



# Lier kommune

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LIERBAKKENE 1 (detaljregulering)**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.01.2026

### **1. FORMÅLET MED PLANEN**

#### **1-1. Planens formål**

Formålet med planen er å få tatt i bruk eiendommen som forsamlingslokale. Deler av eksisterende lagerlokaler er aktuelt å bestå som lager. Det er ikke planlagt noen nye bygg eller utvidelser av bygningenes utstrekning, bortsett fra en liten markering av nytt inngangsparti. Tiltaket er i hovedsak et påbygg i høyden på lagerbygget. Påbygget vil utgjøre den største delen av forsamlingslokalet med skrå himling og gode kvaliteter.

#### **1-2. Planens avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 2023-01.

### **2. FELLESBESTEMMELSER**

#### **2-1. Rekkefølgekrav**

##### **2-1-1. Før tillatelse til tiltak**

- a) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overflatevannshåndtering. Planen skal godkjennes av kommunen.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak for utbyggingsarbeider, skal sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17, med veiledning, være gjennomført.

##### **2-1-2. Før igangsettingstillatelse**

- a) Før det gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet utomhusplan.
- b) Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger, med tilhørende energi- og klimagassutslipp.

- d) Byggeplan for tiltak på fylkesvei, eller tiltak ved fylkesvei som påvirker fylkesveien, må være godkjent av fylkeskommunen før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

### **2-1-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

- a) Opparbeidelse av fordrøyningsanlegg i tråd med VAO-plan, må være ferdigstilt før midlertid brukstillatelse kan gis.
- b) Alle utomhusiltak 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.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal det opparbeides tilrettelagt krysningspunkt over fylkesveien. Endelig plassering og utforming skal godkjennes av Buskerud fylkeskommune.

### **2-2. Utforming**

- a) Det tillates ikke nye kjellere på eiendommen.
- b) Fyllinger innenfor planområdet skal såes til, beplantes eller steinsettes. Det skal ikke plantes fremmede/svartelistede, eller skadelige arter innenfor planområdet.
- c) For formålet forsamlingslokale, skal det etableres en møteplass på minimum 50m<sup>2</sup>, med noen lekeapparater for barn. Dette for å sikre at det er en sosial samlingsplass, som ikke blir brukt til parkering og gir et trafikksikkert område.
- d) Støttemurer kan tillates med maksimal høyde på 1,5m. Støttemurer høyere enn dette skal trappes. Plass-støpt betong skal kles eller dekket med annet materiale.
- e) Tilbygg og nybygg i planområdet skal tilpasses eksisterende kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykk miljøet har. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk. Detaljering av fasade bør utføres slik at det framgår at bygningen er ny.
- f) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.
- g) Byggegrense for RGA-ledningen er 5 meter.

### **2-3. Krav til utomhusplan**

Utomhusplanen 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.

## **2-4. Parkering**

- a) Ved søknad om tiltak må parkeringsbehovet vurderes konkret for det planlagte tiltaket/formålene. Kommuneplanens arealdel er retningsgivende for disse vurderingene. Det skal etableres minimum 10 parkeringsplasser.
- b) Minimum 5 % av parkeringsplassene (minst 1) skal være tilpasset forflytningshemmede.
- c) Følgende generelle krav gjelder for alle sykkelparkeringer:
  1. Plasseringen skal gi rask og enkelt tilkomst til målpunktet.
  2. Gangavstanden fra bebyggelsen til sykkelparkeringen skal være kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegget for bil. Alternativt kan sykkelparkeringen plasseres ved bygningens hovedinngang.
  3. Sykkelparkeringen skal etableres i samme etasje som gateplan og 50 % av plassene skal være under tak.
  4. Utformingen skal være funksjonell og tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogner.
- d) Ved oppføring av nye bygninger for mer enn 20 ansatte, skal det etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkering.
- e) Det skal etableres minimum 10 sykkelparkeringsplasser.

## **2-5. 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 (herunder vifter, heissjakter o.l).

## 2-6. Avkjørsel, vei, vann og avløp

- a) Avkjørsel til tomtene som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og hvilken veg/gate tomte skal ha adkomst fra, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at adkomsten ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivarettatt. Maksimal tillatt bredde på adkomst er 6 meter.

## 2-7. Krav til 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) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger. Eksisterende flomveier skal opprettholdes.
- c) Håndteringen av overflatevann skal gjøres på en måte som sikrer mot uheldig avrenning til Lierelva.
- d) Plan for håndtering av overflatevann og snø skal legge vekt på å hindre forurensning til omkringliggende verdifulle naturområder, samt opprettholde vannbalansen i disse områdene.
- e) Nedbør skal i størst mulig grad infiltreres i grunnen. Løsninger/plassering av infiltrasjonsanlegg skal dimensjoneres med tanke for dette og slik at det naturlige avrenningsmønsteret opprettholdes.

## 2-8. Støy

- a) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, kapittel 6, legges til grunn

**Tabell 4: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.**

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	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4.

- b) Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.

### **2-9. Universell utforming**

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

Manglende tilgjengelighet til områder med bratte stigningsforhold skal kompenseres med økt tilrettelegging og høy kvalitet på tilgjengelige uteoppholdsarealer og lekeplasser, andre steder innenfor planområdet.

### **2-10. Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagget etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

### **2-11. Renovasjon**

Areal for renovasjon opparbeides i henhold til Renovasjonsforskrift for kommunene i Drammensregionen, vedtatt av alle Rfds eierkommuner.

## **3. REGULERINGSFORMÅL**

### **3-1. Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA).**

- a) Innenfor området BAA kan det oppføres bebyggelse for lager og forsamlingslokale. Det er tenkt en kombinasjon med lager i eksisterende lagerlokaler, med forsamlingslokale i resterende lokaler. Alle varianter av fordeling mellom formålene, eller kun et av formålene tillates.
- b) Maksimalt tillatt BRA = 1700m<sup>2</sup>.
- c) Bruksarealet skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.
- d) Gesimshøyde må ikke overskride 8 meter over ferdig planert terreng.
- e) Mønehøyde må ikke overskride 11 meter over ferdig planert terreng.
- f) Takvinkel på påbygget skal være lik som saltaket på eksisterende tilknyttet bygning.
- g) Parkering på fritt terreng, skal ikke overbygges.
- h) Det tillates ikke oppføring av sjenerende lyssetting mot nærliggende boligbebyggelse.

### **3-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **a) Generelt**

1. o\_ ... = offentlig  
f\_ ... = felles

#### **b) Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)**

1. Annen veggrunn o\_AVT er offentlig og omfatter veggrunn.

### **3-3. Grønnstruktur**

#### **a) Naturområde (GN)**

1. I området skal eksisterende vegetasjon bevares.
2. Område for vegetasjonsskjerm skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.

## **4. HENSYNSSONER**

### **4-1. Hensynssoner**

#### **a) Flomfare (H320)**

1. Faresonen viser aktsomhetsområde for flom.
2. Sikker terrenghøyde i forhold til flom og stormflo er beregnet til kote 5 (høydereferanse NN2000).
3. Innenfor hensynssonen tillates ikke terrengbearbeiding.

#### **b) Infrastruktur (H410)**

1. Sonen markerer et område for fordrøyning av overvann.
2. Innenfor området skal det anlegges et nedsenket område som kan holde igjen tilstrekkelig med overvann, som et bruksområde eller regnbed etc.