

LIER KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Reguleringsplan for Ekeberg Nord

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 16.06.22

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket PlanID 2020-01 datert 06.05.22

§ 1-2. Planens formål

Planens formål er å legge til rette for bygging av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse, med tilhørende adkomst og infrastruktur.

Det tillates totalt 42 boenheter innenfor planområdet.

Området er regulert til følgende formål (pbl. kap.12)

Bebyggelse og anlegg (§ 12- 5, nr.1)

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS1- BFS2)

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS2)

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BBB)

Boligbebyggelse, B

Renovasjonsanlegg (BRE)

Lekeplass (BLK1 – BLK5)

Sti (BAU)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12 -5, nr. 2)

Kjørevei (SKV1 - SKV2)

Fortau (SF)

Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT1- SVT8)

Landbruk,- natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr.5)

Landbruksformål

Hensynsoner (§ 11-8 jr. § 12- 6)

Særskilt angitt hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H570)

Hensynssone for gul støysone (H220_1 – H220_3)

Andre juridiske flater (§ 12-7)

Bestemmelsesområde # 1 (parkering inkludert boder og tekniske rom)

2. FELLESBESTEMMELSER

Alle utomhus tiltak 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.

§ 2-1. Utomhusplan

I forbindelse med søknad om tiltak innenfor ett eller flere av delfeltene BKS1, BKS2, BBB med tilhørende fellesområder skal det vedlegges en utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise delfelt med tilhørende veg-, leke og uteoppholdsarealer:

- a) Utforming av offentlige områder, renovasjon, brannhydranter og nettstasjon.
- b) Utforming av fellesområder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, lys, sykkelparkering og plass for snøopplag.
- c) Ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier og annen bebyggelse.
- d) Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- e) Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier.
- f) Fall- og stigningsforhold.
- g) Atkomst for bevegelseshemmede

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak til bebyggelse for varig opphold og uteoppholdsareal innenfor gul støysone, vist i støysonekart utarbeidet av Asplan Viak datert 16.02.21, skal det fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold, jfr. T1442/21.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor deldelt BKS1 skal det fremlegges dokumentasjon på hvilke avbøtende tiltak som skal gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold innenfor lekeplass f_FL2 i tilgrensende reguleringsplan for Ekeberg -Lierskogen, plan ind. 504 -908 -21, vedtatt 17.06.14.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak skal avbøtende støytiltak for eksisterende boliger på gbnr. 152/22 og 154/13 utføres. Dette for å oppfylle krav til støy på uteplass og innendørs i opphold- og soverom, siden støynivå øker eller støysituasjonen endres vesentlig. For gbnr. 154/22 skal eksisterende privat uteplass ha støynivå mindre enn

$L_{den} = 55$ dB. For gbnr. 152/22 er allerede gjennomførte tiltak på uteplass tilfredsstillende. For begge eiendommer skal innendørs støynivå i oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder, være mindre enn $L_{p,A24h} = 30$ dB.

- d) Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at det er foretatt grunnundersøkelser og at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.
- e) Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent plan for overflatevannshåndtering. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for boligene innenfor planområdet skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger.

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

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor delfelt BBB, BKS1 og BKS2 skal det foreligge midlertidig brukstillatelse for kjøreveg (o_SKV2) og fortau (o_SF).
- b) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- c) Lekeareal skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor BKS1, BKS2, BBB.
- d) Avkjørsel, interne veier, lekeareal og annet grøntareal skal være opparbeidet før det gis ferdigattest til boligene. Tiltakene skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilhørende utbyggingsdelfelt.
- e) f_BAU skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til boliger innenfor BFS1 og BFS2. Det skal foreligge tinglyst rettighet om fri ferdsel for allmennheten gjennom f_BAU før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- f) Skal avbøtende støytiltak være godkjent og ferdig opparbeidet.

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

- a) **Lavblokk:** Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil 3 etasjer.
- b) **Frittliggende småhusbebyggelse:** Eneboliger beregnet på en husstand.

- c) **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.

§ 2-4. Plassering, utforming og estetikk

- a) Der ikke annet er vist, er formålsgrense lik byggegrense.
- b) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter. Mindre avstand tillates hvis tilfredsstillende sikring kan dokumenteres.
- c) Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal bygninger og anlegg utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i boligområdet. Garasjer, carport og boder skal tilpasses boligene. Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.
- d) Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Ny bebyggelse skal utformes i samspill med omgivelsene og skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og på nabotomtene. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte

§ 2-5. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

- a) For eneboliger skal det avsettes og opparbeides minimum 200 m² egnet uteoppholdsareal pr. enebolig.
- b) For tomannsboliger og andre småhus på inntil 150 m² BRA, skal det avsettes min. 50 m² pr. boenhet. Inntil 10 m² av uteoppholdsareal kan løses som balkong/terrasse. I tillegg skal et opparbeides min 200 m² pr. delfelt.
- c) For blokkbebyggelse skal det avsettes og opparbeides minimum 50 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet under 150 m² BRA, hvorav inntil 10 m² kan være på privat balkong.

For blokkbebyggelse skal det avsettes og opparbeides min 80 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet over 150 m² BRA, hvorav inntil 10 m² kan være på privat balkong/terrasse.

Uteoppholdsareal for blokkbebyggelse kan bestå av både privat og felles areal for flere boenheter. Minimum 50 % av kravet skal være fellesareal.

- d) Uteoppholdsareal og fellesareal skal blant annet tilfredsstillende følgende krav:
- Det skal være sollys på 50 % av arealet klokka 15.00 vår- og høstjvindøgn.
 - Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter.
 - Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal.

- Støyforholda på arealet skal ikke overstige $L_{den}=55$ dBA. Arealet skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrifter og veiledninger for forurensning.
- Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomsten skal for øvrig være trygg.
- Arealet skal inneha soner for lek, sosialt samvær og ha områder uten direkteinnsyn.
- Det skal benyttes ikke allergifremkallende beplantning på felles utearealer.

§ 2-6. Parkering

Det skal anlegges bilparkeringsplasser i henhold til følgende krav:

Minimum 1,2 og maksimum 2,0 p-plasser per boenhet.

Minimum 20% av parkeringsplassene (minst 1 plass) skal være tilgjengelig som besøksparkering på terreng eller i åpent parkeringsanlegg.

Innenfor delfelt BBB skal minimum 5% av parkeringsplassene (minst 1) være tilpasset for flytningshemmede.

Innenfor delfelt BBB skal min. 25 % av parkeringsplassene tilrettelegges for lading av elbil.

Krav til sykkelparkering:

Det skal anlegges parkeringsplasser for sykkel i samsvar med kommuneplanens til enhver tids gjeldende bestemmelser.

Det skal etableres sykkelskur med lademulighet for elsykler. Sykkelskur skal gis hensiktsmessig plassering.

§ 2-7. Adkomst

Adkomst til tomtene som vist med pil på plankartet er veiledende. Endelig plassering skal fremgå av utomhusplanen. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at adkomsten ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivarettatt.

§ 2-8. Håndtering av overflatevann

VA-notat for Øvre Ekeberg, datert 11.12.20 (Asplan Viak AS), skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering innenfor planområdet. Det skal ved søknad om tiltak redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.

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_BLK 2 kan det tilrettelegges for både åpen og nedgravde fordrøyningsløsning. Øvrige sandlekeplasser og felles uteoppholdsareal tillates tilrettelagt for regnbed og overflomming av vann, slik at de fungerer som fordrøyningsmagasin ved store nedbørsmengder.

§ 2-9. Støy

Kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T- 1442/21 gjøres gjeldende for planen med følgende presiseringer:

Før det gis tillatelse til tiltak for bebyggelse for varig opphold og uteoppholdsareal innenfor gul støysone, vist på plankart og i støysonekart utarbeidet av Asplan Viak datert 14.12.20, skal det innhentesen støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold i henhold til kravene, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Før det gis tillatelse til tiltak for bebyggelse innenfor BKS1 skal det dokumenteres hvilke avbøtende tiltak som skal gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold innenfor lekeplass avmerket f_FL2 i tilgrensende reguleringsplan «Reguleringsplan for Ekeberg - Lierskogen, plan ind. 504 -908 -21, vedtatt 17.06.14.

Ved utbygging i området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrensene somer gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/21.

§ 2-10. Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner ved anleggsarbeid eller annenvirksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8.2.

§ 2-11. Sikkerhet i anleggs – og byggeperioden

Det vises til byggherreforskriften (FOR-2016-06-03-568). Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.

§ 2-12. Nettstasjon

Innenfor planavgrensningen kan det etableres nettstasjon. Fra nettstasjonen skal det være minimum 5 meters byggegrense til lekeplasser, nabogrenser og boligbebyggelse for varig opphold.

§ 2-13 Tiltak utenfor byggegrensene

Utenfor byggegrenser tillates mindre tiltak som gangadkomster, trapper, terrasser, nødvendigstøttemurer med maks. høyde 1,5 meter, nettstasjon, gjerder, terrengskjæringer og oppfyllinger tilpasset eiendommen.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1-1. Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB)

- a) Området BBB skal bebygges med lavblokker med parkeringsanlegg helt eller delvis under terreng.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40%.
- c) Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maks. byggehøyder som angitt med koter på plankartet. Bebyggelsen skal oppføres med flate tak. Det tillates ikke takterrasse.
- d) Innenfor delfelt BBB kan interne veier, parkering og renovasjonsløsninger tillates etablert utenfor byggegrense.

§ 3-1-2. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- a) Områdene BKS1 og BKS2 skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35% innenfor delfelt BSK1 og 35% innenfor delfelt BSK2.
- c) Bebyggelse skal oppføres innenfor angitte byggegrenser. Maks. mønehøyde er 9,0meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ikke etablert takterrasse.
- d) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, underforutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- e) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense.

§ 3-1-3. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 - BFS2)

- a) Området BFS1 og BFS2 skal bebygges med eneboliger.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25%.
- c) Bebyggelse skal oppføres innenfor angitte byggegrenser. Maks. mønehøyde er 9,0meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde. Det tillates ikke etablert takterrasse.
- d) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense.

§ 3-1-3. Boligbebyggelse – (B)

Innenfor området kan det etableres gangareal.

§ 3-2. Felles lekeplasser (f_BLK1- f_BLK 5)

Følgende lekeplasser skal opparbeides som nærlekeplass: BLK2

Følgende lekeplasser skal opparbeides som sandlekeplass: BLK1, BLK3, BLK4 og BLK5.

BLK2 skal være felles for alle boligfelt innenfor planområdet. BLK 1 skal være felles for delfelt BBB.

BLK 3 skal være felles for delfelt BKS1.

BLK 4 og BLK 5 skal være felles for delfelt BKS 2 og BFS.

Kvalitetskrav til alle lekeplasser:

Kvalitetskrav til alle lekeplasser skal være i henhold til kommuneplanens utfyllendebestemmelser. Lekeplassene skal være tilrettelagt som sosiale møteplasser og være tilgjengelige for alle.

Nærlekeplass BLK2:

Nærlekeplassen BLK2 skal tilrettelegges for barn og unge i alder 5 - 13 år, og opparbeides med minimum 3 stk. leke/treningsapparater med ulike funksjoner, bocciabane eller lignende og sittemuligheter.

BLK1 Sandlekeplass:

BLK 1 skal tilrettelegges for barn i alder 2-6 år og opparbeides med grill/bålpanne, min. to lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass.

BLK3 Sandlekeplass

BLK3 skal tilrettelegges for barn i alder 2-6 år og opparbeides med min. tre lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass.

BLK4 Sandlekeplass

BLK4 skal tilrettelegges for barn i alder 2-6 år og opparbeides med min. tre lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass.

BLK5 Frukt- og bærhage

BLK5 skal opparbeides med bærbusker og frukttrær samt sitteplasser.

§ 3-3. Renovasjonsanlegg i grunn (f_REN)

Renovasjon skal løses som nedgravde containere, og være i tråd med de til enhver tid gjeldende bestemmelser i renovasjonsforskriften til Rfd.

Avfallsløsninger skal godkjennes av Rfd før igangsettingstillatelse gis.

Mindre justeringer av plassering og utforming av arealet tillates, og endelig plassering skal

fremgå av utomhusplan.

REN skal være felles for delfelt BKS1 og BKS2.

Renovasjonsløsning for delfelt BBB og BFS1- BFS2 skal fremgå av utomhusplanen, jr.§ 2.1.

§ 3-4. Annet uteoppholdsareal (f_BAU)

F_BAU er felles tursti. Arealet skal være opparbeidet som tursti og være åpen for allmenn ferdsel

§ 3-5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (f_SKV1, f_SKV2)

Kjøreveg f_SKV1, er felles avkjørselsveg for boliger innenfor delfelt BBB og Gnr.154 Bnr. 1.

Kjøreveg f_SKV2, er felles avkjørselsvei for BFS1 og BSF2. Arealet skal være åpen for allmenn ferdsel for å knytte seg på f_BAU.

Kjøreveg (o_SKV2)

o_SKV2 er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss/avkjørsler, skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører vei.

Fortau (SF)

o_SF er offentlig fortau.

Annen veggrunn (SVT1 – SVT8)

Annen veggrunn er avsatt til veggrøft.

o_SVT 4 - o_SVT8 er offentlig veggrunn

f_SVT1-f_SVT3 er felles veggrunn for BBB og Gnr.154 Bnr. 1.

§ 3-6. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

Eksisterende landbruksformål skal opprettholdes som i dag.

§ 3-7. Hensynssoner

Bevaring av kulturmiljø (H570)

Innenfor H570 tillates ikke vesentlig terrengbehandling, lagring eller oppstillingsplass for

biler ol. Det tillates etablert gangareal innenfor hensynssone som ligger innenfor boligformål.

§ 3-8. Andre juridiske flater

Bestemmelsesområde (#1)

Bestemmelsesområde #1, skal benyttes til parkeringsanlegg, boder og teknisk rom og skal etableres under terreng. Maks. byggehøyde kote + 248,0.