avslutning mot hengende lysarmatur.
- k) Adkomst til tomtene som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivarettatt. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 6 meter.

§ 3-2. Felles lekeplasser

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

§ 3-3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Veg (o_SV)

o_SV (Kirkelina) er offentlig vei.

b) Kjøreveg (o_SKV1-2)

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

c) Gang- og sykkelveg (o_SGS1)

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

d) Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-8)

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

§3-4 Grønnstruktur

a) Turvei (o_GT)

Innenfor feltet tillates etablering eller opprettholdelse av dagens forbindelse mellom o_SKV2 og o_SKV1.

§3-5 LNF- formål

a) Jordbruk (LJO)

Innenfor feltet tillates jordbruk/opprettholdelse av dagens bruk.

b) Landbruk (LL)

Innenfor område LL er det midlertidig skråningsutslag for nytt fortau. Området tilbakeføres til landbruksformål når fortau er etablert.