



## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **LIER KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EPLEGRENDA, SOLTUN OG LANGENGA – ALTERNATIV 2 (detaljregulering)**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 22. desember 2022

#### **1. FORMÅLET MED PLANEN**

##### **§ 1-1. Planens formål**

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføringen av boliger innenfor rammer som ivaretar Lier kommunes estetiske kvaliteter knyttet til kommunens grønne/landlige landskap, og samtidig oppgradere vei og infrastruktur til området.

##### **§ 1-2. Planens avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket **PlanID 2021-03**.

#### **§2. FELLESBESTEMMELSER**

##### **§ 2-1. Rekkefølgekrav**

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

- a) Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, må det ved skriftlig avtale mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven § 3-30, ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet.
- b) 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.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overflatevannshåndtering. Planen skal godkjennes av kommunen.

- d) Før det gis tillatelse til tiltak skal det vedlegges et MUA-regnskap for det aktuelle tomten som redegjør for hvordan MUA-kravet er ivaretatt og hvilke arealer som er medregnet.
- e) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for opparbeidelse av smette mellom Hallingstadveien og Villvinveien. Planen skal godkjennes av kommunen.

### **§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse**

- a) Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse skal det dokumenteres at det gjøres nødvendige tiltak i henhold til gjeldene lovverk i forhold til radon.
- c) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at anbefalinger og tiltak tilknytning til det aktuelle delområdet BFS1-3, B/T eller o\_SKV og i Geoteknisk undersøkelse av Terraplan, datert 11.11.2021, er fulgt opp.
- d) Det skal dokumenteres tilfredsstillende stabilitet og erosjonssikring av vegen for flom i området som ligger innfor hensynsonen før IG gis.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse for feltene BFS1-3 og B/T skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger, med tilhørende energi- og klimagassutslipp.

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

- a) Kjørveg o\_SKV m/avkjørsler skal ha midlertidig brukstillatelse før boligene kan tas i bruk. Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget eller senest påfølgende sommer.
- b) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- c) For felt BFS1 skal f\_SKV1-2 være opparbeidet før boligene tas i bruk.
- d) For felt BFS2-3 og B/T skal f\_SKV3 være opparbeidet før boligene tas i bruk.
- e) Sandlekeplassene i felt BFS1 skal etableres så tidlig som mulig og senest innen det gis midlertidig brukstillatelse for bolig nr. 3 sammenlagt eller senest påfølgende sommer.
- f) Sandlekeplassen i felt BFS2 eller BFS3 skal etableres så tidlig som mulig og senest innen det gis midlertidig brukstillatelse for bolig nr. 3 sammenlagt eller senest påfølgende sommer.

- g) VA-anlegg, trafo og nettverkstilkoblinger skal være etablert for det aktuelle felt BFS1-3 og B/T før boliger innenfor feltet kan tas i bruk.

### § 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

- a) **Småhus:** Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygd 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) **Tomanns- til firemannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for to til fire husstander, med tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- d) **Lavblokk:** Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.
- e) **Konsentrert småhusbebyggelse:** Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

### § 2-4. Plassering og utforming

- a) Boliger skal oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankartet. Balkonger, karnapper, og utvendige trapper kan overskride byggegrenser mot vei med inntil 1,5 meter avstand.
- b) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til, beplantes eller steinsettes.
- c) Felles uteoppholdsareal, lekeplasser og internveier f\_SKV opparbeides som angitt i godkjent utomhusplan. Støttemurer kan tillates med maksimal høyde på 2 m. Støttemurer høyere enn dette skal trappes. Plass-støpt betong skal beplantes, kles eller dekkes med annet materiale.
- d) Tilbygg og nybygg i planområdet skal tilpasses eksisterende kulturmiljø og det arkitektoniske hovedtrykk miljøet. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk.

### § 2-5. Krav til utomhusplan

Utomhusplanen skal leveres i to eksemplarer, hvorav en skal være farget. Planen skal lages i målestokk 1:500, eventuelt i målestokk 1:200. Det skal framgå av planen hvordan byggetiltaket tar hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, hvordan uteområdene er tenkt utformet med hensyn til tekniske installasjoner, fysisk tilrettelegging samt. overganger mot tilliggende arealer. Følgende punkter skal være med på utomhusplanen:

- a) Overvannsystem med høyder, sluk og eventuelt andre oppsamlingssystemer.
- b) Støttemurer, skur og andre frittstående konstruksjoner

- c) Gjerder med høyder og materialvalg.
- d) Renovasjon og nettstasjon/ trafo
- e) Overflater, det vil si om det skal være asfalt, betong, grus, plen, naturlig vegetasjon o.l.
- f) Lekeplasser
- g) Snitt med eksisterende og planlagt terreng
- h) Gangareal, forbindelser, stigningsforhold, trapper, ramper, uteoppholdsareal og annen disponering av ubebygde arealer
- i) Atkomst, kjøreareal og parkeringsplasser
- j) Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
- k) Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, kulturminner, plassering av bygninger, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt.
- l) Utforming på felles uteoppholdsareal med trær, grønne vegetasjonsflater, møblering, og lekeapparater

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

- a) For eneboliger skal det avsettes og opparbeides minimum 200 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal pr. enebolig. Det skal avsettes og opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal for sekundærleiligheter på inntil 70 m<sup>2</sup> BRA.
- b) For tomannsboliger og andre småhus hvor det ikke er angitt særskilte krav, skal det avsettes og opparbeides minimum 200 m<sup>2</sup> pluss 50 m<sup>2</sup>/ boenhet egnet uteoppholdsareal. arealkravet for samtlige boligtyper skal dekkes på den tomte bygningen ligger på.
- c) For boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet skal det avsettes og opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal pr. boenhet.
- d) Av minimumskravet til MUA kan 20 m<sup>2</sup> løses innenfor bygningen volum over terreng. Takterrasser skal ikke vende mot eksisterende bebyggelse.
- e) Uteoppholdsareal skal blant annet tilfredsstillende følgende krav:
  - Det skal være sollys på 50 % av arealet klokka 15.00 vår- og høstjevndøgn
  - 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<sub>den</sub> = 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 direkte innsyn

## § 2-7. Parkering

- a) Krav til parkeringsdekning: 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 én biloppstillingsplass.

For boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet skal det avsettes og opparbeides 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

For annen boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav én skal kunne bebygges med garasje. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.

- b) Sykkelparkering; Det skal tilrettelegges for to parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkering løses i tilknytning til egen bolig, enten ute, i egen carport/garasje, eller i utvendig sportsbod.

## **§ 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 (herunder vifter, trafoer, heissjakter o.l).
- c) Trafo, pumpehus og nettstasjon kan plasseres utenfor byggegrenser mot vei.
- d) Avkast, pipe og branngavl tillates etablert over maks mønehøyde.

## **§ 2-9. Avkjørsel, vei, vann og avløp**

- a) Avkjørsel til tomtene som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og hvilken veg/gate tomte skal ha adkomst fra, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at adkomsten ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivaretatt. Avkjørsel skal opparbeides i samsvar med kommunens veinorm.
- b) Ved bygging av vei og legging av ledninger, skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.
- c) Anbefalinger og tiltak i notater fra Asplan Viak AS vedrørende VA datert 18.02.2022 skal følges opp og redegjøres for i rammesøknaden.

## **§ 2-10. Håndtering av overflatevann**

- a) Det skal etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Anbefalinger og tiltak i overflatevannsnotater fra Asplan Viak AS datert 18.02.2022 skal følges opp og redegjøres for i rammesøknaden.
- b) Håndteringen av overflatevann skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.

## § 2-11. Støy

- a) Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige anbefalingene i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	$L_{den}$ 55 dB	$L_{SAF}$ 70 dB	-		
Bane	$L_{den}$ 58 dB	$L_{SAF}$ 75 dB	-		
Flyplass	$L_{den}$ 52 dB	$L_{SAS}$ 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den}$ 55 dB Med impulslyd: $L_{den}$ 50 dB	$L_{right}$ 45 dB $L_{AFmax}$ 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: $L_{den}$ 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: $L_{den}$ 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB	$L_{right}$ 45 dB $L_{AFmax}$ 60 dB	-	Uten impulslyd: $L_{den}$ 50 dB Med impulslyd: $L_{den}$ 45 dB	Uten impulslyd: $L_{den}$ 45 dB Med impulslyd: $L_{den}$ 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den}$ 55 dB Med impulslyd: $L_{den}$ 50 dB	$L_{right}$ 45 dB, $L_{AFmax}$ 60 dB			
Motorsport	$L_{den}$ 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{SAF}$ 60 dB		
Skytebaner	$L_{den}$ 30 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	$L_{Amax}$ 60 dB		
Vindturbiner	$L_{den}$ 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax}$ 60 dB				

- b) Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrense i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 4. For kortvarige arbeider <6 mnd kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid (kl.0700-1900). Det tillates ikke sprengningsarbeider og aktivitet som gir impulsstøy kveld (1900-2300), natt (kl.2300-0700), eller på søndager/helligdager.

## § 2-12. 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.

## § 2-13. Geoteknikk

Anbefalinger og tiltak i Geoteknisk undersøkelse av Terraplan AS, datert 11.11.2021, skal følges opp og redegjøres for i rammesøknad. Herunder er nevnt geotekniske prosjekteringsforutsetninger, stabilitet, fundamenteringskonsept og fundamenteringsforhold.

## § 2-14. Krav til Matjordplan

- a) Matjordplan utarbeidet av Stener Sørensen AS datert 18.01.2021 følges opp for bevaring og håndtering av matjord innenfor planområdet.
- b) Den del av matjorda som er nødvendig til pussing av skråninger og andre arealer, inngår i anlegget. Resten av matjorda tilfaller den berørte resteiendommen.

## § 2-15. Renovasjon

Areal for renovasjon opparbeides i tråd med gjeldende Renovasjonsforskrift for kommunene i Drammensregionen, vedtatt av alle Rfds eierkommuner. Renovasjon i illustrasjonsplan er veiledende, endelig plassering må vises i utomhusplan.

## 3. REGULERINGSFORMÅL

### § 3-1. Boligbebyggelse BFS 1-3

- a) Områdene BFS kan kun bebygges med eneboliger og/eller tomannsboliger /småhus
- b) Boligene skal utformes slik at alle boligene har direkte kontakt med terreng.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 27 % for BFS1 og 28 % for BFS2-3.
- d) Tomter for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet på inntil 70 m<sup>2</sup>, skal ikke være mindre enn 700 m<sup>2</sup>. Tomter for tomannsboliger skal ikke være mindre enn 1000 m<sup>2</sup>.
- e) Det kan ikke etableres flere enn 14 boenheter innenfor felt BFS1 og det kan ikke etableres flere enn 7 boenheter innenfor felt BFS2-3.
- f) Gesimshøyde skal ikke overskride 8,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noen steder av fasadene overstige 9,0 meter over planert terreng.
- g) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- h) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.
- i) Bebyggelsens hovedmøneretning skal legges parallelt med høydekotene.
- j) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
- k) Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.
- l) Innenfor felt BFS1 skal det opparbeides to sandlekeplasser på minimum 150 m<sup>2</sup> hver. Innenfor felt BFS2 eller BFS3 skal det opparbeides én sandlekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>. Sandlekeplassene skal ha sandkasse og lekestativ eller lekehytte og for øvrig skjermes

med vegetasjon, terrengmessige tiltak, eller på andre hensiktsmessige måter. I tilknytning til sandlekeklassen skal det møbleres med benker og bord.

- m) Private oppholdsareal på terreng skal i størst mulig grad skjermes ved bruk av beplantningssoner. Bruk av tette gjerder er ikke tillatt.

### **§ 3-2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

#### **a) Bolig/Tjenesteyting (B/T)**

1. Området B/T kan bebygges med formål boliger og/eller tilrettelagte boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.
2. Dersom det kun bygges boliger, skal dette begrenses til 2 boenheter i form av eneboliger.
3. For boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 8 boenheter.
4. Det tillates etablert oppholdsrom for ansatte for døgnkontinuerlig tilsyn.
5. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 28 %.
6. Gesimshøyde skal ikke overskride 8,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

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

#### **a) Kjøreveg (SKV)**

1. Kjøreveg o\_SKV, er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører veg. Nye gatelysarmaturer skal være i tråd med kommunens standard eller tilsvarende, og skal godkjennes av ansvarlig myndighet i kommunen. Offentlig vann og avløpsledninger tillates lagt i felt o\_SKV.
2. Kjøreveg f\_SKV1-2, er privat felles avkjørsel og skal benyttes som avkjørsel for boliger i felt BFS1.
3. Kjøreveg f\_SKV3, er privat felles avkjørsel og skal benyttes som avkjørsel for boliger i felt BFS2-3 og B/T.
4. Felles veier f\_SKV1 – SKV3 skal organiseres i realsameier.
5. Innenfor frisktsonene skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over terreng.
6. For alle veianleggene skal det legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.
7. Vegbredde skal opparbeides som angitt i plankartet. Innsnevring kan benyttes langs o\_SKV opp til et strekk på maks 20 m og minimum 5 m.
8. Vegskjæringer og fyllinger skal påføres jord og tilsåes/beplantes
9. Kjøreveg o\_SKV og f\_SKV1-3 skal asfalteres.



## **b) Annen veggrunn – grøntareal (SVG)**

Annen veggrunn o\_SVG er offentlig og omfatter offentlig veggrunn i tilknytning til offentlig kjøreveg o\_SKV. Det består hovedsakelig av arealer for skråningsutslag og grøftearealer.

1. Innenfor felt o\_SVG kan det etableres trafo, veibelysning og støttemur. Øvrig grønn opparbeidelse skal ikke være til hinder for god sikt mot kjøreveien.
2. Grøft mellom o\_SKV og BFS1-2 må sikres i tråd med overvannsnotat utarbeidet av Asplan Viak AS.

## **§ 3-3 Grønnstruktur**

### **a) Vegetasjonsskjerm (GV)**

1. I område avsatt til vegetasjonsskjerm skal eksisterende vegetasjon bevares.
2. Terrengebearbeiding og nyplanting skal skje i henhold til godkjent utomhusplan.
3. Område for vegetasjonsskjerm skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.
4. Området skal skjøttes og vedlikeholdes.

## **4. HENSYNSSONER**

### **§ 4-1. Frisiktzone (H140)**

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.

### **§ 4-2. Flomfare (H320)**

1. Hensynsonen viser et område langs o\_SKV (Gamle Ringeriksvei) utsatt for flom.
2. Det skal dokumenteres tilfredsstillende stabilitet og erosjonssikring av vegen for flom i området som ligger innfor hensynsonen før IG gis.

### **§ 4-3. Bevaring kulturmiljø (H570)**

Innenfor hensynssonen skal eldre rydningsrøyser, åkerreiner og trær bevares. Varsom skjøtsel som er nødvendig for å drifte veiarealet er tillatt.

-----