



LIER KOMMUNE **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HAUGERUDBRÅTAN** **(Detaljregulering)**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10. mars 2023

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1 Planens formål

Reguleringsplanens hensikt er å tilrettelegge for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse.

§ 1-2 Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 2020-06

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1 Dokumentasjonskrav

- a) Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Utomhusplanen skal vise hele delområdet samt sammenheng mot tiliggende delområder. Den 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 og fysisk tilrettelegging. Følgende punkter skal være med på utomhusplanen:
- a) Overvannsystem med høyder, sluk og eventuelt andre oppsamlingssystemer.
 - b) Murer med høyder og materialvalg.
 - c) Gjerder med høyder og materialvalg.
 - d) Renovasjonsløsninger.
 - e) Overflater, det vil si om det skal være asfalt, betong, grus, plen, naturlig vegetasjon o.l.
 - f) Lekeplasser.
 - g) Fall- og stigningsforhold.
 - h) Atkomst for bevegelseshemmede.
 - i) Biloppstillingsplasser.
 - j) Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
 - k) Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, kulturminner, bygninger, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt.

§ 2-2 Rekkefølgekrav

§ 2-2-1 Før tillatelse til tiltak/rammetillatelse

- a) 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.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overflatevannshåndtering. Planen skal godkjennes av kommunen.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak til bebyggelse for varig opphold og uteoppholdsareal innenfor gul støysone, vist i støyvurdering utarbeidet av Cowi, datert 10.03.23, skal det fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold, jfr. T-1442/21
- d) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse innenfor felt BKS2 og BKS3, skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser i området tilknyttet eksisterende veiarealer, i tråd med rapport M-not-001 ver. 02, datert 14.12.2020
- e) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge vedtak/avtale om et kommunalt samarbeid for realisering av et regionalt avløpsanlegg.
 1. Det skal være igangsatt planer for tiltak som reduserer belastningen ved Linnes renseanlegg.
 2. Det skal også foreligge en godkjent avløpsplan fra utbyggingsområdet som gir minst mulig negative belastninger på Linnes renseanlegg, inntil midlertidig renskapasitet ved Solumstrand renseanlegg utnyttes eller nytt felles regionalt renseanlegg for Asker, Drammen og Lier kommune ved Nordbykollen er i drift. Avløpsplanen skal godkjennes av kommunen (Lier vei, vann og avløp KF).

§ 2-2-2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS1, BKS2 og BKS3 skal det være utarbeidet utomhusplan for det aktuelle feltet.
- b) Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at geotekniske grunnundersøkelser er gjennomført i tråd med geoteknisk notat nr.1, datert 24.11.2020
- d) Før det gis igangsettingstillatelse, skal det være utarbeidet tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn dersom det påvises masser på eiendommen som overskrider normverdiene gitt i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse, skal det være innhentet nødvendige tillatelser for behandling av eventuelle forurensete masser og utslipp av forurenset vann fra planområdet.

- f) Før det gis igangsettingstillatelse, skal det utarbeides en Miljøoppfølgingsplan for anleggs- og driftsfasen for feltene.
- g) Matjordplan for flytting av jord skal godkjennes av landbruksmyndighetene før det gis igangsettingstillatelse. Matjorda skal forflyttes skånsomt til andre dyrka eller dyrkbare arealer slik at den kan utnyttes til matproduksjon.

§ 2-2-3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Alle utomhustiltak, inkludert interne gangforbindelser, utomhusområder og sandlekeplasser, skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte byggetiltak. Dersom utomhustiltakene av sesongmessige hensyn ikke kan ferdigstilles før det gis brukstillatelse, skal tiltakene være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider innenfor det enkelte byggetrinn er ferdigstilt i tråd med godkjent utomhusplan.
- b) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BKS1 og BKS2, skal nødvendig støyreducerende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.
- d) Lekeareal innenfor det enkelte felt skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, for tilhørende boliger i området.
- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet skal det foreligge brukstillatelse for fortau langs det aktuelle feltet.

§ 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) **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 Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- b) Støttemurer kan tillates med maksimal høyde på 2 m. Støttemurer høyere enn dette skal trappes.

- c) Utenfor byggegrense tillates det etablert mindre frittstående konstruksjoner som boder, trapp / atkomst til parkeringskjeller, tekniske installasjoner, avfallshåndtering, interne adkomstveier, sykkelkur, parkering og nedkjøring til parkering.

§ 2-5 Parkering

- a) Krav til parkeringsdekning:

For småhusbebyggelse (rekkehus og tomannsboliger) i BKS1 og BKS2 skal det som et minimum tilrettelegges for 1,5 plasser per boenhet.

I felt BKS3 skal det som et minimum tilrettelegges for 2 plasser per boenhet.

For leiligheter skal det som et minimum tilrettelegges for 1,1 plasser per boenhet.

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilgjengelig som besøksparkering på terreng eller i åpent parkeringsanlegg.

5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med forflytningshemming.

Det skal tilrettelegges for framføring av kabler for ladestasjon for el-bil for alle biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg/fellesparkering på terreng.

- b) Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for to parkeringsplasser for sykkel per boenhet. For rekkehus kan krav til sykkelparkering ivaretas med sportsbod.

§ 2-6 Krav til uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal for boliger

Boligkategori	Grunnsats m ²	Grunnlag for beregning	Arealkrav m ²
Småhus – boenhet under 150 m ² BRA	200	Boenhet	50
Småhus - boenhet over 150 m ² BRA	0	Boenhet	200
Andre bygninger – boenhet under 150 m ² BRA	0	Boenhet	50
Andre bygninger – boenhet over 150 m ² BRA	0	Boenhet	80

- a) Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av felles uteoppholdsareal.
- b) Minste uteoppholdsareal kan regnes med utgangspunkt i regulerte byggeområder og regulerte fellesarealer. I forbindelse med rammesøknad for de enkelte felt/byggetrinn skal

det vedlegges et MUA-regnskap som redegjør for hvordan MUA-kravet er ivaretatt og hvilke arealer som er medregnet.

- c) Uteoppholdsareal og fellesareal skal være egnet til formålet og minimum oppfylle følgende kvalitetskrav:
1. Det skal være sollys på minst 25 % av arealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn
 2. Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter
 3. Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal
 4. Støynivå skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dBA. Arealet skal ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.
 5. Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomsten skal for øvrig være trygg
 6. Arealet skal ha soner for lek, sosialt samvær og rekreasjon
- d) Uteoppholdsareal kan bestå av både privat og felles areal for flere boenheter. Minimum 30 % av kravet skal være fellesareal på terreng.
- e) Åpne verandaer/balkonger/terrasser og takterrasser kan regnes med som uteoppholdsareal.

§ 2-7 Adkomst, vei, vann og avløp

- a) Adkomst til tomtene som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og fra hvilken veg/gate tomta skal ha adkomst, 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. Maksimal tillatt bredde på adkomst er 6 meter.
- b) Avstand mellom Glitrevannsledninger (nærmeste rør) og annen konstruksjon (inkl. forstøtningsmurer) skal være minst 5 meter. I tilfeller hvor konstruksjoner legges nærmere enn 5 m skal dette ivaretas med en løsning som sikrer tilgjengeligheten til ledninger for ettertiden uten skade for andre konstruksjoner. Løsninger skal i slike tilfeller medtas på arbeidstegningene og godkjennes av kommunen.

Ved bygging av fortau og konstruksjoner som kommer nærmere enn 12,5 meter fra midt vei i Bratromsveien skal arbeidene varsles til Glitrevannsverket for å koordinere mot deres planlagte ledninger.

Avstandskravet til Glitrevannsledning reduseres ved følgende betingelser:

1. Bygg må etableres med en dybde som er større eller lik dybden på ledningsgrøft.
 2. Bygget må kunne tåle en vannlekkasje og at man kan grave ned og utføre reparasjon av ledningen uten å skade bygget i ettertid
 3. Utbyggingsprosjektene koordineres slik at begge kan gjennomføres uten ulemper for hverandre.
- c) Ved bygging av vei og legging av ledninger, skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.

§ 2-8 Håndtering av overflatevann

- a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer, i henhold til Temaplan overvann Lier kommune, med tilhørende sjekkliste for regulering. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Det må avsettes tilstrekkelig areal til dette. Plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av kommunen
- b) Håndtering av overflatevann skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- c) Overvannsnotat, datert 01.07.2022 (Cowi), skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering innenfor planområdet.

§ 2-9 Støy

- a) Boligenes støynivå skal ikke overstige anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse skal ikke overstiges.

Boliger skal ha stille side og tilgang til stille uteareal. Alle boenheter skal ha minst et soverom mot stille side.

Støytiltak skal dokumenteres i rammesøknad og være etablert før brukstillatelse gis.

- b) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), kap. 6, legges til grunn.
- c) Boliger i felt BKS 1 og BKS 2 skal ha tilgang til felles sandlekeplass og nærlekeplass, der støynivået ikke skal overstige $L_{den}=55$ dBA, bortsett fra ved ballplass.

§ 2-10 Universell utforming

- a) Manglende tilgjengelighet i områder med bratte stigningsforhold skal kompenseres med økt tilrettelegging og høy kvalitet på tilgjengelige uteoppholdsarealer og lekeplasser andre steder innenfor planområdet.
- 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 arbeide straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8.2.

§ 2-12 Matjord

Den del av matjorda som er nødvendig til pussing av skråninger og andre arealer, inngår i anlegget. Resten av matjorda skal tas vare på og flyttes. Matjorda skal tas av på en skånsom måte og forflyttes til andre dyrka eller dyrkbare arealer slik at den fortsatt utnyttes til matproduksjon.

Matjordplanen skal godkjennes av landbruksmyndighetene før det gis igangsettingstillatelse.

§ 2-13 Krav til geoteknikk

I forbindelse med bygging av område skal anbefalinger og tiltak i Geoteknisk notat: Haugerudbråtan, Nr 1, datert 24.11.2020 gjennomføres og følges opp.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse (BKS)

- a) Innenfor formålet boligbebyggelse skal det etableres interne adkomstveier. Der brannbil/mannskapsbil skal ha tilgang skal adkomstvei ha minimum bredde på 3,5 m.
- b) Interne adkomstveier tillates etablert utenfor byggegrenser mot Bratromsveien.
- c) Plassering og dimensjonering av avfallsstasjoner skal skje i samråd med RfD.

§ 3-2. Småhusbebyggelse BKS1

- a) Områdene BKS1 skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35%.
- c) Gesimshøyde skal ikke overskride 8,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noen steder av fasadene overstige 9,0 meter over planert terreng.
- d) Innenfor formålet skal det etableres parkeringskjeller delvis under terreng. Deler av parkeringskravet kan løses på terreng.

- e) Gjennom felt BKS1 skal det opparbeides en gangforbindelse fra krysset Hennemveien og Bratromveien opp til gangveien. Denne kan utformes som sti gjennom felt GN.

§ 3-3. Småhusbebyggelse BKS2

- a) Området BKS2 skal bebygges med småhusbebyggelse
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35%.
- c) Gesimshøyde skal ikke overskride 8,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noen steder av fasadene overstige 9,0 meter over planert terreng.
- d) Innenfor formålet skal det etableres parkeringskjeller delvis under terreng. Deler av parkeringskravet kan løses på terreng.
- e) Innenfor feltet skal det etableres to sandlekeplasser.
- f) Gjennom felte BKS2 skal det opparbeides en forbindelse for gående fra Bratromveien til gangveien.

§ 3-3. Småhusbebyggelse BKS3

- a) Områdene BKS3 skal bebygges med småhusbebyggelse.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 30%.
- c) Gesimshøyde skal ikke overskride 8,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noen steder av fasadene overstige 9,0 meter over planert terreng

§ 3-5. Felles lekeplasser (BLK1-2)

- a) Kvalitetskrav til alle lekeplasser skal være i henhold til kommuneplanenes utfyllende bestemmelser. Lekeplassene skal være tilrettelagt som sosiale møteplasser og være tilgjengelig for alle. Støynivået kan overstige L_{den} 55dBA på deler av arealet i henhold til pkt 2.9.
- b) Lekeplassene skal samlet legge til rette for variert aktivitet for barn på ulike nivåer, med sandkasse, klatreapparater og huskestativ. Det skal tilrettelegges både for aktiv lek og stillesittende lek. Det skal også tilrettelegges for møteplasser med parkmøblement for de voksne i tilknytning til lekeplassene.
- c) Felt BLK1-2 skal være felles for boliger i felt BKS1 og BKS2.

- d) Deler av BLK2 skal opparbeides i tilknytning til naturområdet GN, og skal opparbeides som naturlekeplass.
- e) Nærlekeplassen BLK1 og BLK2 skal opparbeides med sandlekeplass for boligene i felt BKS 1. BLK2 skal opparbeides i tilknytning til naturområdet GN, og deler av den skal opparbeides som naturlekeplass.
- f) Det skal etableres en ballbane innenfor felt BLK1. Deler av BLK1 og sandlekeplass innenfor felt BKS2 skal skjermes for støy fra Bratromveien.
- g) Øvrige arealer skal opparbeides parkmessig med møblering, beplantning, belysning og gangforbindelser
- h) Det skal etableres en gangforbindelse til boliger fra Henumveien over BLK1.

§ 3-6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Kjøreveg (SKV)

Kjøreveg o_SKV er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, park- and ride, trafikkøyer (rabatt), skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører veg.

b) Fortau (o_SF)

Fortau er offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter og avkjørsler.

c) Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Annen veggrunn SVG. er offentlig og omfatter veggrunn.

§ 3-7. Grønnstruktur (G)

a) Naturområde (GN)

Hensikten med regulering av naturområde er å verne den rødlistede naturtypen frisk, rik edellauvskog med store asketrær. Naturtypens tilstand er vurdert til god. Reguleringen til naturområdet skal sikre at den landskapsøkologiske funksjonen opprettholdes.

- a) Belysningen skal utformes slik at naturområdet ikke blir opplyst.
- b) Ny beplantning innenfor området skal være av norske arter som ikke er oppført på norsk fremmedartsliste. Arter fra nærområde er foretrukket.
- c) En skjøtselsplan som ivaretar vegetasjon utarbeides. Denne skal ivareta fri

utvikling av vegetasjonen og dyrelivet. Planen skal godkjennes av biolog eller lignende.

- d) Det tillates etablering av gangstier innenfor området. I denne sammenheng tillates fjerning av overhengende grener.
- e) Lekeapparater tillates ikke i naturområdet.
- f) Området kan benyttes til lek og rekreasjon som ikke skader naturverdier.

4. HENSYNSSONER

§ 4-1. Sikringssone og støysone

a) Naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen gjelder bestemmelsene for lekeplassområdet (BLK1-2), og bestemmelser for naturområde (GN). Det kan innenfor område tilpasses for lek og gangstier.

b) Høyspenningsanlegg (H370)

Tiltak innenfor faresone - høyspentanlegg skal godkjennes av ledningseier. Ledningseier skal kontaktes dersom anleggsmaskiner skal oppstilles/brukes nærmere ledning enn 10 meter.

c) Frisiktsone (H140)

I områder avsatt til sikringssone – frisikt skal det ikke være sikthindre høyere enn 0,5 meter over fluktlinjen mellom tilstøtende veier/atkomster. Det tillates enkeltstolper (skilt, lyktestolper o.l.) eller enkeltrær med høy oppstamming innenfor hensynssonen.

5. ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 5-1. Bestemmelsesområde (#1 og #2)

- a) Parkeringskjeller kan etableres innenfor viste bestemmelsesområde #1 og #2 på plankartet. Høyde over terreng skal ikke overstige 1 m i snitt målt fra gjennomsnittlig terreng. Vegg til parkeringskjeller vil eksponeres mot siden med lavest terreng. Parkeringshus kan ligge utenfor byggegrense samt utenfor avstandskrav iht. PBL §29-4 og inntil 9 meter fra senter vei.

Parkeringskjeller regnes ikke med i BYA når det etableres utearealer på taket over.