

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJELLSTAD GÅRD –

LIER ASVO (*detaljregulering*)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 14.05.2018

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Planens formål er å legge til rette for at eksisterende næringsvirksomhet på g/bnr. 30/46 (Romika-bygget) kan utvikles i samsvar med kommuneplanen, og at tjenesteyting ved Lier ASVO reguleres i samsvar med eksisterende utbygging på eiendommen. Videre skal det legges til rette for boliger og/eller bofellesskap for vanskeligstilte på boligmarkedet.

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 504-901-53

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer

- a) Før det gis tillatelse til tiltak for områdene BKB1, BKB2 og BOP skal det utarbeides utomhusplan i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-7.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak for nye boliger for område BKB1 og BFS, skal det dokumenteres at kravene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 «Støy i arealplanlegging» kan oppfylles.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak skal det utredes muligheter for materialvalg, tekniske løsninger, energitilførsel mv. i ny bygningsmasse ved miljøvennlige og klimanøytrale løsninger i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 2-13.

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

- a) Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis. Arbeidene skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.

- b) Det skal utarbeides en geoteknisk rapport på bakgrunn av foretatte grunnundersøkelser. Anbefalinger og tiltak i denne skal gjennomføres og følges opp, og aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell,

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

- a) Alle utomhustiltakene skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse. Dersom likevel ikke alle utomhustiltakene kan ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse, skal det stilles en økonomisk garanti for utførelse av det godkjente arbeidet. Arbeidene skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i områder for bebyggelse og anlegg skal fortau o_SF1 og o_SF2 med tilhørende teknisk vegareal være ferdig opparbeidet. Terrengforming, beplantning mv. av annet veiareal i tilknytning til fortauet skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BKB1 og BFS skal nødvendig støyreducerende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BKB1 og BFS skal vegetasjonsskjermer GV1 og GV2 være ferdig opparbeidet.

§ 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) **Tomannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Tilsvarende kan begrepene tre- eller firemannsboliger benyttes.
- c) **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 eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- b) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.
- c) Bevaring av matjord: Jordsmonn som er klassifisert som dyrkbart, skal tas vare på og benyttes i forbindelse med evt. grøntanlegg på området. Jord kan alternativt overtas av andre eiendommer for å utvide eller forbedre vekstgrunnlaget her.

§ 2-5. Parkering

- a) Krav til parkeringsdekning:

BOLIGER BFS:

- Det skal avsettes og opparbeides tre biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav to skal kunne bebygges med garasje. For sekundærleiligheter på inntil 70 m² BRA, skal det avsettes og opparbeides en biloppstillingsplass.

BOLIG/ TJENESTEYTING BKB1:

- Bolig: Det skal avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- Tjenesteyting: Det skal avsettes og opparbeides én biloppstillingsplass pr. boenhet, Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg, skal én plass tilrettelegges for handikappede for hver 10. boenhet.

NÆRINGSVIRKSOMHET BKB2 OG OFFENTLIG/ PRIVAT TJENESTEYTING BOP:

- Lager – én biloppstillingsplass pr. 200 m² gulvflate.
- Industri/ produksjon - én biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate.
- Kontor - én biloppstillingsplass pr. 50 m² gulvflate.

§ 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. Håndtering av overflatevann

- a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- b) Håndtering av overflatevann, skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- c) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.

§ 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 støvfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støvfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor rom med støvfølsom bruksformål , lørdager	Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor rom med støvfølsom bruksformål, søn- /helligdag
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} 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_{5AF} 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) Boliger i felt BKB1 skal ha tilgang til uteoppholdsarealer der støynivået skal være mindre enn $L_{den}=55$ dBA.
- c) Boliger i felt BKB1 skal ha tilgang til felles lekeplass der støynivået skal være mindre enn $L_{den}=55$ dBA.
- d) 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 ($L_{pAeq\ 12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld ($L_{pAeq\ 4h}$ 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq\ 16h}$ 07-23)	Støykrav på natt ($L_{pAeq\ 8h}$ 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

- e) 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.

§ 2-9. Krav til egnet uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal og fellesareal for boenheter skal blant annet tilfredsstille følgende krav:

- a) Det skal være sollys på 50 % av arealet klokka 15.00 vår- og høstjevndøgn.
- b) Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter.
- c) Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal.
- d) Støyforholda på arealet skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dBA. Arealet skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrifter og veiledninger for forurensning.
- e) Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomsten skal for øvrig være trygg.
- f) Arealet skal inneha soner for lek, sosialt samvær og ha områder uten direkte innsyn.

§ 2-10. Universell utforming

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

§ 2-11. Kulturminner

- a) Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8.2.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Boligbebyggelse (BFS)

- a) Området BFS kan bebygges med enebolig med sekundærleilighet og/eller tomannsbolig.
- b) Boligene skal utformes slik at alle boligene har direkte kontakt med terreng.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 % for eneboligbebyggelse og 35 % for tomannsboliger.
- d) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 200 m² for feltet, pluss 50 m² pr. boenhet.
- e) Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- f) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- g) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.
- h) Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.
- i) For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet på maks bruksareal på 70 m².

- j) Adkomst til tomten som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivaretatt. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 6 meter.

§ 3-2. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

- a) I området BOP kan det oppføres bebyggelse for produksjon, lager, kontor, kursvirksomhet og servering med tilhørende anlegg for tilrettelagt arbeid og kompetanseheving for personer med nedsatt funksjonsevne, psykisk utviklingshemming og tilsvarende. Salg av produkter tilvirket på stedet tillates.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %.
- c) Gesims- og mønehøyde må ikke overskride 9 meter over ferdig planert terreng.
- d) Tiltak i planområdet skal ikke påføre bebyggelse og utearealer støy utover grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.
- e) Dersom det planlegges oppført bebyggelse med bruksareal (BRA) mer enn 15.000 m², kreves det utarbeidet ny detaljert reguleringsplan for området med konsekvensutredning (KU).

§ 3-3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

3.3.1 Bolig /Tjenesteyting (BKB1)

- a) Området BKB1 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med formål boliger og/eller bofellesskap for vanskeligstilte på boligmarkedet.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35 %.
- c) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 200 m² for feltet, pluss 30 m² pr. boenhet.
- d) Innenfor området skal det etableres lekeplass på minimum 100 m². Plassen skal tilrettelegges for variert aktivitet for ulike aldersgrupper. Beliggenhet, utforming, utstyr mv. skal dokumenteres i utomhusplanen.
- e) Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- g) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.
- h) Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.
- i) Adkomst til tomten som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivaretatt. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 6 meter.

3.3.2 Kontor/ industri/ lager (BKB2)

- a) I området BKB2 kan det oppføres bebyggelse for kontor-, industri- og lagervirksomhet.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 65 %. I dette inngår parkeringsareal i henhold til bestemmelser i § 2-5 som ikke kan løses innenfor f_SPA1 og f_SPA2.
- c) Gesims- og mønehøyde må ikke overskride 12 meter over ferdig planert terreng.
- d) Tiltak i planområdet skal ikke påføre bebyggelse og utearealer støy utover grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.
- e) Dersom det planlegges oppført ny bebyggelse med bruksareal (BRA) mer enn 15.000 m², kreves det utarbeidet detaljert reguleringsplan for området med konsekvensutredning (KU).

§ 3-4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Kjøreveg (SKV)

- 1. Kjøreveg o_SKV er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, skulder, og andre anlegg som naturlig tilhører veg.
- 2. Kjøreveg f_SKV er privat felles avkjørsel og skal benyttes som avkjørsel og adkomst for BKB2 og BOP.

b) Fortau (SF)

- 1. Fortau o_SF skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.

c) Gang- og sykkelveg (GS)

- 1. Gang- og sykkelveg o_GS skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.

d) Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

- 1. Annen veggrunn o_SVT er offentlig og omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve trafikkarealet, og hvor trær og busker vil bli holdt nede eller ikke vil gro. Dette omfatter vegens vedlikeholdssoner med bl.a. rabatter, grøfter, snøopplag, frisiktsoner og tekniske installasjoner.
- 2. o_SVT1 og o_SVT2 skal være overkjørbart der det etableres adkomster til eiendommer. For o_SVT2 gjelder dette adkomst til landbrukseiendom 23/1.

e) Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

- 1. Annen veggrunn o_SVG er offentlig og omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve trafikkarealet, og som har en grønn opparbeidelse, som bl.a. grønne rabatter og grøfter, tilsådde fyllinger, m.m.
- 2. o_SVG skal om nødvendig være overkjørbart der det etableres adkomst til landbrukseiendom 23/1.

f) Parkering (SPA)

1. Parkeringsplass f_SPA1 og f_SPA2 er felles for BKB2.

§ 3-5. Grønnstruktur (G)

a) Vegetasjonsskjerm (GV)

1. I område GV1 skal eksisterende vegetasjon bevares og suppleres slik at tilstrekkelig skjerming mot parkeringsarealer oppnås.
2. Område GV2 skal beplantes slik at tilstrekkelig skjerming mot landbruksarealer oppnås.
3. Område for vegetasjonsskjerm skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.
4. Området skal skjøttes og vedlikeholdes.

4. HENSYNSSONER

§ 4-1. Sikringssone (H100)

a) Frisiktsone (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.

§ 4-2. Støysone (H200)

a) Gul sone (H220)

For tiltak innenfor sonen skal det dokumenteres hvordan anbefalingene i Miljøvern-departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 ivaretas.