

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Detaljregulering for Øvre Lianvei 21 m. flere

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 1. november 2019.

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Planens formål er å legge til rette for bygging av terrasserte leilighetsbygg, med tilhørende adkomst og infrastruktur.

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart med PlanID 504-901-07-07

Området er regulert til følgende formål

Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse - Terrassert bebyggelse	BBB
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg Kjørevei: Fortau: Annen veggrunn – teknisk anlegg	o_SV1 o_SKV1 o_SF1-2 o_SVT1-3
Landbruks-, natur og friluftsmål	Friluftsmål	f_LF
Bestemmelsesområde	Parkeringskjeller	#1

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer

Det skal utarbeides utomhusplan for området i tråd med kommuneplanens bestemmelse, kap.10 Krav til utomhusplan.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

- Før det gis tillatelse til tiltak, for boligbebyggelse som kan være utsatt for støy som overskrider gjennomsnittsverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, skal det foreligge tillatelse til nødvendige støyreducerende tiltak.
- Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overflatevannshåndtering. Planen skal godkjennes av kommunen.
- Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for slukkevann som viser hvordan kravet til slukkevann skal løses. Utredningen skal godkjennes av kommunen

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

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

§ 2-2-3. 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 felt BBB skal nødvendig støyreducerende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.
- c) Avkjørsel, lekeareal, grøntområder og turveier skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september), etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i BBB.
- d) Fortau (o-SF1-2) og andre veianlegg skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse til boligene.

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

Terrassert bebyggelse: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Alle plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

- a) **Ett-roms leilighet:** Leilighet med stue og eventuell sovealkove.
- b) **To-roms leilighet:** Leilighet med stue og ett soverom.
- c) **Tre-roms leilighet:** Leilighet med stue og to soverom.
- d) **Fire-roms leilighet:** Leilighet med stue og tre soverom.
- e) **Fem-roms leilighet:** Leilighet med stue og fire soverom.

§ 2-4. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- b) Traforom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.
- c) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter. Mindre avstand tillates hvis tilfredsstillende sikring kan dokumenteres.
- d) Kjørbar gangadkomst/turvei langs vestkanten av BBB skal opparbeides som en del av uteoppholdsarealet.
- e) Bebyggelsen skal utformes med dempet fargebruk.

§ 2-5. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

- a) For boenheter under 150 m² BRA skal minste uteoppholdsareal være 50 m².
- b) For boenheter over 150 m² BRA skal minste uteoppholdsareal være 80 m².
- c) 50 % av krav til uteoppholdsareal skal være fellesareal på terreng, eller arealer med direkte tilgjengelig adkomst fra terreng.
- d) Verandaer/terrasser og takterrasser kan regnes med i uteoppholdsareal. Verandaer/terrasser kan være overbygget.
- e) Uteoppholdsareal og fellesareal skal blant annet tilfredsstillende følgende krav:
 - Det skal være sollys på minst 25% av arealet klokka 15:00 ved vårjevndøgn. Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter som akebakke eller tilsvarende.
 - Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annen kjørevei.
 - Arealer i forbindelse med turveg/kjørbar gangadkomst tillates som uteoppholdsareal, såfremt arealet har kvaliteter som innbyr til sambruk (sykling, ballspill og lignende).
 - Støyforhold på arealet skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dBA. Arealet skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.
 - Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og adkomsten skal for øvrig være trygg.
 - Arealet skal ha soner for lek, sosialt samvær og rekreasjon og ha områder uten direkte innsyn.

§ 2-6. Krav til felles lekeplasser

- a) Det skal avsettes og opparbeides lekeareal i samsvar med tabellen nedenfor ved etablering av boliger.

Antall enheter	Sandlek	Nærlek	Strøklek
1-3	-	-	-
4-6	100 m ²	-	-
7-10	150 m ²	-	-
11-20	2x150 m ²	-	-
21-29	3x150 m ²	-	-
30-59	3x150 m ²	1500 m ²	-

- b) Sandlekeplass etableres innenfor formålet for boligbebyggelse og kommer i tillegg til kravet til felles uteoppholdsareal (MUA). Det skal legges til rette for lek med sand og andre elementer, løping, klatring, sykling osv. Følgende minimumskrav skal være oppfylt:
 1. Størrelsen på sandlekeplassen framgår av tabellen over. Avstanden skal ikke være lengre enn 50 meter fra inngangen til boligene. Sandlekeplass mot øst, i forbindelse med adkomst, kan opparbeides med harde flater og fremme aktiviteter som sykling og lignende.
 2. Sandlekeplasser skal være felles for alle enheter i felt BBB og skal fremgå av utomhusplanen.

3. Sandlekeplassene skal møbleres med sandkasse, lekestativ eller lekehytte. Lekearealer skal i tillegg møbleres med benk/sittegruppe og slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser
4. Arealet kan opparbeides samlet eller fordeles på inntil 3 lekeplasser innenfor det enkelte boligfelt. Ingen av lekeplassene skal være mindre enn 100 m²
5. Det skal være sollys på 25 % av arealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn.
6. Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter, f.eks. akebakke.
7. Arealet skal ha trafikksikker plassering og atkomst.
8. Lekeplasser skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede i den grad dette er terrengmessig mulig.
9. Støynivået skal ikke overstige Lden 55 dBA. Arealet skal heller ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.
10. Sandlekeplass skal ha skjerming/gjerde mot kjørevei og tilfredsstillende belysning.
11. Lekearealer på tak godkjennes ikke som eneste løsning.

§ 2-7. Parkering

Innenfor BBB gjelder følgende krav:

- a) Krav til parkeringsdekning:
 - Det skal avsettes to biloppstillingsplasser per leilighet.
 - Biloppstillingsplassene skal etableres i felles parkeringsanlegg.
 - For hver 10. boenhet, skal en plass tilrettelegges for forflytningshemmede
 - Det skal tilrettelegges for ladestasjon for el-bil for alle biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget
- b) Krav til sykkelparkering:
 - Det skal etableres to sykkeloppstillingsplasser per leilighet.
 - Plasseringen skal gi rask og enkelt tilkomst til målpunktet.
 - Gangavstanden fra bebyggelsen til sykkelparkeringen skal være kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegget for bil. Alternativt kan sykkelparkeringen plasseres ved bygningens hovedinngang.
 - Utformingen skal være funksjonell og tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogner.
 - Sykkelparkeringen skal være tyverisikker

§ 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, trafoer, o.l). Trappehus/heishus med nødvendige tekniske installasjoner og transparent rekkverk, tillates å stikke inntil 2 meter over angitte maks. gesimshøyder i plankartet

§ 2-9. Adkomst, vei, vann og avløp

- a) Adkomst til tomtene som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og fra hvilken veg/gate tomte skal ha adkomst 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.
- b) Adkomst skal opparbeides i samsvar med kommunens veinormal.
- c) Ved bygging av vei og legging av ledninger, skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.
- d) Fyllinger skal såes til og beplantes.
- e) Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2 meter. Støttemurer over 1m, skal oppføres i et annet materiale enn plass-støpt betong, med mindre de forblendes med vegetasjon eller annet materiale.
- f) I forbindelse med adkomst til felles underjordisk parkeringsanlegg og opparbeidelse av fortau tillates støttemurer med høyde inntil 4 meter.

§ 2-10. Håndtering av overflatevann

- a) Det skal utarbeides egen plan for overflatevannshåndtering
- b) Tiltaket skal ikke medføre økning i vannhastighet eller vannmengde.
- c) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Det må planlegges tilstrekkelig areal til dette.
- d) Det skal tas hensyn til endret avrenningsmønster i grunnen. Utløp fra grunnen skal være kontrollert.
- e) Det skal etableres flomveier for ekstremnedbør på terreng. Flomveier planlegges for både i og utenfor planområdet.
- f) Forurensningsgraden fra området vurderes, og tiltak settes deretter. Veivann ledes til eget overvannssystem med minimum ett rensetrinn før videre avrenning.

§ 2-11. Støy

- a) Boenheter skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, tabell 3.

- b) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), kap. 4, legges til grunn.
- c) Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.
- d) Anbefalte støygrenser i ulike typer friområder, frilufts- og rekreasjonsområder og stille områder skal følge anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, tabell 2.

§ 2-12. Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8.2.

§ 2-13. Geoteknikk

I forbindelse med utbygging av planområdet skal anbefalinger og tiltak i Notat om geologiske og geotekniske forhold, datert 22.februar 2019, gjennomføres og følges opp.

§ 2-14 Renovasjon

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

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse – Terrassert bebyggelse (BBB)

- a) Området BBB kan kun bebygges med terrassert bebyggelse
- b) Boligene skal utformes slik at alle plan avtrappes med terrenget.
- c) Maksimal tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 45%.
- d) Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maks. gesimshøyder som angitt med koter på plankartet.
- e) Utkragede terrasser tillates å bryte byggegrense med inntil 3 meter, i terrengretning.
- f) Innenfor formålet kan avfallshåndtering, interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.

- g) Det tillates ikke synlige fyllinger og skjæringer over 3m. Det kan tillates høyere fylling/skjæring i forbindelse med opparbeidelse av tursti mot vest.
- h) Nye gatelysarmaturer skal være i tråd med kommunens standard, og utformet som grønnlakkerte stolper med buet avslutning mot hengende lysarmatur.
- i) Dagens tursti med beliggenhet i vest langs BBB og f_LF1 skal oppgraderes til turvei og integreres i uteoppholdsarealene vest for planlagt bebyggelse.
- j) Turvei opparbeides med stigningsforhold som sikrer bruk hele året. Fram til planlagt bebyggelse dimensjoneres turvei slik at brann- og redningskjøretøy kan komme til. Notat om geologiske og geotekniske forhold, datert 22.februar 2019, skal legges til grunn for oppgradering av eksisterende tursti til turvei .
- k) Gangadkomst i felt BBB med beliggenhet langs bebyggelsen i øst og fortau o_SF2, tillates oppført som kjørbare gangadkomst for varelevering/flytting og for utrykningskjøretøyer.

§ 3-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

o_.... = offentlig

f_.... = felles

a) Veg (SV) (Hovedveier)

o_SV1 er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss/avkjørsler, skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører veg.

b) Kjøreveg (SKV)

Kjøreveg o_SKV1 er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører veg.

c) Fortau (SF)

o_SF1 og o_SF2 er offentlig fortau som opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.

d) Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

1. Annen veggrunn o_SVT1 er offentlig og omfatter veggrunn.
2. Annen veggrunn o_SVT2 er offentlig og omfatter veggrunn.
3. Annen veggrunn o_SVT1 er offentlig og omfatter veggrunn.

§ 3-3. Landbruks- natur- og friluftsområde

Friluftsmål (LF)

1. Område merket f_LF skal brukes til felles friluftsmål
2. f_LF skal i hovedsak fremstå som naturområde og ikke bearbeides. Det kan i området ryddes for busk og kratt slik at området fremstår som attraktivt og ikke skygger for sol og utsikt fra tiliggende boliger.

3. Det tillates terrengoppfylling og skjæringer i forbindelse med oppgradering av eksisterende tursti, vest i f_LF.
4. Turvei kan etableres inntil vestre avgrensning i f_LF

§ 4. Bestemmelsesområde (#)

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres underjordisk parkering over 2 plan, i tillegg til avfallsrom og tekniske installasjoner
