



## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EKEBERG, LIERSKOGEN Detaljregulering

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 26.05.2014

### 1. FORMÅLET MED PLANEN

#### § 1-1. Planens formål

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for boligutbygging i henhold til gjeldende kommuneplan, tilknytning av eksisterende boliger til vann- og avløpsanlegg og bedring av adkomst til eksisterende boliger. Ivaretagelse av eksisterende naturtyper langs Rotua og Ekebergelva er vektlagt i planen.

Området Ekeberg i Lierskogen detaljreguleres til følgende formål, i henhold til PBL § 12-5:

#### Bebyggelse og anlegg:

- |  |      |
|--|------|
| - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse           | BF   |
| - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse           | BE   |
| - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse-leiligheter | BK   |
| - Lekeplass  | f_FL |
| - Renovasjonsanlegg  | f_R  |
| - Uteoppholdsareal   | f_UA |
| - Øvrige kommunaltekniske anlegg-Pumpestasjon              | f_ØK |

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- |                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| - Annen veggrunn - grøntareal      | o_AVG, f_AVG       |
| - Annen veggrunn - grøntareal      | o_AVG-ST, f_AVG-ST |
| - Annen veggrunn - tekniske anlegg | f_AV               |
| - Energinett                       | f_NT               |
| - Fortau                           | o_FT               |
| - Gang-/sykkelveg                  | o_GS               |
| - Kjøreveg                         | f_KV               |
| - Parkeringsplasser                | f_P                |
| - Veg                              | o_V                |

#### Grønnstruktur

- |                               |      |
|-------------------------------|------|
| - Grønnstruktur               | f_G  |
| - Naturområde - grønnstruktur | f_NA |

#### Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- |                   |     |
|-------------------|-----|
| - Landbruksformål | LNf |
|-------------------|-----|

## § 1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 504.908.21, datert 10. oktober 2013.

## 2. FELLESBESTEMMELSER

### § 2-1. Plankrav og andre planer

- 1) Ved utbygging innenfor områdene regulert til konsentrert småhusbebyggelse (BK\_1 – BK\_8 skal det utarbeides helhetlig utomhusplan i samsvar med §2-7 i kommuneplanens arealdel. Utomhusplanen skal også omfatte feltenes felles uteoppholdsareal og felles lekeplasser.

### § 2-2. Rekkfølgekrav

1. For hensynssoner H-560\_1 til H\_560\_3 skal opprettes en skjøtselsplan i henhold til rapport «Vurdering av konsekvenser for biologisk mangfold ved boligutbygging på Ekeberg», utarbeidet av BioFokus, datert 23.08.13.

#### § 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

- 1) Før det gis rammetillatelse for boligbebyggelse skal det foreligge godkjent plan for Vei, Vann og Avløp.
- 2) Før det gis rammetillatelse i
  - a) Felt BF-10 og
  - b) Feltene BF-1, BF-2, BF-3, BF-4, BF5, f\_KV-1, f\_KV-2 og o\_V-2skal det utarbeides fagkyndig vurdering og rapport med retningslinjer for fundamentering og drenering av bebyggelse og tiltak i feltene  

Rapportene skal gi en helhetlig vurdering av områdene a) og b) og være styrende for utbygging i feltene. Rapportene skal sikre mot utglidning i bratt terreng og at tiltak ikke har negative effekt på grunnvannstilførsel til hensynssonene H560-1 og H560-2.
- 3) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse som kan være utsatt for støy, skal det foreligge tillatelse til nødvendig støyreducerende tiltak.
- 4) For eksisterende boliger på gnr/bnr, 152/22 og 154/13, skal avbøtende tiltak utføres. Dette for å oppfylle krav til støy på privat uteplass og innendørs i oppholds og soverom, siden støynivå øker eller støysituasjon endres vesentlig. Eksisterende privat uteplass skal ha støynivå mindre enn  $L_{den} = 55$  dB og innendørs støynivå i oppholds- og soverom fra utendørs lydilder skal være mindre enn  $L_{p,A,24h} = 30$  dB.
- 5) For «Konsentrert småhusbebyggelse», herunder felt BK\_1-BK\_8, gjelder følgende:
  - a. Utomhusplan må være godkjent av kommunen før byggetillatelse gis.
  - b. Det skal sendes inn soldiagram sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

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

- 1) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor de enkelte felt, skal det også foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for adkomst og teknisk anlegg. Dette gjelder også fortau, der hvor dette er angitt i plankartet.
- 2) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse, skal broen fra Ovenstadveien til Ekeberg og samlevei, o\_V-2, være ferdigstilt. Eksisterende Bøvei skal ikke benyttes som anleggsvei.
- 3) Før det gis midlertidig tillatelse eller ferdigattest for bebyggelse, skal nødvendig støyreducerende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelse.
- 4) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- 5) Lekeareal skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, for tilhørende boliger i området.
- 6) For formålene «Uteoppholdsareal» og «Lekeplasser» gjelder følgende: Dersom ikke alle utomhustiltakene kan ferdigstilles før det gis 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.

## § 2-3 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.
- 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.
- d) Tomannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Tilsvarende kan begrepene tre- eller firemannsboliger benyttes.
- e) Blokkbebyggelse: Bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer.
- f) Terrassert bebyggelse: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
- g) Frittliggende bebyggelse: Eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.
- h) 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 Krav til egnet uteoppholdsareal

- a) Ikke brattere enn 1:3
- b) 50% i sol ved vårjevndøgn kl 15.00.
- c) Maks støynivå <55 dB

## § 2-5 Utforming

- 1) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal sås til og beplantes eller steinsettes.
- 2) Ny bebyggelse skal orienteres slik at man utnytter solen som kilde til oppvarming. Bebyggelsen planlegges med kompakte bygningskropper, slik at man unngår unødig varmetap.

- 3) Bebyggelse, anlegg og uteareal skal utformes slik at hensynet til god fjernvirkning ivaretas. Bebyggelsen skal ta utgangspunkt i stedets byggeskikk, og samtidig gjenspeile dagens byggeteknologi og arkitektoniske uttrykk. Det skal legges stor vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bygninger og utomhus. Ny bebyggelse med stilmessig uttrykk som avviker fra eksisterende tradisjonell bebyggelse i området, skal underordne seg eksisterende bebyggelse.
- 4) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart der dette ikke gir for store gjennomføringsmessige ulemper. I eneboligtomter, grøntarealer og lekearealer skal i størst mulig grad ivareta eksisterende vegetasjon, med særlig fokus på stedegne løvtrær. Der det skal etableres ny vegetasjon skal det i hovedsak velges stedegne arter.
- 5) Ved transport av organiske masser inn til området, skal man benytte masser som ikke inneholder plantedeler eller frø av arter registrert i norsk svarteliste.
- 6) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.

## § 2-6 Parkering

- 1) For carporter, garasjer og parkeringsanlegg skal § 2-4 *Utforming* legges til grunn, for å oppnå en god sammenheng mellom byggverk.
- 2) Det skal avsettes og opparbeides tre biloppstillingsplasser pr. enebolig, hvorav to skal kunne bebygges med garasje. For sekundærleiligheter på inntil 70 m<sup>2</sup> BRA skal det avsettes og opparbeides en biloppstillingsplass.
- 3) For annen boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav en skal kunne bebygges med garasje. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- 4) Det kan tillates 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet ved etablering av små leiligheter. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- 5) Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg skal en plass tilrettelegges for handikappede for hver 10. boenhet.

## § 2-7 Tekniske anlegg

- 1) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
- 2) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder. Der dette av bygningsmessige årsaker ikke er mulig, aksepteres løsninger som ved estetisk utforming gir god sammenheng med byggverket og ikke oppleves estetisk skjemmende, i henhold til § 2-4 *Utforming*.
- 3) Det kan tillates tekniske anlegg utenfor maksimalhøyde innenfor felt BK-4 til BK-8, dersom anlegget installeres for å oppnå bedre energikrav enn angitt i TEK10, for eksempel innstallering av solceller for Plusshus.

## § 2-8 Vei, vann og avløp

- 1) Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte.
- 2) Fyllinger skal sås til og beplantes med stedegne arter, eventuelt steinsettes.
- 3) Bekker gjennom området tillates ikke lagt i rør, med unntak av steder hvor bekkeløpet krysser vei. Det kan aksepteres tilpassing/manipulasjon av bekkeløpet, der det ikke krever større landskapsmessige inngrep i terrenget.

- 4) Det anbefales at støttemurer med høyde over 1 m oppføres i annet materiale enn plass-støpt betong, eksempelvis naturstein/tørrmur.

## **§ 2-9 Håndtering av overflatevann**

- 1) Håndtering av overflatevann skal fremgå av utomhusplanen.
- 2) Overvann skal håndteres innenfor planområdet og skal ikke føre til større belastning på nedstrøms bekkedrag i Rotua og Ekebergelva enn eksisterende situasjon. Ved søknad om tiltak skal det vedlegges dokumentasjon på tiltak som ivaretar behov for fordrøyning og infiltrasjon, og som redegjør for resipient av overvann. Overvann skal i hovedsak håndteres på egen eiendom.

## **§ 2-10 Elektromagnetisk felt og radon**

- 1) Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved areal-disponering inntil/over slike anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser innenfor planområdet utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikro-tesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jfr. anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.
- 2) Innenfor planområdet skal det foretas tiltak mot radon i henhold til TEK 10.

## **§ 2-11 Geoteknikk**

- 1) For bebyggelse og veier skal det i forbindelse med byggesøknad for fyllinger/utskjæringer vises at disse er prosjektert slik at utgliding unngås.

## **§ 2-12 Universell utforming**

- 1) Nye tiltak skal planlegges slik at hensyn til universell utforming skal være et grunnleggende premiss. Alle offentlige anlegg, sånn som renovasjonsanlegg, fotgjengerkryssinger mm. skal i den grad det er praktisk mulig med hensyn til terrengets naturlige topografi, og ikke strider med bestemmelser om vern av bygninger, naturverdier eller miljø, ha universell utforming.
- 2) Prinsippene for tilgjengelighet skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer, trafikk-anlegg m.v.
- 3) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

## **§ 2-13 Kulturminner**

- 1) Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeid straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.2.
- 2) Det er satt av et område H730 som skal gjennom båndlegging ivareta hensyn til nyere tiders kulturminner. Se § 4-3.

## **§ 2-14 Støy**

- 1) Det skal tas hensyn til «Ekstern støyberegning for reguleringsplan på Ekeberg, Lier», utarbeidet av Asplan Viak, datert 04/10/13, ved planlegging av området.
- 2) Nye boliger skal ha tilgang til uteoppholdsarealer iht. Lier kommunes retningslinjer for boliger, og disse skal ha støynivå mindre enn Lden=55 dBA. Lokal skjerm med høyde

1,6 m over terrassegulv kan oppføres, hvis uteplass planlegges svært nær grenseverdi for gul støysone.

- 3) Minst halvparten av oppholdsrommene i hver ny boenhet og alle soverom skal ha minst ett vindu i fasade med støybelastning  $L_{den}=55$  dBA eller lavere. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl. 23-07) ikke overstige  $L_{5AF}$  70 dB.
- 4) Felles lekeplasser skal ha støynivå mindre enn  $L_{den}=55$  dBA.

### **3. REGULERINGSFORMÅL**

#### **§ 3-1-1 Felt BK-1 og BK-2, Konsentrert småhusbebyggelse, Småhus**

- 1) Felt BK-1 og BK-2 skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.
- 2) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40%.
- 3) Gesimshøyde må ikke overskride 8 m, og mønehøyde må ikke overskride 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er  $80 \text{ m}^2$  pr. boenhet, hvorav inntil  $10 \text{ m}^2$  kan være på balkong. Kravet kan oppfylles i form av fellesareal, og da skal minimum  $25 \text{ m}^2$  av fellesarealet pr. boenhet opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal.
- 5) Det skal etableres min 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg. Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg, skal én plass tilrettelegges for handikappede, for hver 10. boenhet.
- 6) Det skal opparbeides egne gangarealer fra tilhørende parkering til adkomst til bygg. Gangareal og gangadkomst, skal fremgå av utomhusplanen. Gangarealene tillates plassert over formålsgrenser.
- 7) Innenfor formålet kan interne veier, trapper, balkonger og parkering tillates etablert utenfor byggegrensene.
- 8) Innenfor felt BK-2 skal det opprettes gangforbindelse som er åpen for allmenheten fra felt f\_GS i Bøveien til kobling mot Bøveien i Nord.
- 9) Det skal ikke for boligområdet gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.

#### **§ 3-1-2 Felt BK\_3 til BK\_8, Konsentrert småhusbebyggelse**

- 1) Felt BK-3 til BK-8 skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus. Boligene skal utformes slik at alle boligene har direkte kontakt med terreng.
- 2) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) 60%.
- 3) Gesimshøyde må ikke overskride 8 m, og mønehøyde må ikke overskride 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates flatt tak og pulttak.
- 4) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er for feltet er  $200 \text{ m}^2$ , pluss  $50 \text{ m}^2$ /boenhet. Terrasser på tak eller terreng, samt balkonger kan tillates medregnet i MUA.
- 5) Innenfor formålet kan garasje/carport, parkering samt interne veier etablert utenfor byggegrense mot vei.
- 6) Carport og biloppstillingsplass kan etableres 2 meter fra vei o\_V-3 eller f\_kV-3. Det skal avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav én skal kunne bygges med garasje eller carport.
- 7) Det skal ikke for boligområdet gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.

### **§ 3-1-3 Felt BF-1 til BF-12, Frittliggende boligbebyggelse, Enebolig**

- 1) Felt BF-1 til BF-12 kan kun bebygges med eneboliger. Boliger skal utformes slik at den har direkte kontakt med terreng. Boliger skal bygges innenfor tomtegrenser i plankartet. For hver tomt tillates kun en boenhet.
- 2) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25%. Maksimalt utnyttelsesgrad innenfor hver eiendom kan likevel ikke overstige 200 m<sup>2</sup> BYA.
- 3) Gesimshøyde må ikke overskride 7 m, og mønehøyde må ikke overskride 8 m 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. Ved tomter brattere enn 1:5 skal det bygges underetasje. Det tillates fri takform innenfor feltene.
- 4) Minstekrav til egnet utoppholdsareal (MUA) er 200 m<sup>2</sup> pr. enebolig. Terrasser på tak eller terreng, samt balkonger kan tillates medregnet i MUA. I tillegg kan andel av fellesuteoppholdsarealer og lekearealer inngå i beregning av MUA.
- 5) Frittliggende garasje, carport, bod mv. skal ha maksimal gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- 6) Det skal avsettes og opparbeidestru biloppstillingsplasser, hvorav to skal kunne bebygges med garasje eller carport. Garasje skal etableres fem meter fra regulert veikant, dersom garasjen legges parallelt med vei, kan den tillates inntil 2m fra vei.
- 7) Det skal ikke for boligområdet gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.

### **§ 3-1-4 Felt BE-1 til BE-5 Frittliggende boligbebyggelse, Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet(Eksisterende boligbebyggelse)**

- 1) Felt BE-1 til BE-5 regnes som ferdig utbygd ved fastsettelse av denne planen. Bygninger som inngår i planen er tegnet på plankartet.
- 2) Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 skal bestemmelser i § 3-1-3 Felt BF-1 til BF-12 følges med disse unntak:
  - a) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25% innenfor tomtegrense. Der hvor det kan dokumenteres at eksisterende godkjent bebyggelse inkl. parkeringsarealer overstiger tillatt bebygd areal for den aktuelle tomt, vil dette danne øvre ramme for bebyggelse på denne tomta.
  - b) Der hvor det kan dokumenteres at eksisterende godkjent bebyggelse overstiger tillatte gesims og mønehøyder, vil dette danne øvre ramme for bebyggelse på denne tomta.
  - c) Det tillates oppføring av enebolig med utleiedel/sekundærleilighet dersom krav til parkeringsplasser og MUA på 250 m<sup>2</sup> blir oppfylt.
- 3) For Felt BE-1 til BE-5 gjelder i tillegg følgende:
  - a) For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-2 skal situasjonsplan, situasjonssnitt og fasader forelegges kommunen før byggetillatelse gis. Disse skal vise plassering, tilpasning til terreng, biloppstilling, adkomst og avstand, samt tilpasning til nabotomt. Både eksisterende og fremtidig situasjon skal fremlegges kommunen.

- b) Minste tillatte tomtestørrelse er 700m<sup>2</sup>. En eiendom må minst være 1400m<sup>2</sup> for at deling kan vurderes. Deling av eksisterende eiendom forutsetter etablering av tilfredsstillende adkomst og parkering innenfor egen eiendom. Deling skal skje utfra en helhetlig vurdering av området i forhold til estetikk, miljø, verneverdier, adkomst og infrastruktur.

### **§ 3-2 Felt f\_UA-1 til f\_UA-5 (Felles uteoppholdsareal)**

- 1) Felles uteoppholdsareal
  - a) I området avsatt til uteoppholdsarealer skal eksisterende vegetasjon bevares.
  - b) Terrengbearbeiding og nyplanting skal skje i henhold til godkjent utomhusplan.
  - c) Området skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.
  - d) Området skal skjøttes og vedlikeholdes
  - e) Ubebyggt areal, herunder naturområder, skal holdes i ryddig og ordentlig stand, i samsvar med PBL § 28-5
  - f) Eksisterende vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad, og integreres i lekearealer. Stedegne arter og løvtrær skal prioriteres.
- 2) Nedenfor angitte uteoppholdsarealer skal være felles for følgende felt:
  - a) f\_UA-1 og f\_UA-2 skal være felles for BK-2
  - b) f\_UA-3 skal være felles for BK-3 til BK-5
  - c) f\_UA-4 skal være felles for BK-6 til BK- 8
- 3) Innenfor feltene skal det opprettes gangforbindelse som er åpen for allmenheten fra felt f\_GS i Bøveien til kobling mot Bøveien i Nord.
- 4) Innenfor feltene skal det opprettes felles lekeplasser f\_FL-2, f\_FL-5, f\_FL-6 og f\_FL-7. Avgrensning av lekeplassene kan endres i forbindelse med godkjent utomhusplan

### **§ 3-3 Felles lekeplasser (f\_FL-1 til f\_FL-7)**

- 1) Lekeplasser skal utarbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 2-5 Krav til lekeplasser. Sandlekeplasser for felt omfattet av planen skal fremgå av utomhusplanen.
- 2) Eksisterende vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad, og integreres i lekearealer. Stedegne arter og løvtrær skal prioriteres.
- 3) Alle lekeplasser skal være tilgjengelige for BK-1 til BK8, BF-1 til BF 12 og BE-1 til BE-4
- 4) Nedenfor angitte lekeplasser skal være felles for følgende felt:
  - a) f\_FL-1 og f\_FL-2 skal være felles for BK-1 til BK-8, BF-1 til BF 12 og BE-1 til BE-4.
  - b) f\_FL-3 skal være felles for BK-3 til BK-5
  - c) f\_FL-4 skal være felles for BK-6
  - d) f\_FL-7 skal være felles for BK-7 og BK-8

### **§ 3-4 Renovasjon anlegg i grunn (f\_R-1 til f\_R-4)**

- 1) Innenfor området skal det plasseres avfallsbeholdere. Mindre justeringer av plassering og utforming av arealet tillates i henhold til utomhusplan ved søknad.



- 2) Avfallskontainere skal plasseres ihht gjeldende kommunale bestemmelser.
- 3) Avfallsløsninger skal godkjennes av RFD før igangsettingstillatelse for de respektive områdene gis.
- 4) Nedenfor angitte renovasjonspunkter skal betjene følgende felt:
  - a) f\_R-1 skal betjene BF-1 og BK-1
  - b) f\_R-2 skal betjene BF-2
  - c) f\_R-3 skal betjene BK-6, BK-7, BK-8, BF-8, BF-9, BE-1 og BE-4
  - a) f\_R-4 skal betjene BK-2, BK-3, BK-4, BK-5 og BF-11 og BF-12

### **§ 3-5 Øvrige Kommunaltekniske anlegg – Pumpestasjon (f\_ØK-1)**

- 1) Innenfor området kan det plasseres pumpestasjoner. Behovet for pumpestasjoner skal avklares i plan for Vann og Avløp.
- 2) Mindre justeringer av plassering og utforming av formålsarealet tillates i henhold til plan for Vann og Avløp ved søknad.

### **§ 3-6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o\_V og f\_KV)**

- 1) Vei o\_V-2, samlevei, skal opparbeides med fortau som vist på plankart. Fortau skal langs samlevei o\_V-2 opparbeides med flere hvilerepos, som avbøtende tiltak for bratt stigning på vei. For alle fortau skal det legges inn belysning, med særlig vekt på krysningspunkter. Avvik for formålsgrenser i forhold til forsyning hvilerepos kan tillates.
- 2) Kjørvevei o\_V-1 og o\_V-2 med fortau skal være offentlig. Kjørvevei f\_KV-1 til f\_KV-4 skal være felles for alle eiendommer atkomstveiene betjener.
- 3) Gang- og sykkelveg skal opparbeides i henhold til plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter. Mindre justeringer av plassering og utforming av arealet tillates i henhold til utomhusplan ved søknad.
- 4) Under ny bro over Rotua skal tverrsnitt for vannføring være like stort eller større enn ved eksisterende situasjon

### **§ 3-7 Grønnstruktur (f\_G\_1 til f\_G\_9) - Grøntstruktur, Fellesområdet**

- 1) I område avsatt til grønnstruktur skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad.
- 2) Terrengbearbeiding og nyplanting skal skje i henhold til godkjent utomhusplan.
- 3) Områder for grønnstruktur skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.
- 4) Området skal skjøttes, vedlikeholdes og holdes ryddig og ordentlig stand, i samsvar med PBE § 28-5.
- 5) Feltene skal være felles for BK-1 til BK8, BF-1 til BF 12 og BE-1 til BE-4.
- 6) For f\_G\_3 gjelder følgende:
  - a) Eksisterende vegetasjon bevares og skjøtes i henhold til rapporten «Vurdering av konsekvenser for biologisk mangfold ved boligutbygging på Ekeberg, Lier kommune» av 23.08.2013 utarbeidet av Biofokus. Området er markert med hensynsone "0" i rapporten.

- b) Innenfor feltet skal det opprettes naturbasert felles lekeplass, f\_FL-4. Utomhusplan skal vise hvordan eksisterende vegetasjon ivaretas i friområdet og lekeplassen. Avgrensning av lekeplassene kan endres i forbindelse med godkjent utomhusplan

### **§ 3-8 Naturområdet (f\_NA-1 og f\_NA-2)**

- 1) Naturområde i sjø og vassdrag. Område skal vernes og skjøttes etter § 4-1.
- 2) Det kan det innenfor formålet f\_NA-1 ved Rotua gjennomføres enkle tiltak for tilrettelegging for friluftsliv, sånn som mindre tilrettelegging for sti eller turvei.
- 3) Masser fra bygge- og anlegsvirksomhet skal ikke deponeres/tilføres i områdene.

### **§ 3-9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (f\_NASV-1 og f\_NASV-2)**

- 1) Naturområde i sjø og vassdrag. Arealet som er avgrenset skal overlates til naturlig utvikling og skal vernes og sjøtsles etter § 4-1.

### **§ 3-10 Bruksrett av fellesområder**

- 1) Rett til bruk, og plikt til drift og vedlikehold av fellesområder: Grøntstruktur (f\_G), Naturområdet (NA) og Naturområde i sjø og vassdrag (f\_NASV) omtalt i § 3-7, § 3-8 og § 3-9, har de som bor og eier innenfor planområdet, unntatt eksisterende bebyggelse BE1-BE3. Det forutsettes at det opprettes en velforening eller sameie som står ansvarlige for dette.

## **4. HENSYNSSONER**

### **§ 4-1 Angitt hensynssone (H560\_1 til H560\_3)**

- 1) Sone med særlige hensyn til naturmiljø

Hensynssone H560\_1: naturtype 500 Ekebergbekken (Bekkekløft og bergvegg)

Hensynssone H560\_2: naturtype 502 Ekeberg NV (Rikere sump- og kildeskog)

Hensynssone H560\_3: 503 Rotuaelva (Viktig bekkedrag)

For arealene i hensynsonene (H560\_1 til H560\_3) skal det utarbeides skjøtselsplan med sikte på at naturmiljø og naturtypelokaliteter bevares for fremtiden.

Rapporten «Vurdering av konsekvenser for biologisk mangfold ved boligutbygging på Ekeberg, Lier kommune» av 23.08.2013, skal legges til grunn ved utarbeidelse av skjøtselsplan.

Innenfor formålene NA skal skjøtselsplanen ivareta en buffer mellom naturtyper og boligformål ihht. rapporten.

Tiltakshaver for feltene BK har ansvar for utarbeidelse av skjøtselsplan.

### **§ 4-2 Sikringsone (H140)**

- 1) Frisiktsone

Frisiktsonen utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsonene 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. Enkeltstående stammetrær, lyktestolper, skilt mv. som ikke hindrer frisikten tillates.

### **§ 4-3 Hensssynone kulturmiljø (H570)**

Bevaring kulturmiljø:

Det er ikke tillatt å oppføre bebyggelse eller utføre terrengendringer innenfor dette området.

ooo000ooo