

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

MESTER GRØNN, GJELLEBEKK

(detaljregulering)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.12.2016.

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Hensikten med planen er å samle alle Mester Grønns eiendommer i én reguleringsplan som legger forutsigbare rammer for den framtidige utviklingen av eiendommene. I dette ligger det også å angi formål og utnyttelse for det arealet som i Kommuneplanen (2009-2020) er endret fra LNF-område (Marka) til byggeområde.

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Mester Grønn, gbnr 121/51 m flere.
PlanID 504-908-24

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer

- a) Det skal utarbeides utomhusplan for hele planområdet, i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-7.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse som kan være utsatt for støy som overskrider gjennomsnittsverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012, skal det foreligge planer for nødvendige støyreducerende tiltak.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at høyspent luftstrekke tillates lagt som jordkabel innenfor planområdet, utenom det området som skal bebygges.

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

- a) Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse, skal det være utarbeidet tiltaksplan for opprydding av eventuelt forurenset grunn.

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

- a) Dersom ikke alle utomhustiltakene kan ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse, skal det stilles en økonomisk garanti for utførelse av det godkjente arbeidet. Arbeidene 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.

§ 2-3. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres slik at unødige inngrep i eksisterende terreng unngås. Fyllinger skal sås til og beplantes eller steinsettes.
- b) Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2m.
- c) Bebyggelse, anlegg og utearealer skal formes slik at hensynet til god fjernvirkning ivaretas.
- d) Traforom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.
- e) Ved utbygging skal tomta traues ut slik at matjorda ikke blir nedbygd, men lagt i ranker i områder, avsatt til dette formål. Den del av matjorda som er nødvendig til pussing av skråninger og andre arealer, inngår i anlegget. Resten av matjorda tilfaller den berørte resteiendommen.

§ 2-4. Parkering

- a) På parkeringsplass med over 50 biloppstillingsplasser skal det opparbeides egne gangarealer. Gangareal og gangadkomst, skal fremgå av utomhusplanen.
- b) Krav til parkeringsdekning:
 - Lager – én biloppstillingsplass pr. 200 m² gulvflate.
 - Industri - én biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate.
 - Salg - én biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate.

§ 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.

§ 2-6. Håndtering av overflatevann

- a) Innenfor planområdet skal det etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

- b) Håndtering av overflatevann, skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- c) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.

§ 2-7. Støy

- a) Boenheter skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, tabell 3.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	L_{den} 55 dB	L_{SAF} 70 dB	-		
Bane	L_{den} 58 dB	L_{SAF} 75 dB	-		
Flyplass	L_{den} 52 dB	L_{SAS} 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L_{den} 50 dB Med impulslyd: L_{den} 45 dB	Uten impulslyd: L_{den} 45 dB Med impulslyd: L_{den} 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB, L_{AFmax} 60 dB			
Motorsport	L_{den} 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L_{SAF} 60 dB		
Skytebaner	L_{den} 30 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L_{AImax} 60 dB		
Vindturbiner	L_{den} 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	L_{AFmax} 60 dB				

- b) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012, kap. 4, legges til grunn.
- c) Nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012. Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.

§ 2-8. Universell utforming

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

§ 2-9. Klimabelastning

Ved søknad om rammetillatelse for nye tiltak, skal det gjøres rede for valg av materialer og tekniske løsninger med tilhørende energi- og klimagassbudsjett, ref kommuneplanens bestemmelse § 2-13.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 12-5 nr 1)

Forretning/industri (BFI)

- a) I formålet forretning/industri inngår nødvendige kontorer og lager for driften av virksomheten. Formålet forretning skal kun omfatte forretninger som selger motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, og salg fra planteskoler/hagesentre.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 75 %. Formålet forretning må ikke overstige 3000 m² BRA (tillatt bruksareal).
- c) Gesimshøyde må ikke overskride 14 meter over ferdig planert terreng.
- d) Parkering på terreng kan ikke overbygges.
- e) Utendørs lagring kan kun skje på arealer avsatt til dette i utomhusplanen.
- f) Innenfor formålet kan interne veger og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot offentlig vei. Internveger og parkering kan ikke ligge nærmere senterlinjen i fylkesvei 16 enn 12,5 meter og 4,5 meter fra senterlinjen i Gjellebekkstubben.

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

a) Kjøreveg (o_SKV)

Offentlig kjøreveg (o_SKV) omfatter del av fylkesvei 16 og Gjellebekkstubben.

b) Kjøreveg (f_SKV)

Felles kjøreveg (f_SKV) omfatter del av Gjellebekkstubben.

c) Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Offentlig gang- og sykkelveg (o_SGS) skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst.

d) Annen veggrunn (o_SVT1-3)

Annen veggrunn omfatter grøntareal mellom offentlig kjøreveg og offentlig gangveg/vegetasjonsskjerm.

§ 3-3. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

Vegetasjonsskjerm (GV1, GV2 og GV3)

GV1 er vegetasjonsskjerm mot boligene øst for planområdet og mot Marka.

GV2 og GV3 er vegetasjon langs fylkesvei 16 og Gjellebekkstubben.

Vegetasjonsskjermene skal ha bredder som vist på plankartet, og de skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Områdene skal skjøttes og vedlikeholdes.

§ 3-4. Hensynssone (PBL § 12-6)

Frisiktssone

I frisiktsonene tillates ikke beplantning eller snølagring med høyde over 0,5 meter over kjørebaneens nivå.

§ 3-5. Bestemmelsesområde (PBL § 12-6)

Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredete bosetningssporene – id 157520, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.
