

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GJELLEBEKK SØR N3

(detaljregulering)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.01.2017, **rev. 29.03.2017**

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 **områdene:**
 - **K/I1, skal vegetasjonsskjermene f_GV1 og 2**
 - **K/I2, skal vegetasjonsskjerm o_GV1****være tilrettelagt og om nødvendig tilsådd med stedegen vegetasjon.**
- c) **Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for næringsbygg innenfor K/I2 og boligen er fraflyttet, skal Sagaveien reetableres som turvei og tilknyttes eksisterende g/s-veg langs Gjellebekkstubben.**
- d) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- e) Alle utomhustiltak 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.
- f) 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 (o_GV1) og felt K/I2.
- 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 så lenge boligen er i bruk. Dersom eksisterende vegetasjon i dette området må fjernes i forbindelse med utbygging av adkomstveg f_SKV2, skal arealet plantes til 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 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 og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål , lørdager	Støynivå på ute- oppholdsareal 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: $L_{A, Imax}$ 60 dB Driftstidsbegrensninger bør benyttes
Stille områder, nærfriluftsområder og bymark utenfor by/tettsted,	L_{den} 40 dB	Motorsport: $L_{A, Fmax}$ 60 dB Skytebaner: $L_{A, Imax}$ 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

- 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

- a) Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeide straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.
- b) Det berørte kulturminnet, ID 144301, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

§ 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)

- a) 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)

Vegetasjonsskjerm (GV)

- Det skal etableres en vegetasjonsskjerm (f_GV1) mot naboeiendommen (97/42) i nord/vest.
- Vegetasjonsskjerm (o_GV1) skal ha en bredde på 10 meter.

- Vegetasjonsskjerm (f_GV3) mot marka skal ha bredde på 5 meter.
- a) Eksisterende turvegforbindelse **til marka** (Sagaveien) **kan ligge innenfor vegetasjonsskjerm o_GV1**.
 - b) Det tillates kun kjøreadkomst på **Sagaveien** 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.
 - c) 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.
 - d) Terrengbearbeiding og nyplantning skal skje i henhold til godkjent utomhusplan. Beplantningen kan etableres som ledegjerde for vilt i henhold til viltfaglige anbefalinger.
 - e) Område for vegetasjonsskjerm skal ikke bebygges, benyttes til parkering eller lagring. Deponering av snø tillates.
 - f) 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 **50** 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.
