



Lier kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

LIER KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LINNESVOLLEN HESTESPORTSSENTER (detaljregulering)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 06.05.2025

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å gjennomføre en detaljregulering til Hestesportssenter. I planen inngår også arealer for grønnstruktur, gang- og sykkelvei, veiareal og parkering.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

2-1. Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)

2-1-1 Utomhusplan

- a) Før det gis tillatelse til tiltak skal utomhusplan for hele området eller delfelt godkjennes av kommunen.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte delfelt skal det være utarbeidet utomhusplan for hele området og eventuelt det enkelte delfelt ved trinnvis utbygging.

2-1-2 Miljøoppfølgingsplan

- a) Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides Miljøoppfølgingsplan.

Miljøoppfølgingsplanen skal dekke følgende tema:

- Massehåndtering
- Fremmede arter / planteskadegjørere
- Naturmiljø
- Overvann
- Flom
- Vegetasjon, kantvegetasjon
- Materialbruk
- Avfall
- Energi og klimagass
- Støy
- Trafikksikkerhet

- Universell utforming
- b) Miljøoppfølgingsplanen skal det utarbeides for anleggs- og driftsfasen, men kan inndeles for de enkelte delfeltene ved trinnvis utbygging. Miljøoppfølgingsplanen skal bygge videre på rapport fra NIBIO.
- c) Det skal utarbeides tiltaksplan for opprydding av fremmede arter/planteskadegjørere og forurenset grunn, eller dokumenteres at det ikke forekommer.

2-1-3 Tiltaksplan for vannkvalitet

- a) Før det gis tillatelse til tiltak skal tiltaksplan for vannkvalitet i vassdraget være godkjent av rette vassdragsmyndighet. Planen skal vise trinnvis utbygging av planområdet. Planen skal spesielt avklare nødvendige tiltak for avrenning fra hestemøkk og urin.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak skal det for anleggsfasen dokumenteres hvordan vann utenfor planområdet skal avskjæres og hvordan vann fra sedimentasjonsanlegget skal disponeres.

2-1-4 Vann-, avløp og overvannsplan

- a) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent vann- og avløpsplan inkludert overvannshåndtering (VAO) og maksimalt tillat utslippsfaktor på offentlig anlegg iht. kommunens gjeldende norm for dette.

2-1-5 Annen dokumentasjon

- a) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal bortledning av avløpsvann være i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2. Tilknytningen av avløpsvann fra planområdet kan ikke finne sted før det kan dokumenteres at avløpsanlegget som tilknyttes har kapasitet til å motta avløpsvannet og driver iht. forurensningsregelverk og tillatelse.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at støy fra stevner mot omgivelsene ikke overskrider gjennomsnittsverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Det skal eventuelt foreligge tillatelse til nødvendige støyreduserende tiltak.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse skal anbefalinger- og tiltak i Geoteknisk rapport: nr. RIG – 2024-049 datert 25.07.2024 dokumenteres.
- d) Før det gis tillatelse til tiltak skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger. Dette kan inngå i miljøoppfølgingsplanen.

2-2 Krav til utomhusplan

Utomhusplanen skal lages i minimum målestokk 1:500, og oppdelt i målestokk 1:200 iht. behov for detaljering. 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) Overvannssystem med høyder, sluk og eventuelt andre oppsamlingssystemer.
- b) Allmenn tilgjengelighet gjennom området.
- c) Mindre murer med høyder og materialvalg.
- d) Gjerder med høyder og materialvalg.
- e) Renovasjonsløsninger.
- f) Overflater, det vil si om det skal være asfalt, grus, armert gress, plen, naturlig vegetasjon o.l.
- g) Fordrøyningsarealer inkludert åpen bekk, rensedammer og dam.

- h) Fall- og stigningsforhold.
- i) Atkomst for bevegelseshemmede.
- j) Bil og lastebiloppstillingsplasser og luftegårder mot nord.
- k) Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
- l) Hensynssone grønnstruktur og naturmiljø skal avmerkes særskilt.
- m) Eksisterende arenaer, bebyggelse og restaurant skal inngå i planen.

2-3 Parkering

- a) Det skal tilrettelegges for framføring av kabler for ladestasjon for el-bil for 10% av de totale biloppstillingsplasser.

2.3.1 Krav til parkeringsplasser

Arealbruk	P-plasser min.	P-plasser maks
Personbil parkering	110	150
Hestebil parkering	80	110

- a) Minimum 5 % av parkeringsplassene (minst 5) skal være tilpasset forflytningshemmede.

2.3.2 Sykkelparkering

- a) Det skal avsettes og opparbeides oppstillingsplasser for sykkel på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor.

Bygningstype / arealbruk	Sykler min.		
For hele anlegget	100		

- b) 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. 10% av plassene skal være overdekket.

2-4 Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
- b) Tekniske anlegg kan ligge utenfor formål/byggegrenser og overstige maksimale høyder med inntil 1,5 meter (herunder vifter, avtrekk, heissjakter o.l).
- c) Traforom kan plasseres fritt på området.

2-5 Krav til håndtering av overflatevann

- a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann innenfor planområdet, i henhold til Temaplan overvann Lier kommune.
Overvann skal fordrøyes og infiltreres, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Tiltak for vannrensing gjelder lokal forurensning på planområdet.
- b) Plan for håndtering av overflatevann skal inneholde en tiltaksplan for overvåking og oppfølging av forurenset overflateavrenning fra hestehold på planområdet.
- c) Det skal anlegges en flomsone langs Ridehall 3, i grensen mellom f_P og AI4 sin formålsgrense mot nord.

2-6 Tiltaksplan for vannkvalitet

- a) Det skal gjennomføres tiltaksplan for vannkvalitet for anleggs- og driftsfasen for overvåking av tilgrensende jordbruksareal og vannforekomster. Det skal gjøres tiltak for å forbedre vannforekomstens økologiske og kjemiske tilstand.
- b) For anleggsfasen skal det særlig legges vekt på avrenning av anleggsvann til tilgrensende vannforekomster og jordbruksareal.
- c) Vannkvaliteten undersøkes oppstrøms hestesenteret (fra jordbruksareal) og i ravine nedstrøms før tiltakene gjennomføres og i byggeperioden minst to ganger årlig og etter perioder med stor avrenning. Det skal analyseres for total nitrogen, total fosfor, suspendert stoff, organisk stoff (TOC) og E. coli.

2-7 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, med veileder.
- b) Nye tiltak i planområdet skal ikke påføre naboer støy utover grensene i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, med veileder.

2-8 Universell utforming

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

2-9 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, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

2-10 Renovasjon

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

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3-1 Bebyggelse og anlegg - Andre idrettsanlegg (AI 1-4)

- a) Plassering av tiltak skal plasseres innenfor de respektive formål vist på plankartet. Byggegrense følger formålgrense. Tillatte høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Utnyttelse angis med BYA % av delfelt på plankartet.
- c) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til, beplantes eller steinsettes. Eventuell lukking av deler av bekk/sig skal avklares med myndighet for vassdrag.
- d) Innenfor formålet kan det oppføres gangbro over dammen, for å forbinde parkeringsareal med publikums allé opp til eksisterende restaurant. Brokonstruksjonen kan utføres med stolper i høyde maks 12 meter.

Bebyggelsens hovedmøneretninger skal legges parallelt med lengderetningen og være lik pr. delfelt. Takvinkler skal gjennomgående tilstrebes like. Vindusformater skal tilstrebes et gjennomgående likt format med få varianter tilpasset funksjoner.

Bygningene skal utføres med mur/ betong og trekledning i jordfarger eller grått. Takene skal utføres med grå tekking og kan tillates utført med sedum og solpaneler.
- e) Området **AI 1**, andre idrettsanlegg omfatter eksisterende arenaer 1 og 2, restaurant, oppvarming/ trenings – baner med overbygget telt, renovasjonsrom og mindre lager, samt digitale informasjons skjermer. Område AI 1 omfatter også brokonstruksjon over eksisterende dam, andre mindre redskapshus/renovasjonsrom, overdekket sykkelparkering og salgsboder, samt overdekkede containere for møkk nord for AI 2.

Oppvarming/ trenings – baner med overbygget telt skal utføres med saltak, med maks gesimshøyde = 6 m og mønehøyde = 12 m.

Restaurant er utført med saltak og maks gesimshøyde = 5 m og mønehøyde for saltak = 7 m. Bruksarealet utgjør maksimalt 800m². Tillatte høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

- f) Området **AI 2**, andre idrettsanlegg kan bebygges med ridehall, mindre publikumsareal staller, lager og redskapsrom.
På byggets gavler kan det over to etasjer etableres samlingsrom- og kontor for rideskolen, garderober, hvilerom gym og maksimalt 10 rom for overnatting. Bruksarealet kan utgjøre maksimalt 500m².

Bebyggelsen skal utføres med saltak, med maks gesimshøyde = 6m og mønehøyde = 12m. Det kan tillates mesaninetasje for lagring og tekniske funksjoner. Tillatte høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

- g) Området **AI 3**, andre idrettsanlegg kan kun bebygges med gjestestaller og servicebygg for drift- og tekniske funksjoner som verksted og forbrenningsanlegg av møkk. Plasthaller med midlertidig karakter tillates.
Bebyggelsen skal utføres med saltak, med maks gesimshøyde = 5m og mønehøyde = 8m. Tillatte høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er krav til oppdeling av bebyggelsen i minimum 3 enheter.
Det kan etableres mesaninetasje for lagring og tekniske funksjoner.

Bebyggelse skal fortrinnsvis etableres fra nord. Plassering skal avklares i forhold til håndtering av overvann og eventuell lukking av bekk/sig.

- h) Området **AI 4**, andre idrettsanlegg kan bebygges med to ridehaller og publikumsareal. I ridehallen mot nord kan det på byggets østre gavl etableres en butikk/ showroom begrenset til hesterelatert virksomhet og lager over to etasjer. Bruksarealet for butikkarealet kan utgjøre maksimalt 1500m².

Ridehallen mot syd og arena 1 kan utføres med adkomstområde for publikum med tilhørende resepsjon, restaurant, kjøkken, lager og garderober. På byggets vestre gavl kan det etableres et plan 2 for publikum og på byggets østre gavl et mindre areal, plan 2 for dommervirksomhet. Bruksarealet kan utgjøre maksimalt 1000m².

Bebyggelsen skal utføres med saltak, med maks gesimshøyde = 8m og mønehøyde for saltak = 14,5m. Tillatte høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
Det er krav til oppdeling av bebyggelsen til minimum 2 enheter. Det kan tillates arker med maksimal bredde 5m som overskrider maks. gesimshøyde.
Det kan tillates mesaninetasje for lagring og tekniske funksjoner.

3-2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

a) Kjøreveg (KV)

1. f_V = felles vei
Vegbredde er inntil 10 meter i avkjøring.
2. Vegskjæringer og fyllinger skal påføres jord og tilsåes/beplantes.

b) Parkering (P)

1. Parkeringsplass f_P skal være felles for faste brukere og gjester/ publikum.

c) Kombinert formål (SAA)

1. Parkeringsplass SAA skal være for personbiler og hestebiler - inntil 100 dager i året, og luftegårder for hester de øvrige dager. Parkering og bruk av luftegårder er sesongbasert. Det kan etableres tekniske installasjoner for strøm, vann og avløp.
2. Det skal til enhver tid sikres at tilstrekkelig antall luftegårder dekker behovet for hestevelferd iht §22 i forskrift om velferd for hest.
3. På SAA tillates overflateparkeringen på forsterket gress. Arealet skal være reversibelt til landbruksareal og avbøtende tiltak er å begrense parkeringsbruk og hindre forurensing.

3-3 Grønnstruktur

a) Blå/ grøntstruktur (BG 1 og BG 2)

Arealet omfatter sidearelet til den gamle jernbanetraseene og skal ikke bebygges. Arealene skal ha et grønt preg og holdes permeable.

b) Blå/ grøntstruktur (BG 3 og BG 4)

Arealet skal ha et grønt preg, holdes permeable og ikke beplantes med trær. Det skal ikke anlegges vei og være kjørbart, det skal vises hensyn til tilstøtende jordbruksareal. Etter avtale med grunneier og kommunen skal omfang av gjerder i grense avklares. Dersom gjerdet skal settes opp, skal det settes en meter fra formålsgrensen/eiendomsgrense. I plankartet er arealformålet avsatt med to meter bredde, men der forholdene ligger til rette for det skal vegetasjonssone anlegges med fem meters bredde.

c) Naturområdet (GN)

Arealet omfatter eksisterende dam. I området skal det anlegges omlagt bekk/sig med minimum tre rensedammer på til sammen minimum 1 daa, i tillegg til beplantning. Det skal etableres en skjøtelsesplan som ivaretar beplantning, kantvegetasjon og vannkvalitet over tid. Det kan etableres en broforbindelse for gående publikum over dammen og en bro/ kjøreforbindelse for driftskjøretøy over bekken. Området skal, gjennom rutiner for driften, ikke forurenses.

4. HENSYNSSONER

4-1 Hensynssone naturmiljø (H560)

Arealet omfatter eksisterende dam og deler av Kattingbekken og omlegging av bekk med rensedammer og skal anlegges som bestemt i 3-3 c). Det skal vises spesielt hensyn til og forbedre naturmiljøet.

4-2 Hensynssone kulturmiljø (H570)

Omfatter den gamle jernbanetraseen for Drammensbanen og skal ikke bebygges eller benyttes til annet enn gang- og sykkelvei. Området skal bevares.
Det skal vises spesielt hensyn til å bevare tilknytning til kulturmiljøet.

5. REKKEFØLGEKRAV (§12-7 nr. 10)

5-1 Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak skal sammenhengende flomvei være godkjent fram til, gjennom og ut av planområdet.

5-2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsetting skal det opparbeides et sedimentasjonsanlegg som hindrer avrenning til omkringliggende dyrka mark og vannforekomster under anleggsperioden og driftsfasen.

5-3 Før nye anlegg tas i bruk

- a) Definerte tiltak i godkjent utomhusplan som berører avkjøring til Fruktveien, beplantning, terrengforming, rensedamner, fordrøyningsfelt rundt dam og bekk, være opparbeidet før det gis tillatelse til bruk av nye anlegg innenfor de enkelte delfeltene.
 - b) Allmenn tilgjengelighet gjennom området skal opprettholdes eller forbedres.
 - c) Før det gis tillatelse til bruk av nye anlegg innenfor de enkelte delfeltene skal eventuelle støyreduserende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.
-