

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LIERBYEN SENTRUM

FORMÅL

Formålet med reguleringen er:

1. Sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av Lierbyen sentrum.
2. Utvikle Lierbyen som kommunens sentrum for offentlig og privat service.
3. Legge forholdene til rette for at næringslivet i sentrum kan opprettholdes og utvikles.
4. Tilrettelegge for flere boliger i sentrum.
5. Bedre trafikkforholdene i sentrum. Spesielt med vekt på de myke trafikanters sikkerhet og det visuelle gatemiljøet.
6. Sikre stedets grønne profil og kontakt med overordnet grønnstruktur, herunder Lierelva.

§ 1 GENERELT

1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankart datert 15.03.2000.

2 Området er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

Boliger med tilhørende anlegg, frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B8)
Boliger med tilhørende anlegg, konsentrert småhusbebyggelse (B9 - B12)
Blandet formål, bolig/forretning/kontor (BFK1 - BFK11)
Blandet formål, forretning/kontor (FK1 - FK2)
Blandet formål, forretning/kontor/industri (FKI)
Offentlig bebyggelse (O1 – O3)
Offentlig tjenesteyting (o_O5)
Allmennyttig formål (A)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Gate
Gang- og sykkelveg/fortau
Parkering
Kollektivanlegg (Tko)
Annet trafikkareal (Ta)

FRIOMRÅDER

Park, turveg, lek (F1 – F9)

FAREOMRÅDER

Flomfare

SPESIALOMRÅDER

Bevaring (Sb)
Parkbelte (Spb1 – Spb2)
Friluftsområder (Sf)
Friluftsområder i vassdrag (Sfv)
Kommunalteknisk anlegg (Skt1 - Skt4)
Anlegg for televerket (Ste)

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeplass (Fel1 - Fel4)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

1 Krav om tilstrekkelig skolekapasitet

Før kommunen kan tillate nybygging av boliger innenfor områdene BFK 1-3, BFK 5- 8, BKF 10-11 og B 9-12 skal det være tilstrekkelig kapasitet ved Hegg barneskole eller etablert tilstrekkelig skolekapasitet på annen måte.

Dersom det er spørsmål om skolekapasiteten er tilstrekkelig, skal kommunen til behandling av bebyggelsesplan, søknad om byggetillatelse eller lignende legge fram en analyse av skolekapasiteten som viser kapasitetssituasjonen på behandlingstidspunktet og gir en vurdering av skolens kapasitet i forhold til det omsøkte prosjekt.

2 Plankrav

Kommunen kan kreve at det utarbeides bebyggelsesplan i målestokk 1:500 for alle tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven.

For områdene BFK1-12, FK1-2 og B9-12 skal det utarbeides bebyggelsesplan i målestokk

1:500 for alle tiltak som krever tillatelse i henhold til Plan- og bygningsloven.

Bebyggelsesplaner skal utarbeides iht plan- og bygningslovens §28-2 og Lier kommunes standard for bebyggelsesplaner LS-102.

3 Bebyggelsens form og materialbruk

Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling. Bygninger som det er naturlig å se i sammenheng skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse når det gjelder plassering, hovedform, farge og takform.

4 Byggegrenser

For områdene BFK1-4, BFK6, BFK7-11, O1-2, FK1, Ste og Skt2 er byggegrensen identisk med formålsgrænse ut mot Heggrovegen, Vestsidvegen og Bruvegen. For områdene BFK1-2 kan det tillates en enkel parkeringsrekke ut mot gata dersom det er forretning i 1. etasje.

Øvrige byggegrenser er 4 m der annet ikke fremgår av plankartet.

5 Adkomst og parkering

Eksakt avkjørsel til eiendom fastlegges gjennom bebyggelsesplan og/eller utomhusplan.

Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet skal beregnes etter Lier kommunes standard for parkering LS-305. Standarden omfatter bil- og sykkelparkering.

6 Offentlige trafikkområder

For alle offentlige trafikkområder skal det anlegges nødvendig møbleringsareal for beplantning, belysning, snøopplag etc.

7 Den ubebygde del av tomta

Følgende minstekrav til uteoppholdsarealer (MUA) gjelder for de ulike boligområder:

Frittliggende småhusbebyggelse: 250 m² pr bolig (+ 50 m² pr hybel)
Konsentrert småhusbebyggelse: 90 m² pr boenhet
BFK-områder og B9: 50 m² pr boenhet

Den ubebygde del av tomta skal gis en tiltalende utforming og behandling. Eksisterende vegetasjon av varig verdi for det regulerte området skal ikke fjernes uten planutvalgets samtykke.

Kommunen kan kreve at det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som viser hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes, jmf plan- og bygningslovens §69.1. Utomhusplanen skal utarbeides iht Lier kommunes standard LS-103.

Kommunen kan forby utendørs skjemmende lagring.

8 Lekeplasser

Ved oppføring av boliger skal det tilrettelegges for lek. Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet (beplantet, avskjermet og utstyrt) før boliger tas i bruk.

Lier kommunes standard for opparbeiding av lekeplasser, LS-202, skal legges til grunn.

9 Fellesområder

Fellesarealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med ny bebyggelse. For felles avkjørsler og gangareal skal det anlegges nødvendig møbleringsareal for beplantning, belysning, snøopplag etc.

Felles avkjørsler kan endres i bebyggelsesplan dersom det kan anlegges snuplass eller gjennomkjøring i stedet for snuhammer.

10 Kabler og trafo

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler og traforom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.

11 Frisikt

Det skal ikke være konstruksjoner eller beplantning i frisiktsområder som kan være til hinder for sikt i kryss og avkjørsler.

12 Støy, luftforurensing

Boliger, undervisningslokaler, barnehager og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning og lignende slik at:

- Innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T8/79.
- Støynivå fra vegtrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader og for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- Det til en hver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå for bolig nære oppholdsområder tilfredsstilles.
- For å unngå påvirkning av bilavgasser innendørs, tillates ikke friskluftsinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.

- For utendørs luftforurensing gjelder anbefalte grenseverdier gitt i Statens forurensingstilsynsrapport 38 (1982), Luftforurensing, virkninger på helse og miljø.
- For støy fra industri gjelder "Retningslinjer for begrenning av støy fra industri mv" fra Statens forurensingstilsyn av mars 1985 T-506.

Anlegg og tiltak skal være ferdig ved innflytting.

13 Beregninger

Areal og volum beregnes iht Plan- og bygningsloven med forskrifter og NS 3940. Alle tall skal dokumenteres i søknaden.

Gesimshøyde angis i m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

§ 3 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (B1 – B8)

1 Maksimalt tillatt bebygd areal, %-BYA = 25%.

2 Gjennomsnittlig gesimshøyde må ikke overskride 6,0 m. Dersom terrenget ligger til rette

for det kan underetasje innredes. Gjennomsnittlig gesimshøyde for hus med underetasje må ikke overskride 4,5 m.

3 Bygningene skal ha saltak eller skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

4 Bygningers mønehøyde må ikke overskride 9,0 m.

§ 4 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG, KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B9 - B12)

1 Maksimalt tillatt bebygd areal, %-BYA = 50% for B9 og 30% for B10-12.

2 Gjennomsnittlig gesimshøyde må ikke overskride 9,0 m for B9 og 6,0 m for B10-12.

Dersom terrenget ligger til rette for det kan underetasje innredes. Gjennomsnittlig gesimshøyde for hus med underetasje må ikke overskride 7,5 m for B9 og 4,5 m for B10-12.

3 Bygningene skal ha saltak eller skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

4 Bygningers mønehøyde skal ikke overskride 12,0 m for B9 og 9,0 m for B10-12.

§ 5 BLANDET FORMÅL, BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR (BFK1 - BFK11)

1 For BFK1-2 og BFK7-9 skal det være forretning/kontor i 1. etasje ut mot Hegsbrovegen og Bruvegen.

For BFK10-11 kan det være forretning/kontor i 1. etasje ut mot Hegsbrovegen.

For BFK3-6 skal det være forretning i 1. etasje ut mot offentlig gate og forretning/kontor i 1. etasje ellers.

I bygg med flere enn 2 etasjer skal de øvrige etasjene innredes til boligformål.

2 Maksimalt tillatt bebygd areal, %-BYA = 30% for BFK1-2, 50% for BFK3-6 og 40% for BFK7-11.

3 Gjennomsnittlig gesimshøyde må ikke overskride 10,0 m for BFK1-2 og BFK6-8, 13,0 m

for BFK3-5 og 9,0 m for BFK9-11.

4 Bygningene skal ha saltak eller skråtak med takvinkel mellom 22 og 30 grader.

5 Kommunen kan innenfor området tillate etablering av bevertnings- og hotellvirksomhet, offentlig bebyggelse eller bebyggelse med allmennyttige formål som ikke er i strid med punkt 1-4.

6 Kommunen kan innenfor området tillate etablering av håndverks- og lettere produksjonsvirksomhet som har behov for publikumsnærhet. Virksomheten må ikke være

til ulempe for omgivelsene og forenlig med boligbebyggelse.

7 Samtidig med gjennomføring av byggeprosjekt skal også tilstøtende gateparti opparbeides

i samsvar med gatebruksplanen (sak 34/98).

§ 6 BLANDET FORMÅL, FORRETNING/KONTOR (FK1 - FK2)

1 Ved nedleggelse av bensinstasjonen i området FK1 kan det tillates boliger fra og med 2.

etasje.

2 I området FK2 kan det drives ubetjent bensinstasjon. Bensinstasjonen skal utformes som

vedtatt i reguleringsplan for Heggtoppen (snitt i målestokk 1:200, datert 16.03.98).

3 Maksimalt tillatt bebygd areal, %-BYA = 40% for FK1 og 30% for FK2.

4 Gjennomsnittlig gesimshøyde må ikke overskride 9,0 m for FK1 og 7,0 m for FK2.

5 Bygningene skal ha saltak eller skråtak med takvinkel mellom 22 og 30 grader.

6 Kommunen kan innenfor området tillate etablering av bevertnings- og hotellvirksomhet, offentlig bebyggelse eller bebyggelse med allmenntillegte formål som ikke er i strid med punkt 1-5.

7 Samtidig med gjennomføring av byggeprosjekt i området FK1 skal også tilstøtende gateparti opparbeides i samsvar med gatebruksplanen (sak 34/98).

§ 7 BLANDET FORMÅL, FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI (FKI)

1 I området FKI kan det oppføres/innredes bygninger med forretning, kontor og lettere industri, service- og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg og lager.

2 Maksimalt tillatt bebygd areal, %-BYA = 50%.

3 Gjennomsnittlig gesimshøyde må ikke overskride 7,0 m.

4 Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for omgivelsene kan henvises til andre industriområder.

§ 8.1 OFFENTLIGE FORMÅL (O1 – O3)

1 Område O1 skal benyttes til rådhus, O2 til kulturhus/fritidsklubb, O3 til barnehage.

2 Maksimalt tillatt bebygd areal, % -BYA = 50 % for O1, 30 % for O2 og 25 % for O3.

3 Gjennomsnittlig gesimshøyde må ikke overskride 13,0 m for O1, 10,0 m for O2, 6,0 m for O3.

§ 8.2 OFFENTLIG TJENESTEYTING (o_O5)

1 Område o_O5 tillates bebygd for offentlig tjenesteyting og tilhørende aktiviteter.

2 Kjøreveg o_KV1-4, er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, park- and ride, trafikkøyer (rabatt), skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører veg.

3 Fortau FT1-4 skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter

4 Annen veggrunn o_AVG1-6, er offentlig og omfatter veggrunn.

5 Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (% -BYA) er 40 % for o_O5.

6 Gesims- og mønehøyde må ikke overskride 16,0 m over gjennomsnittlig planert terreng for o_O5.

7 Vinnerforslaget i plan- og designkonkurranse Hegg barneskole, og «Illustrasjon tillatt takform, nye hegg skole» av 12.3.2013 skal være førende for utforming av bebyggelsen.

8 Tiltak i planområdet, skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Det skal settes opp støyskjermer som vist i plankartet der primære uteområder legges i støyutsatt sone. Det tillates åpninger i skjermen. Skjermene detaljeres med grunnlag i gjeldende krav og grenseverdier for nyanlegg iht. T-1442.

9 Rekkefølgekrav: Støyskjermer som vist i plankartet skal være ferdig opparbeidet før ny skole og rundkjøring tas i bruk.

10 Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

11 Avmerkede frisiktsoner 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 80 cm over planet mellom tilstøtende veier.

12 Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminnelovens § 8, annet ledd.

13 Rekkefølgekrav: Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for skolebygget, skal fortau langs Heggveien være ferdig opparbeidet.

14 Ved oppføring av nye bygg/ombygninger, skal det benyttes fjernvarme.

15 Det skal utarbeides utomhusplan for o_O5, i tråd med kommunens norm.

16 Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Håndtering av overflatevann, skal fremgå av utomhusplanen.

17 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.

§ 9 ALLMENNYTTIGE FORMÅL (A)

1 I området A kan det oppføres kapell eller menighetshus med tilhørende anlegg.

2 Maksimalt tillatt bebygd areal, %-BYA = 25%.

3 Gjennomsnittlig gesimshøyde må ikke overskride 6,0 m.

§ 10 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, GATE

1 I trafikkområdet fra krysset Heggbrovegen/Kirkevegen i syd, Hegg bru i nord og krysset Rv285/Bruvegen i nordvest skal gatebruksplanen (sak 34/98) legges til grunn for

utforming og materialbruk.

§ 11 FRIOMRÅDER, PARK/TURVEG/LEK (F1- F9)

1 Det kan tillates bygninger i tilknytning til formålet dersom de ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

2 I områdene F3 og F4 skal det anlegges sti langs Lierelva.

§ 12 FAREOMRÅDE, FLOMFARE

1 Området avmerket som fareområde er flomutsatt og tillates bare delt eller bebygget dersom

det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jmf. plan- og bygningslovens §68.

2 Ved søknad om bygging eller deling, påhviler det søker/utbygger å skaffe til veie en tilstrekkelig faglig vurdering.

§ 13 SPESIALOMRÅDE, BEVARING (Sb)

1 Enkeltbygninger som er avmerket med skravur i områdene B2, B4, BFK5, O1, O2 og O3

er verneverdige og skal bevares. Området Sb er regulert til spesialområde bevaring og skal

nyttes til forretning/kontor.

2 Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde og takform.

3 Ved vedlikehold og opprusting skal fasaden opprettholdes eller eventuelt tilbakeføres til et

tidligere relevant utseende. Dette gjelder også takform, dør- og vindusutforming, materialbruk og andre detaljer.

4 Mindre om- og påbygninger kan tillates under forutsetning av at dette ikke strider mot intensjonene i punkt 3.

5 Innvendig kan bygningene tilpasses dagens standard og behov.

6 Ny bebyggelse må ta hensyn til de bevaringsverdige bygningene ved plassering, dimensjonering og utforming.

7 Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

§ 14 SPESIALOMRÅDE, PARKBELTE (Spb1 – Spb2)

1 Parkbeltet skal ha en parkmessig opparbeidelse og kan ikke benyttes til bebyggelse eller

lagring. Parkbeltet skal ferdigstilles samtidig med anlegget forøvrig.

§ 15 SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDE (Sf)

1 Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Kantvegetasjon langs Lierelva skal opprettholdes som et frodig grønndrag, hvor det er tillatt å drive nødvendig skjøtsel.

§ 16 SPESIALOMRÅDE, KOMMUNALTEKNISK ANLEGG (Skt1 - Skt4)

1 Området Skt1-3 skal nyttes til trafo. Skt4 skal nyttes til pumpestasjon.

2 Det kan innenfor områdene bare plasseres bygninger og utstyr som har direkte tilknytning

til kommunalteknisk virksomhet. Anleggets utforming og drift må tilpasses omgivelsene og miljøulemper som lukt og støy må minimaliseres.

§ 17 SPESIALOMRÅDE, ANLEGG FOR TELEVERKET (Ste)

1 Det kan innenfor området bare plasseres bygninger og utstyr som har direkte tilknytning til televerkets virksomhet. Anleggets utforming og drift må tilpasses omgivelsene og miljøulemper som lukt og støy må minimaliseres.

§ 18 FELLESOMRÅDER, LEKEAREAL (Fel1 - Fel4)

- 1 Felles lekeareal skal være beskyttet fra biltrafikk og støy over 55 dB(A), og ha trygg og trafiksikker adkomst.
- 2 Fel2 skal være felles lekeplass for boliger i områdene BFK5, BFK6 og B9. Lekeplassen kan gis en annen plassering innenfor et av disse områdene ved utarbeidelse av bebyggelsesplan.
- 3 Fel4 bør gis en bedre plassering innenfor området B13 ved utarbeidelse av bebyggelsesplan.