

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GJELLEBEKK SØR N3

(detaljregulering)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.01.2017.

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1 Planens formål

Detaljplanens intensjon er å legge til rette for kontor- og industriformål med lager, samt avklare adkomst og skjerming mot omgivelser.

Planen viser i plankart og bestemmelser hvordan adkomsten til området er løst.

§ 1-2 Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Plan ID 504-902-48.

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1 Plankrav og andre planer

- a) Det skal utarbeides utomhusplan for området i tråd med bestemmelse i kommuneplanens arealdel § 2-7
- b) Håndtering av overflatevann, skal i tillegg fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.

§ 2-2 Rekkefølgekrav

§ 2-2-1 Før tillatelse til tiltak

- a) Virksomheter som gir støyplager for naboer skal utarbeide støysonekart for sin virksomhet. Dette skal overleveres kommunen i løpet av det første året etter at virksomheten har etablert seg på området. Ved vesentlige endringer skal støysonekartlegging utføres på ny. Støysonekartlegging skal skje i tråd med metodikk vist til i T1442/2012 kapittel 2.2.
- b) Dersom det innenfor planområdet skal oppføres bygningsmasse på mer enn 10.000 m² BRA, skal konsekvensutredning (KU) vurderes på nytt før det gis tillatelse til tiltak. Dersom bygningsmassen er på mer enn 15 000 m² BRA er det automatisk krav om konsekvensutredning.
- c) 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 tillatelse til nødvendige støyreducerende tiltak.

§ 2-2-2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis tillatelse til igangsetting skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger med tilhørende energi- og klimagassbudsjett.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse skal det være innhentet nødvendige tillatelser for behandling av eventuelle forurensede masser og utslipp av forurenset vann fra planområdet.
- c) Før igangsetting skal det opparbeides et sedimentasjonsanlegg som hindrer avrenning til Damtjern under anleggsperioden og driftsfasen.
- d) Før igangsettingstillatelse skal det for anleggsfasen dokumenteres hvordan vann utenfor planområdet skal avskjæres og hvordan vann fra sedimentasjonsanlegget skal disponeres.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse, skal det være utarbeidet en miljøoppfølgingsplan for anleggs- og driftsfase.
- f) Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.
- g) Støyreducerende tiltak skal være godkjent senest samtidig med tillatelse til igangsetting.

§ 2-2-3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for næringsbygg innenfor området (K/I1-3), skal det foreligge ferdigattest for felles adkomstveg med avkjørsler, intern parkering, internt trafikkareal og ny adkomst til utfartsparkeringen.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for næringsbygg innenfor området (K/I1-3), skal vegetasjonsskjermer (f_GV1-4) være opparbeidet.
- c) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- d) Alle utomhusiltak skal være gjort senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.
- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for adkomstvei (f_SKV2) skal det foreligge ferdigattest for ny adkomst til utfartsparkeringen. I tillegg skal støyreducerende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen. Støyreducerende tiltak er støyskjerming mot gbnr100/29, så lenge eiendommen benyttes som boligeiendom.

§ 2-3 Utforming

- a) Bebyggelsens hovedvolumer skal fortrinnsvis orienteres parallelt med tomtens byggegrenser.
- b) Bygninger som er naturlig å se i sammenheng skal ha enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til hovedform, tak, farger og materialbruk.
- c) Ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.

- d) Utforming av gjerder skal tilpasses terreng, vegetasjon og bygninger. Gjerder kan settes i eiendomsgrensen. Gjerdet skal settes i formålsgrensen mellom vegetasjonsskjerm (f_GV2) og turvei (o_GT1).
- e) Mellom ny adkomstveg (f_SKV2) og eksisterende boligtomt (100/29) i felt K/I2 skal det etableres en støyskjerm. Eksisterende vegetasjon mellom ny adkomstvei f_SKV2 og eiendom 100/29, skal bevares. Dersom eksisterende vegetasjon i dette området må fjernes skal arealet beplantes med stedegen vegetasjon.
- f) Trafo skal innlemmes i ny bebyggelse.

§ 2-4 Parkering

- a) For kvadratmeter gulvflate regnes ikke imaginære plan pr tredje meter. For næringsvirksomhet gjelder følgende maksimumskrav:
 - Lager – en biloppstillingsplass pr. 200 m² gulvflate.
 - Produksjon - en biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate.
 - Kontor - en biloppstillingsplass pr. 50 m² gulvflate.
- b) Det kan i planområdet opparbeides oppstillingsplasser for ulike typer kjøretøyer, containere og lignende tilknyttet virksomheten. Oppstillingsplassene skal vises på utomhusplanen.
- c) Parkeringsareal med mer enn 50 plasser for personbiler, skal opparbeides med egne gangsoner. Gangareal og gangadkomst skal fremgå av utomhusplanen.

§ 2-5 Tekniske anlegg

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

§ 2-6 Veg, vann og avløp

- a) Ved bygging av veg og legging av ledninger skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.
- b) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.

§ 2-7 Håndtering av overflatevann

- a) Av hensyn til vannkvaliteten i Damtjern, skal det innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Det må planlegges tilstrekkelig areal til dette.
- b) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.
- c) Håndteringen av overflatevann skal gjøres på en måte som sikrer mot uheldig avrenning til bekken sørvest for planområdet og videre til Damtjern.
- d) Kommunen har ikke funnet permanente vannsig i planområdet som aktuelle å prøveta. Det kan på et senere tidspunkt likevel bli aktuelt å kreve prøvetaking dersom det oppstår mistanke om forurensning.

§ 2-8 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 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_{night} 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_{night} 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_{night} 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) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2012), kap. 4, legges til grunn.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

- c) 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.

- d) Anbefalte støygrenser i ulike typer friområder, frilufts- og rekreasjonsområder og stille områder. Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende frilufts- og rekreasjonsområder innenfor Marka, støy utover grensene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012, tabell 2). Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.

Områdekategori	Anbefalt støygrense, ekvivalent støynivå	Anbefalt støygrense, maksimalnivå
Byparker, kirkegårder og friområder i tettbygd strøk	Se retningslinjens tabell 3, for uteoppholdsareal	Se retningslinjens tabell 3, for uteoppholdsareal
Stille områder og større sammenhengende grønnsstruktur i tettsteder	L_{den} 50 dB	Motorsport: $L_{A, Fmax}$ 60 dB Skytebaner: $L_{A, lmax}$ 60 dB Driftstidsbegrensninger bør benyttes
Stille områder, nærfriultsområder og bymark utenfor by/tettsted,	L_{den} 40 dB	Motorsport: $L_{A, Fmax}$ 60 dB Skytebaner: $L_{A, lmax}$ 60 dB Driftstidsbegrensninger bør benyttes

§ 2-9 Geoteknikk

I forbindelse med utbygging av planområdet, skal anbefalinger og tiltak i Geoteknisk vurdering av stabilitets- og fundamenteringsforholdene utført av Multiconsult, dokumentkode 814779-RIG-NOT-001, datert 16.11.2016 gjennomføres og følges opp.

§ 2-10 Universell utforming

- Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v
- 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. ledd.

§ 2-12 Varmeløsning

Det skal tilrettelegges for klimariktig oppvarming og felles varmforsyningsløsning.

3. AREALFORMÅL

§ 3-1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 12-5 nr 1)

Kontor og industri med lager (K/I1-3)

- Inntil 20 % av bygningsmassen kan etableres som kontor.

- b) I områdene K/I1-3 kan det innenfor byggegrensene oppføres bebyggelse til kontor- og industri med tilhørende lageranlegg etc. Det kan også innenfor området etableres servicesenter for tunge kjøretøy med tilhørende verksted og andre servicefunksjoner (vaskehall, dekkcenter o.l.).
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (% - BYA) er 40 % BYA.
- d) Gesimshøyden skal ikke overskride 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense.
- f) Områder for utvendig lagring samt skjerming av disse skal fremgå av utomhusplanen.

§ 3-2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

a) Kjøreveg (SKV)

- 1) Kjøreveg (o_SKV1) omfatter offentlig del av Gjellebekkstubben; inklusive skulder, rekkverk o.a. som naturlig tilhører slike anlegg.
- 2) Kjøreveg (f_SKV1) omfatter felles privat del av Gjellebekkstubben; inklusive skulder, rekkverk o.a. som naturlig tilhører slike anlegg.
- 3) Kjøreveg (f_SKV2) omfatter felles privat adkomstveg til næringsområdene K/I1-3; inklusive skulder, rekkverk o.a. som naturlig tilhører slike anlegg.
- 4) Avkjørsler til byggeområdene (K/I2) og (K/I3) er angitt med piler i plankartet.

b) Gang- og sykkelveg (SGS)

Offentlig gang- og sykkelveg (o_SGS1-2) omfatter eksisterende gang- og sykkelveg langs Gjellebekkstubben.

c) Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Omfatter vedlikeholdssoner (f_SVG1-3 og o_SVG1-2) i tilknytning til kjøreveg; med blant annet grøfter, snøopplag, frisiktsoner, vegskjæringer og tekniske installasjoner.

§ 3-3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

a) Turveg (GT)

1. Eksisterende turvegforbindelse (Sagaveien) som vist i plankartet (o_GT). Sagaveien tilknyttes eksisterende gang-/sykkelveg langs Gjellebekkstubben samt inntilliggende plass for utfartsparkering.
2. Det tillates kun kjøreadkomst på turvei for biltrafikk til eiendom gbnr 100/29 så lenge denne benyttes som boligeiendom. Begrensningen trer i kraft når det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på adkomstvei f_SKV2.

b) Vegetasjonsskjerm (GV)

- Det skal etableres en vegetasjonsskjerm (f_GV1) mot naboeiendommen (97/42) i nord/vest.
 - Vegetasjonsskjerm (f_GV2) langs turvegen (o_GT1) skal ha en bredde på 5 meter.
 - Vegetasjonsskjerm (f_GV3) mot marka skal ha bredde på 5 meter.
1. Område avsatt til vegetasjonsskjerm skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig tilpasning av terreng samt nyplantning av stedegen vegetasjon kan tillates hvor bevaring viser seg umulig.
 2. Terrengebearbeiding og nyplantning skal skje i henhold til godkjent utomhusplan. Beplantningen kan etableres som ledegjerde for vilt i henhold til viltfaglige anbefalinger.
 3. Område for vegetasjonsskjerm skal ikke bebygges, benyttes til parkering eller lagring. Deponering av snø tillates.
 4. Det tillates vedlikehold og varsom skogskjøtsel som ikke ødelegger områdets funksjon som vegetasjonsskjerm.

§ 3-4 Hensynssoner (PBL § 12-6)

Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8a)

a) Frisikt (H140)

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 80 cm over planet mellom tilstøtende veier.

§ 3-5. Bestemmelsesområde (PBL §12-6)

a) Hensynsone – Bevaring av kulturminne (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 er det påvist automatisk fredete kulturminner. Det kreves dispensasjon fra Kulturminneloven for å frigi funn. Området er angitt med bestemmelsesgrense.
