

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

LIER HAGEBY

(detaljregulering)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.05.2017

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Reguleringsplanens intensjon er å tilrettelegge for transformasjon til bolig ved utbygging av konsentrert småhus- og blokkbebyggelse.

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Dokumentasjonskrav

- a) Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Utomhusplan skal vise helhet innenfor hvert delområde BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKB1, BBB1, GP1, BUT1 og BLK1 samt sammenheng mot tiliggende delområder og være i tråd med kommuneplanen § 2-7. For felt BKS1 og BKS2 skal det utarbeides en felles utomhusplan.
- b) Ved rammesøknad skal det redegjøres for utomhusbelysning innenfor området, enten i form av en belysningsplan eller som et tema i utomhusplanen.
- c) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at anbefalinger og tiltak i Geoteknisk undersøkelse av Multiconsult, datert 29.01.2016, er fulgt opp.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

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

- a) Kjøreveger, avkjørsler, gang-/sykkelvei og fortau skal opparbeides og ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene. Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- b) Alle øvrige utomhustiltak, inkludert interne gangforbindelser, park, utomhusområder og lekeplasser 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 tiliggende utbyggingsområde. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider innenfor det enkelte byggetrinn er ferdigstilt i tråd med godkjent utomhusplan.
- c) I felt BKS1 skal det etableres minst to sandlekeplasser før det gis midlertidig brukstillatelse.

- d) Nærlekeplasser i felt BLK1 skal etableres så tidlig som mulig og innen det gis midlertidig brukstillatelse for småhus nr. 40 innenfor området.
- e) I felt f_BUT1 skal det opparbeides en midlertidig lekeplass på minimum 150 m² før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger i felt BBB1 og BKB1. Lekeplassen skal fjernes og arealet opparbeides i tråd med utomhusplan når lekeplasser i felt f_BLK1 er opparbeidet.

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper som tillates 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) **Tomannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- c) **Tremanns- og firemannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for tre eller fire husstander, med tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- d) **Flermannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for flere husstander, med tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- e) **Kjedehus:** Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod eller lignende.
- f) **Rekkehus:** Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.
- g) **Blokkbebyggelse:** Bygning på mer enn to etasjer og minimum fire boenheter der det er felles inngang(er) for flere boenheter/leiligheter samt vertikale boligskiller. Under fellesbetegnelsen blokkbebyggelse, defineres **lavblokk** som bygning med inntil fire etasjer og **høyblokk** som bygning med over 4 etasjer.

§ 2-4. Plassering og utforming

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankartet. Balkonger, karnapper, utvendige trapper og andre mindre bygningsmessige konstruksjoner kan overskride byggegrenser og minsteavstander med inntil 1,5 meter.
- b) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.

§ 2-5. Parkering

- a) Regulerte parkeringsplasser på terreng er angitt på plankartet. Bestemmelsesområde for parkeringsanlegg under terreng er angitt på plankartet. Det er tillatt å etablere parkeringsplasser innenfor de enkelte byggeområdene, jfr. illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.2016).

b) Krav til parkeringsdekning

For småhusbebyggelse (rekkehus og tomannsboliger) i BKS 1- 4 skal det som et minimum tilrettelegges for 2 plasser per boenhet.

For leiligheter i firemannsboliger samt leiligheter i felt BBB1 og BKB1 skal det som et minimum tilrettelegges for 1,5 plasser per boenhet.

5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for handikappede.

Det skal legges til rette for nok strøm til lading av el-biler på parkeringsplasser i felt SPP1, SPP2.

For næringsareal skal det etableres 1 plass per 50 m² BRA.

c) Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for to parkeringsplasser for sykkel per bolig.

For småhusbebyggelsen skal sykkelparkering løses i tilknytning til egen bolig, enten ute, i egen carport/garasje eller i utvendig sportsbod.

For leiligheter i felt BKB1 og BBB1 skal det tilrettelegges for én p-plass utenfor byggene og én p-plass i felles bod i kjeller/sokkeletasje. Det må tilrettelegges for bruk av sykkel ved at felles sykkelparkeringsplasser inne og ute plasseres med god og enkel tilgjengelighet.

§ 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.
- c) Plassering og dimensjonering av avfallsstasjoner skal skje i samråd med RfD. Avfallsstasjon/søppelnedkast og nettstasjon kan plasseres utenfor byggegrenser.

§ 2-7. Vei, vann og avløp

- a) Avstand mellom VA-hovedledninger (nærmeste rør) og annen konstruksjon (inkl. forstøtningsmur) skal være minst 4 meter. I tilfeller hvor ledningene legges nærmere enn 4 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.
- b) Ved bygging av vei og legging av ledninger skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.

§ 2-8. Håndtering av overflatevann

- a) Det skal etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Anbefalinger og tiltak i overvannsnotater fra Civitas AS datert 29.11.16 og Grindaker Landskapsarkitekter datert 14.12.16 skal følges opp og redegjøres for i rammesøknad.
- b) Håndtering av overflatevann skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.

§ 2-9. Støy

- a) Boligenes støynivå skal ikke overstige anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, tabell 3. Boliger innenfor gul støysone skal sikres mot støy. Nødvendig støytiltak skal dokumenteres i rammesøknad og være etablert før brukstillatelse gis.
- b) På uteoppholdsarealer og felles lekeplass skal støynivået være lavere enn $L_{den}=55$ dBA.
- c) 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.

§ 2-10. Geoteknikk

Anbefalinger og tiltak i Geoteknisk undersøkelse av Multiconsult, datert 29.01.2016, skal følges opp og redegjøres for i rammesøknad. Herunder er nevnt geotekniske prosjekteringsforutsetninger, stabilitet, fundamenteringskonsept og fundamenteringsforhold.

§ 2-11. Universell utforming

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av publikumsrettet virksomhet innenfor felt BKB1.
- b) Manglende tilgjengelighet i områder med bratte stigningsforhold skal kompenseres med økt tilrettelegging og høy kvalitet på tilgjengelige uteoppholdsarealer og lekeplasser andre steder innenfor planområdet.
- c) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.
- d) Krav til trinnfri adkomst/heis kan fravikes med bakgrunn i bevaringshensyn.

§ 2-12. Fjernvarme

Innenfor området som omfattes av konsesjon av 17.01.2008 for fjernvarmeanlegg i Lierbyen, skal følgende bygninger tilknyttes fjernvarmeanlegget:

- a) Nye bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m².
- b) Eksisterende bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m² BRA som foretar hovedombygging i samsvar med plan- og bygningslovens 31-2 første ledd.

I særlige tilfeller der krav om tilknytning åpenbart ikke er hensiktsmessig eller utbygger kan dokumentere at andre løsninger har miljømessige, energimessige eller samfunnsøkonomiske fordeler, kan kommunen etter begrunnet søknad gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten i første ledd. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

§ 2-1. Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal kan regnes med utgangspunkt i regulerte byggeområder og regulerte fellesarealer i felt BUT1. Sandlekeplasser kan medregnes i MUA. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i MUA. I forbindelse med rammesøknad for de enkelte felt/etapper skal det

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

§ 2-14. Kulturminner

Dersom det oppdages automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Småhusbebyggelse (BKS1 – BKS4)

- a) Feltene BKS1-BKS4 skal bebygges med småhus. Det tillates rekkehus, kjedehus, tomannsboliger og flermannsboliger.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %.
- c) Krav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 100 m² per boenhet. Av disse kan 20 m² være privat terrasse.
- d) Gesimshøyde og mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. 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.
- e) Innenfor felt BKS1 og BKS2 er det med byggegrenser på plankartet vist en passasje mellom bebyggelsen fra felt BLK1 til Fosskollen utenfor planområdet i nord. Avstanden mellom bebyggelsen skal være minimum 10 m, slik at det sikres tilstrekkelig bredde på forbindelsen.
- f) Innenfor formålet skal det etableres interne adkomstveier til boligbebyggelsen med minimum bredde på 3,5 m. og i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.2016). Det skal etableres snumulighet for brannbil/mannskapsbil med manøvreringsareal med ytre svingradius 9,5 m. ved enden av hver vei.
- g) Deler av parkeringskravet kan løses på felles parkeringsplasser innenfor de enkelte feltene, jfr. illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.2016).
- h) Innenfor felt BKS4 skal det etableres parkeringsplasser ved innkjøring til feltet. Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mot bebyggelsen. Skjermingen skal fremgå av utomhusplanen.
- i) Veibelysning langs private internveier innenfor feltene kan fravike fra kommunens standard.
- j) Adkomst til feltene 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.
- k) Det skal opparbeides minimum 150 m² sandlekeplass innenfor hvert felt. Arealet kan opparbeides samlet eller fordeles på inntil 3 lekeplasser innenfor det enkelte felt. Sandlekeplassene skal ha sandkasse og lekestativ eller lekehytte og plasseres i god

avstand fra kjørbare veier og for øvrig skjermes med vegetasjon, terrengmessige tiltak eller på andre hensiktsmessige måter. I tilknytning til sandlekeplassene skal det møbleres med benker og bord.

§ 3-2. Blokkbebyggelse (BBB1)

- a) Eksisterende bebyggelse i felt BBB1 skal ombygges til bolig (leiligheter).
- b) Uteareal i felles park (f_BUT1) samt balkonger utgjør uteareal for leilighetene.
- c) Parkeringsplasser kan kun etableres på østsiden/baksiden av bygget, jfr. illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.2016).
- d) Parkrommet i felt BUT skal skjermes fra parkeringsarealet innenfor felt BBB1 gjennom beplantning eller andre hensiktsmessige tiltak som ikke er i konflikt med bevaringshensynet.
- e) Felt BBB1 er regulert til hensynssone for bevaring av kulturminner H570, se § 4.1 bokstav a.

§ 3-3. Lekeplass (f_BLK)

- a) Felt f_BLK skal være felles for boliger i felt BKS1-4 og felt BKB1 og BBB1.
- b) Lekeplassen skal opparbeides med sandlekeplass og nærlekeplass. I tillegg skal det etableres en ballbane innenfor feltet. 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) Plassering av lekeinstallasjoner og annen møblering skal fremgå av utomhusplanen.
- d) Lekeplassen skal ha skjerming i form av gjerde eller voll mot kjørevei/Stokkeveien.
- e) Øvrige arealer skal opparbeides parkmessig med møblering, beplantning, belysning og gangforbindelser. Gjennom feltet skal det opparbeides en gjennomgang til Stokkeveien i form av en 2 meter bred gruset gangvei.

§ 3-4. Uteoppholdsareal (f_BUT)

- a) Felt f_BUT1 er felles for boliger i felt BKS1-4, felt BBB1 og felt BKB1.
- b) Felt f_BUT1 skal regnes som uteoppholdsareal for felt BBB1 og felt BKB1.
- c) Felt f_BUT1 er regulert til hensynssone for bevaring av kulturminner H570, se § 4.1 bokstav a.
- d) Arealet skal opparbeides parkmessig med inspirasjon fra det opprinnelige parkanlegget fra 1920-tallet, med trær, busker, hekker og en sentral fontene. Parkens ulike elementer, som beplantning, møblering og dekke skal fremgå av utomhusplanen. Lyktestolper og type belysning skal tilpasses de historiske omgivelsene og redegjøres for gjennom en belysningsplan.
- f) Parkrommet i felt BUT skal skjermes fra parkeringsarealet innenfor felt BBB1 gjennom beplantning eller andre hensiktsmessige tiltak som ikke er i konflikt med bevaringshensynet. Skjermingstiltaket skal ligge på BBB1.

- e) Det kan etableres fordrøyningsmagasin for overvann under bakken. Det forutsettes at plasseringen ikke kommer i konflikt med trær som skal bevares.
- f) Det må etableres en oppstillingsplass for brannbil/stigebil. Oppstillingsplassen skal ikke møbleres. § 3-5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)

§ 3-5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)

- a) Eksisterende bebyggelse i felt BKB1 skal ombygges til bolig (leiligheter).
- b) I første etasje tillates etablert forretning, bevertning og tjenesteyting på maks 250 m2 BRA.
- c) I sokkeletasje tillates etablert forsamlingslokale, fellesrom eller lignende på maks 500 m2 BRA.
- d) Uteareal i felles park (f_BUT1) samt balkonger utgjør uteareal for leilighetene.
- e) Parkeringsplasser kan kun etableres på østsiden/baksiden av bygget, jfr. illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.2016).
- f) Felt BKB1 er regulert til hensynssone for bevaring av kulturminner H570, se § 4.1 bokstav a.

§ 3-6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Kjøreveg (SKV)

- a. Kjøreveg o_SKV1, er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, trafikkøyer (rabatt), skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører veg. Nye gatelysarmaturer skal være i tråd med kommunens standard eller tilsvarende, og skal godkjennes av ansvarlig myndighet i kommunen.
- b. Kjøreveg f_SKV2, er privat felles avkjørsel og kan benyttes som avkjørsel for boliger i felt BKS1-3, BBB1 og BKB1. Overgangen mellom felt BLK1 og BUT1 skal markeres i dekket gjennom bruk av annen gatebelegning, opphevet fortau, belysning eller andre lignende trafikksikkerhetstiltak.
- c. Veg (f_SV1) er privat felles avkjørsel til Foss gård, Stokkeveien 4, gnr. 95/bnr. 96 og BKS4. Kjøring tillates også for landbruksrelatert virksomhet.
- d. Innenfor frisisiksonene skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over terreng.
- e. For alle veianleggene skal det legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.

b) Fortau (SF)

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter. Nye gatelysarmaturer skal tilfredsstille kommunens funksjonskrav, men kan avvike kommunens krav med hensyn til form. Gatelysarmaturer skal fremkomme av belyningsplan.

c) Gang- og sykkelvei (SGS)

Gang- og sykkelvei skal opparbeides som vist på plankartet.

d) Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Annen veggrunn f_SVG1 og f_SVG2 er privat og omfatter felles veggrunn i tilknytning til felles kjøreveg f_SKV2.

- a. Innenfor felt f_SVG1 kan det etableres avkjørsel til parkeringsplass f_SPP2 samt kjøreadkomst til regulert parkeringskjeller. Øvrig grønn opparbeidelse skal ikke være til hinder for god sikt mot kjøreveien.
- b. Innenfor felt f_SVG2 kan det etableres avkjørsel til bebyggelsen i felt BBB1, parkeringsplasser og to avfallsstasjoner/søppelnedkast. Øvrig grønn opparbeidelse skal ikke være til hinder for god sikt mot kjøreveien.

e) Parkeringsplass (SPP1, SPP2)

1. Parkeringsplass f_SPP1 er privat og skal være felles for boliger i felt BKS4. Det tillates kjøring over parkeringsplassen for landbruksrelatert virksomhet.
2. Parkeringsplass f_SPP2 er privat og skal være felles for boliger i hele planområdet, samt for gjester til planområdet. Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mot eksisterende bebyggelse. Skjermingen skal fremgå av utomhusplanen.
3. Det skal legges til rette for nok strøm til lading av el-biler på parkeringsplassene.

§ 3-7. Grønnstruktur

a) Park (GP1)

1. Parken er offentlig. Parken skal opparbeides med grusstier, blomster-/staudebed, trær, belysning, vannveier og regnbed for fordrøyning av overvann samt møblering for opphold. Lyktestolper og type belysning skal tilpasses de historiske omgivelsene og redegjøres for gjennom en belysningsplan. Parkens opparbeidelse skal fremgå av utomhusplanen.
2. Det kan etableres fordrøyningsmagasin for overvann under terreng. Det forutsettes at plasseringen ikke kommer i konflikt med trær som skal bevares.

§ 3-8. Landbruks-, natur- og friluftsmål

a) Jordbruk (f_LJO)

Arealet er felles for beboere i felt BKS1-4, BBB1 og BKB1. Arealet skal opparbeides og skjøttes i tråd med utomhusplan. Jorda skal dyrkes, og arealet skal fungere som en buffer mellom boligbebyggelsen og de øvrige jordbruksarealene.

Det skal opparbeides en gruset gangforbindelse i 1,6 meters bredde mellom Stokkeveien og felles vei i sørvest. Gangforbindelsen skal ligge mellom bebyggelsen i felt BKS4 og den dyrkbare buffersonen.

4. HENSYNSSONER

§ 4-1 Sikringssone og støysone

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.

b) Støysone (H220) Gul sone

Støynivå for ny arealbruk skal tilfredsstillende grenseverdier gitt i støyretningslinjen T-1442/2012.

§ 4-2 Hensynssone (H500)

a) Hensynssone - Bevaring av kulturmiljø (H570)

1. Eksisterende bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer og bygningsmessige detaljer opprettholdes. Det skal lages kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Påbygg og tilbygg tillates ikke.
2. Mindre bygningsmessige endringer knyttet til etablering av balkonger, balkongdører, takopplett/arker, utvidelse av vinduer, etterisolering av fasader og installering av heis tillates i tråd med prinsippillustrasjoner av fasader på bygg C (A40-1, A40-2, A40-3, A40-4 datert 12.12.2016) og bygg F (A40-1, A40-2, A40-3, datert 13.12.2016).
3. I felt BBB1 tillates det leiligheter med utgang til privat terrasse på terreng mot sørvest. I den sammenheng tillates det mindre terrengbearbeiding i tråd med prinsippillustrasjoner av fasader på bygg F (A40-1, A40-2, A40-3, A40-4 datert 13.12.2016). Tette skillevegger mellom terrasser i sokkeletasje kan ha en dybde på inntil 2,5 meter og en høyde på inntil 1,8 meter. Skillevegger skal ha en materialbruk og detaljering som harmonerer med fasaden. I felt BKB1 tillates tette skillevegger mellom terrasser i første etasje. Disse kan ha en dybde på inntil 2,5 m, en høyde på inntil 1,8 m og for øvrig materialbruk og detaljering som harmonerer med fasade.
4. I felt BKB1 tillates det leiligheter med utgang til privat terrasse på terreng mot sørvest og nordvest. i tråd med prinsippillustrasjoner av fasader på bygg F (A40-1, A40-2, A40-3, A40-4 datert 13.12.2016).
5. I lokale regulert til forretning, bevertning og tjenesteyting innenfor felt BKB1 tillates det etablert separat inngang og store vinduer. Dør og vinduer skal tilpasses eksisterende detaljer i vindusutforming. Det tillates også terrengtilpasninger for etablering av trinnfri adkomst til lokalet og til eventuell utendørs servering mot sør.
6. Uteområdet i felt f_BUT skal opparbeides med inspirasjon fra det opprinnelige parkanlegget fra 1920-tallet og i tråd med illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.16), jfr. § 3.4 bokstav c.
7. Trær som er markert på plankartet skal bevares. Ved byggetiltak som kan komme i konflikt med trærnes rotsone, skal arborist konsulteres. Tre som ikke lar seg bevare skal erstattes av nytt tre med plantehøyde på minimum 5 m. Det skal velges

tresorter som hører naturlig hjemme i området og som er i tråd med parkens historiske opparbeidelse, for eks. eik, alm, ask, lind og spisslønn.

8. Innenfor hensynssonen skal arealene til enhver tid skjøttes i tråd med godkjent utomhusplan.
9. Før det gjennomføres fasadeendringer på bebyggelse innenfor hensynssonen, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen. Søknad om tilbakeføring skal også sendes fylkeskommunen til uttalelse før vedtak fattes. Utomhusplan for det parkanleggene innenfor hensynssonen skal også sendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak kan fattes. Buskerud fylkeskommune skal ha tilsendt kopi av vedtak i saker fylkeskommunen har uttalt seg til.

§ 4-3 Bestemmelsesområde (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1, avgrenset med bestemmelsesgrenser på plankartet, tillates oppført parkeringskjeller. Parkeringskjelleren skal være felles for hele planområdet.