

LIER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
Detaljregulering for gartneritomt Linnestranda
Alt. 1 – uten snuhammer

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.juli 2013, 2. mai 2014, i tråd med Planutvalgets vedtak 18.02.2014

1.FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse.

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 504-909-08, datert 24.06.2013.

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer

- a) Det skal utarbeides utomhusplan tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-7.
- b) Sol- og skyggediagram, skal være en del av utomhusplanen for felt BK

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at grunnforholdene er sikre og at eventuelle nødvendige avbøtende tiltak utføres. Aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

- a) Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis og være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig siste brukstillatelse er gitt.
- b) Før igangsettingstillatelse gis, skal det være utarbeidet tiltaksplan for håndtering av forurenset masser i grunnen.

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

- a) Teknisk infrastruktur til planområdet skal opparbeides før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, avløpsanlegg, energianlegg og vegnett. Vegnettet skal inkludere en snuhammer innenfor felt BK som skal være dimensjonert for liten lastebil.
- b) Før det kan gis ferdigattest for nye boliger innenfor området, skal tilstrekkelig strømforsyning være sikret etter anvisning fra det lokale energiverk.
- c) Lekeareal, grøntområder, skjermingsbelter skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligene i felt BK. 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 felt BK.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt B, skal nødvendige støyreducerende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

- a) **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.
- b) **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.
- c) **Tomannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- d) **Sekundærleilighet:** en mindre del av en bolig 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.
- b) Eksisterende vegetasjon skal bevares.

§ 2-5. Parkering

- a) Krav til parkeringsdekning for felt BK - Konsentrert småhusbebyggelse /tomannsboliger:
Det skal avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav én skal kunne bebygges med garasje. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.

- b) Krav til parkeringsdekning for felt B - Enebolig:

Det skal avsettes og opparbeides tre biloppstillingsplasser pr. enebolig, hvorav to skal kunne bebygges med garasje. For utleiedel/sekundærleilighet, skal det avsettes og opparbeides en biloppstillingsplass.

- c) Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg, skal en plass tilrettelegges for handicappede, for hver 10. boenhet

§ 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) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- b) Stedegne masser skal ikke punkteres med drensledninger mot Linnestranda naturreservat (NV). Bredden på disse massene skal være minimum 5- 10 meter fra kanten av høyeste vannstand mot felt BK.

§ 2-8. Håndtering av overflatevann

- a) Håndtering av overflatevann, skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- b) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.

§ 2-9. Støy

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

Støykilde	Støynivå på ute- oppholdsareal 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	Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål ,	Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB	-		
Bane	L_{den} 58 dB	L_{5AF} 75 dB	-		
Flyplass	L_{den} 52 dB	L_{5AS} 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 58 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd:	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L_{den} 50 dB Med impulslyd:	Uten impulslyd: L_{den} 45 dB Med impulslyd:
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB, L_{AFmax} 60 dB			
Motorsport	L_{den} 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L_{5AF} 60 dB		
Skatebaner	L_{den} 30 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L_{AImax} 60 dB		
Vindturbiner	L_{den} 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	L_{AFmax} 60 dB				

- c) Boliger i felt BK og B skal ha tilgang til uteoppholdsarealer i henhold til kommuneplanens bestemmelser, der støynivået skal være mindre enn $L_{den}=55$ dBA.
- d) Boliger i felt BK skal ha tilgang til felles lekeplass, der støynivået skal være mindre enn $L_{den}=55$ dBA.
- e) 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.

Bygningstype	Støykrav på dagtid	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23)	Støykrav på natt
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	55	55	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

§ 2-10. Universell utforming

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v.
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2-11. 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.

§ 2-12. Anleggsperioden

- a) Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å unngå ulykker og forurensning. Det skal benyttes hensiktsmessige og miljøforsvarlige metoder og teknikker, og at det ikke brukes materialer som kan ha negativ effekt på miljøet rundt. Dette gjelder også utformingen av vann- og avløpssystem, som forutsettes anlagt slik at det ikke er fare for lekkasjer og andre uønskede utslipp.
- b) Anleggsarbeidet skal gjennomføres slik at eventuelle partikkelutslipp til bekken (Møysund) er innenfor akseptable rammer. Anleggsarbeidet skal legges utenom de mest kritiske periodene for hekkende fugler i naturreservatet, det vil si fra perioden mellom slutten av april – midten av juni.

§ 2-13. Radon

Området er registrert med høye radonverdier. Det må foretas tiltak mot radon, i henhold til TEK 10, i byggesaken.

§ 2-14. Svartlistearter

Det skal ikke plantes fremmede arter som er vurdert som høyrisikoarter på norsk svartliste, av hensyn til tilliggende naturreservat, jfr Naturmangfoldloven § 28.

§ 2-15. Avkjørsler

Det kan etableres avkjørsler som vist med piler i plankartet.

§ 2-16. Forurenset grunn

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jfr. Forurensningslovens § 7. Dersom planlagt gravearbeid berører masser ved prøvepunkt B10 og B12 i rapport for miljøteknisk grunnundersøkelse, datert 06.09.2013, skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av disse massene.

§ 2-17. Rivning

Det forutsettes rivning av anlegg som vist i plankartet.

§ 2-18. Brannvann

Det skal etableres tilfredsstillende tilkoplingsmuligheter for brannvann og tilrettelegges for rednings- og slukkemannskap i hht. Teknisk forskrift.

§ 2-19. Miljøforhold

Renovasjonsløsning og felles kjøreveger skal være i samsvar med de til enhver tid gjeldende renovasjonsforskrifter og retningslinjer fra Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD).

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Boligbebyggelse (BK)

- a) Området BK kan kun bebygges med konsentrert småhusbebyggelse og/eller tomannsboliger.
- b) Boligene i felt BK skal tilrettelegges for fjernvarme.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35 %.
- d) Minstekrav til egnet utoppholdsareal (MUA) for felt BK er 200 m² , pluss 50 m²/boenhet.
- e) Det kan ikke etableres flere enn 14 boenheter innenfor felt BK.
- f) Gesimshøyde skal ikke overskride 7,5 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng innenfor felt BK.
- g) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- h) Mot vegetasjonsskjermen (f_VS) er byggegrense identisk med formålsgrense.
- i) Adkomst skal plasseres som vist med pil på plankartet
- j) Frittliggende carport/garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus.
- k) Ved oppføring av boliger skal det ikke benyttes taktekkingsmateriale som er reflekterende. Farge på tak skal holdes innenfor en skala på sort og rødt. Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.
- l) Kotehøyde for tiltak på grunn av økt havnivå er +2,5

§ 3-2. Boligbebyggelse - Enebolig (B)

- a) Område B kan kun bebygges med enebolig.
- b) For utleiedel/sekundærleilighet tillates maks bruksareal (BRA) på 70 m².
- c) Maksimalt tiltatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25%.
- d) Minstekrav til egnet utoppholdsareal (MUA) er 200 m² pr. enebolig og 50m² for utleiedel/sekundærleilighet.
- e) Gesimshøyde skal ikke overskride 7 m og mønehøyde skal ikke overskride 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Flate tak tillates ikke.
- g) Adkomst skal plasseres som vist med pil på plankartet
- h) Kotehøyde for tiltak på grunn av økt havnivå er +2,5

§ 3-3. Felles lekeplass

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

§ 3-4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)

Kjøreveg (KV)

o_KV = offentlig

f_KV= felles

- a) Kjøreveg o_KV1, er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører veg.
- b) Kjøreveg f_KV er privat felles avkjørsel og kan benyttes som avkjørsel for boliger i felt B og BK, samt snuhammer innenfor felt BK.

Fortau (o_FT)

Fortau (o_FT) er offentlig.

Fortau o_FT skal være overkjørbar som angitt med adkomstpiller i reguleringsplankartet.

Annen veggrunn (AVG)

o_AVG = offentlig

f_AVG= felles

- a) Annen veggrunn o_AVG 1- o_AVG2, er offentlig og omfatter veggrunn.

- b) Annen veggrunn f_AVG1- f_AVG2 er privat og omfatter felles veggrunn i tilknytning til felles avkjørsel f_Kjøreveg.
- c) o_AVG1 - o_AVG2 skal være overkjørbare.

§ 3-5. Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm (f_VS)

- a) Terrengbearbeiding og nyplantning skal skje i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Det skal benyttes tett, stedegen og naturlig vegetasjon for å gi hensiktsmessig skjermvirkning. Minimumshøyde skal være 2 meter på vegetasjonen.
- c) Område for vegetasjonsskjerm skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.
- d) Området skal skjøttes og vedlikeholdes.

§ 3-6. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

Naturvern (NV)

- a) Vegetasjon innenfor naturreservatet skal få utvikle seg naturlig. Det tillates ikke hogst av trær eller fjerning av vegetasjon.
- b) Det er ikke tillatt å deponere hageavfall, annen type avfall, søppel eller lignende innenfor naturreservatet.

4. HENSYNSONER

§ 4-1. Sikringssone

Frisiktsone (H140_)

Frisiktssonen 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 80 cm over planet mellom tilstøtende veier.

Båndleggingsone (H720)

Området er båndlagt etter lov om naturvern: FOR 1985-06-28 nr. 1352 *Forskrift om Fredning av Linnestranda naturreservat, Lier kommune, Buskerud.*
