

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Lyfjellveien

(Detaljregulering)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18. juni 2025

1. FORMÅLET MED PLANEN

1-1. Planens formål

Hensikten med reguleringsplanen er å:

- legge til rette for boliger i konsentrert småhusbebyggelse med adkomst fra Østre Kjenner vei
- legge til rette for utfartsparking med adkomst fra Østre Kjennervei.

Området reguleres til følgende arealbruksformål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Energianlegg (EA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Offentlig kjørevei (o_KV)
- Felles kjørevei (f_KV)
- Parkering (P)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Annen veggrunn – Tekniske anlegg (AVT)

Landbruks-, natur-, og friluftsfomål

- Friluftsfomål (FL)

Hensynssoner

- Frisikt (140)

1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 2021-01

2. FELLESBESTEMMELSER

2-1. Rekkefølgekrav

2-1-1 Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overflatevannshåndtering. Planen skal godkjennes av kommunen.
- c) Lokal erosjonssikring av skjæringer, fyllinger og utglidninger må foretas. Løsningen som velges, skal dokumenteres som tilstrekkelig sikring av området av geoteknisk fagfolk, før byggetillatelse gis.
- d) For feltene BK1-2 skal det sendes inn soldiagram sammen med søknad om tillatelse til tiltak.
- e) 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.

2-1-2. Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene, skal det foreligge godkjent utomhusplan for boligfeltene samlet. Planen skal godkjennes av kommunen.
- b) Før de gis igangsettingstillatelse for utfartsparkering o_P med tilhørende adkomstvei, skal det foreligge godkjent utomhusplan for anlegget. Planen skal godkjennes av kommunen.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for feltene BKS1-2 skal det redegjøres for valg av materialer, tekniske løsninger, samt tiltak mot radon.

2-1-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Alle utomhustiltak 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 boliger innenfor område BKS1-2 skal det foreligge brukstillatelse eller ferdigattest for veianlegget frem til og med avkjøring til boligene.
- c) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget eller påfølgende vår dersom arbeidet avsluttes på høst/vinter.
- d) Avkjørsel, lekeareal og uteoppholdsområder skal være opparbeidet før det gis ferdigattest til boligene. Avkjørsel, lekeareal og uteoppholdsområder skal være opparbeidet senest

første sommer (i løpet av september), etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for alle boligene i det respektive boligfeltet.

- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for utfartsparkering o_P, skal det være etablert en universelt utformet adkomst mellom parkeringsplassen (o_P) og eksisterende turvei (Lyfjellveien).
- f) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene BKS1-2, skal en kobling mellom eksisterende gang- og sykkelvei og ny adkomstvei være ferdig opparbeidet, i tråd med veitegning C1, datert 26.06.2023

2-2. Definisjoner på boligtyper i denne planen

- a) **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.

2-3. Maksimalt antall boenheter

Det kan ikke etableres flere enn maksimalt 14 boenheter tilsammen for felt BK1 og BK2.

2-4. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres innskutt i terrenget.
- b) Fyllinger og skråninger som følge av all utbygging, skal såes til eller beplantes med stedegen vegetasjon.

2-5. 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) Overvannssystem 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.

Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, kulturminner, bygninger, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt

2-6. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

Boligkategori	Grunnsats m ²	Grunnlag for beregning	Arealkrav m ²
Enebolig med BRA over 70 m ²	0	Boenhet	200
Enebolig med BRA under 70 m ²	0	Boenhet	100
Sekundærleilighet til enebolig (under 70 m ² BRA)	0	Boenhet	50
Småhus – boenhet under 150 m ² BRA	200	Boenhet	50
Småhus - boenhet over 150 m ² BRA	0	Boenhet	200
Andre bygninger – boenhet under 150 m ² BRA	0	Boenhet	50
Andre bygninger – boenhet over 150 m ² BRA	0	Boenhet	80

- a) Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av felles uteoppholdsareal
- b) Uteoppholdsareal og fellesareal skal være egnet til formålet og minimum oppfylle følgende kvalitetskrav:
 1. Det skal være sollys på minst 25 % av arealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn
 2. Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter
 3. Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal
 4. Støynivå skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dBA. Arealet skal ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.
 5. Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomsten skal for øvrig være trygg
 6. Arealet skal ha soner for lek, sosialt samvær og rekreasjon
- c) Uteoppholdsareal kan bestå av både privat og felles areal for flere boenheter. Med unntak for enebolig, tomanns- og tremannsboliger, skal minimum 50% av kravet være fellesareal på terreng.
- d) Åpne verandaer/balkonger/terrasser og takterrasser kan regnes med som uteoppholdsareal

2-7. Parkering

2-7-1. Krav til parkeringsplasser for bil til bolig

- a) Det skal avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav én skal kunne bebygges med garasje/carport.
- b) Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- c) Ved felles parkeringsanlegg skal minimum 5 % av parkeringsplassene (minst 1) være tilpasset forflytningshemmede.
- d) Ved felles parkeringsanlegg skal minimum 50 % av parkeringsplassene (minst 2) ha lademulighet for el-bil.

2.7.2 Sykkelparkering

- a) Det skal avsettes og opparbeides minst to sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.
- b) Oppstillingsplassene kan opparbeides på en annen eiendom hvis varig rettighet til dette sikres ved tinglyst erklæring
- 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 boligfeltets hovedinngang/innkjøring.
 - 3. 50 % av plassene skal være under tak.
 - 4. Utformingen skal være funksjonell og tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogn.

2-8. 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.).

2-9. Avkjørsel, vei, vann og avløp

- a) Ved bygging av vei og legging av ledninger, skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.
- b) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- c) Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2m. Støttemurer med høyde over 1 m, skal oppføres i annet materiale enn plass-støpt betong.
- d) 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.

2-10. 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.
- c) Detaljer rundt overvannshåndtering og avskjærende grøfter, skal ses i sammenheng med detaljplassering av bygningene og tas som en del av byggesøknadsfasen.

2-11. Støy

- a) Boenheter skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2, med veileder.

Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07 - 23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{5AF} \leq 75$ dB			
Luftfart	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{5AS} \leq 80$ dB			
Industri med helkontinuert drift	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{evening} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} 50$ dB og $L_{evening} \leq 45$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB, $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Motorsport	$L_{den} \leq 45$ dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{5AF} \leq 60$ dB		
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB	Aktivitet bør ikke foregå.	$L_{AFmax} \leq 65$ dB		
Vindturbiner	$L_{den} \leq 45$ dB				
Nærmiljø-anlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB				

- b) Boliger i felt BK1-2 skal ha tilgang til uteoppholdsarealer der støynivået ikke skal overstige $L_{den}=55$ dBA.
- c) Boliger i felt BK1-2 skal ha tilgang til felles sandlekeplass, der støynivået ikke skal overstige $L_{den}=55$ dBA.
- d) 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, med veileder, 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.

2-12. Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer fra lekeplass til inngang bolig.

2-13. 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.

2-14. Krav til geoteknikk

I forbindelse med bygging av område BKS1-2 skal anbefalinger og tiltak i Geoteknisk rapport: *Notat geologi, Nr. 01*, datert 29.04.2019 gjennomføres og følges opp.

2-15. Renovasjon

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

2-16. Anleggsfasen

- Det tillates ikke beplantning med fremmede arter. Tilkjøpte masser kun skal bestå av ikke-forurensende, naturlige jord- og steinmasser, uten spor av fremmede arter.
- Ved anlegg av utfartsparkering, adkomstvei og adkomstforbindelse mellom parkering og Lyfjellveien, skal mest mulig vegetasjon og trær bevares.
- Veioppbygning, kjørevei o_KV4 og utfartsparkeringsplass o_P, skal anlegges med permeabelt dekke og sikre naturlig vannsig.

3. REGULERINGSFORMÅL

3-1. Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK2)

- a) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- b) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter. Byggegrense for RGA-ledningen er 5 meter.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebyggt areal (%-BYA) er 25 % for hvert felt. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i utnyttelsesgraden med 18m². pr. plass.
- d) Det kan ikke etableres flere enn 7 boenheter innenfor felt BKS1 og 7 Boenheter innenfor felt B2.
- e) Felt BK1: Gesimshøyde skal ikke overskride kote +248 og skal ikke overskride 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Gesimshøyden skal ikke overskride 6 meter over planert terreng i fasaden mot tunet.
Gesimshøyden skal ikke overskride 10 meter over planert terreng i fasaden mot nord.
- f) Felt BK2: Gesimshøyde skal ikke overskride kote +250 for sydligste boenhet.
Gesimshøyde skal ikke overskride kote +248 for nordligste boenhet. Gesimshøyden skal ikke overskride 6 meter over planert terreng i fasaden mot tunet. Gesimshøyden skal ikke overskride 10 meter over planert terreng i fasaden mot øst. Gesimshøyden skal ikke overskride 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- g) Innenfor formålet kan lekeplasser, interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.
- h) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
- i) Nye gatelysarmaturer skal være i tråd med kommunens standard, og utformet som grønnlakkerte stolper med buet avslutning mot hengende lysarmatur.
- j) Det skal opparbeides en lekeplass for hvert boligfelt:
 - Hver lekeplass skal være minimum 150 m².
 - Det skal være sollys på 25 % av arealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn.
 - Arealet skal ha trafiksikker plassering og atkomst.
 - Sandlekeplassen skal ha skjerming/gjerde/vegetasjon mot kjørevei og være tilfredsstillende belyst
 - Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter, f.eks. akebakke, klatrenett, sklie.
 - Barn og unge skal kunne utøve varierte aktiviteter på lekeplasser.
 - Støynivået skal ikke overstige L_{den} 55 dBA. Arealet skal heller ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.
 - Lekearealer skal møbleres med benk/sittegruppe og slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser
 - Sandlekeplassene skal opparbeides med minimum sandkasse og lekestativ/lekehytte.

3-2. Energianlegg (EA)

Området er satt av til energianlegg, trafo.

3-3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3-3-1. Kjøreveg (o_KV1-4)

Kjøreveg o_KV1-4 er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg.

3-3-2. Kjøreveg (f_KV1-2)

Kjøreveg f_KV er privat veg og omfatter arealer til kjøreveg.
Det tillates utkjøring av tømmer på kjøreveg f_KV1.

3-3-3. Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT)

Annen veggrunn – teknisk anlegg omfatter annen veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve trafikkarealet, og skal tildekkes med fast underlag.

Annen veggrunn o_AVT er offentlig og omfatter veggrunn.

3-3-4. Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-5)

Annen veggrunn – grøntareal omfatter annen veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve trafikkarealet, og skal ha en grønn opparbeidelse, som bl.a. grønne grøfter, tilsådde fyllinger, m.m. Vegetasjon bevares såfremt veiens funksjon og siktlinjer er ivaretatt.

Annen veggrunn o_AVG1-5 er offentlig og omfatter veggrunn.

Annen veggrunn f_AVG1 er privat og omfatter veggrunn.

3-3-5. Parkering (o_P)

Parkeringsplass o_P er offentlig og er en utfartsparkering for turområdene i Kjekstadmarka.

På parkeringsplass o_P kan det opparbeides ca. 60 parkeringsplasser.
10 % av parkeringsplassene skal tilpasses HC-parkering.

Det skal opparbeides en universell utformet adkomstforbindelse mellom eksisterende turvei (Lyfjellveien) og parkeringsplassen. Adkomsten opparbeides med 4 meters bredde og med maksimal stigning 1:20.

Det skal etterstrebes at så få trær som mulig må felles, og at det må gjøres så lite terrenginngrep som mulig for å etablere parkeringsplassen.

Det kan opparbeides renovasjonsløsning på parkeringsplassen ved behov.

3-4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

a) Friluftsmål (FL)

I friluftområdet kan det anlegges en turvei/skiløype. Jordlovens §12 skal gjelde for området. Innenfor området og tilknytning til utfartsparkeringen, kan det settes opp enkle installasjoner som benker, bord, lavvo, gapahuk og bål plass.

4. HENSYNSSONER

4-1. Sikringssone (H100)

a) Frisiktsone (H140)

Frisiktsonen utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsone 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. Hensynssone (H500)

a) Hensynssone – bevaring av naturmiljø (H560)

1. Skogsbunn med vegetasjon skal bevares. Inngrep og tiltak innenfor sonen tillates ikke, med unntak av adkomstforbindelsen mellom utfartsparkeringen og Lyfjellveien.
2. Verdifulle trær og store trær med minimum 60 cm diameter ved brysthøyde, skal bevares.