

LIER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SAGA - GJELLEBEKK,
PILLEFABRIKKEN (detaljregulering)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 06.01.2017

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Hensikten med detaljreguleringen er å følge opp kommuneplanens arealdel 2009-2020 (godkjent av Miljøverndepartementet 27.09.13) gjennom justeringer av gjeldende regulering for å rette for bygging av næringsbebyggelse innenfor området.

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Plan ID 504-908-11-02

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Rekkefølgekrav

§ 2-1-1. Før tillatelse til tiltak

- a) Før kommunen kan tillate nybygging skal det dokumenteres at det er utført grunnundersøkelser for å avdekke at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse som kan være utsatt for støy som overskrider gjennomsnittsverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, skal det foreligge tillatelse til nødvendige støyreducerende tiltak.

§ 2-1-2. Før igangsettingstillatelse

- a) Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis. Arbeidene skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.
- b) Det skal opparbeides et sedimentasjonsanlegg før igangsetting som hindrer avrenning under anleggsperioden til Damtjern.

- c) Før igangsettingstillatelse skal det for anleggsfasen dokumenteres hvordan vann utenfra planområdet skal avskjæres, og hvordan vann fra sedimentasjonsanlegget skal disponeres.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse, skal det være utarbeidet en miljøoppfølgingsplan for anleggs- og driftsfase.

§ 2-1-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Dersom ikke alle utomhustiltakene kan ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse, 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.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for næringsbygg innenfor området, skal det foreligge ferdigattest for vei anlegget.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for næringsbygg innenfor området, skal vegetasjonsbeltene mot Drammensveien være ferdig beplantet.
- d) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- e) Før det gis ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse for tilliggende felt, skal viltkorridoren være opparbeidet i tråd med kommuneplanen § 7-7.

§ 2-2. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- b) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.
- c) Byggegrense for RGA-ledningen er 5 meter.
- d) Fasader mot Drammensveien skal inndeles i ulike fasadepartier, med variert farge- og/eller materialbruk.

§ 2-3. Parkering

For kvadratmeter gulvflate regnes ikke imaginære plan pr tredje meter. For næringsvirksomhet gjelder følgende maksimumskrav:

- lager - en biloppstillingsplass pr. 200 m² gulvflate.
- produksjon - en biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate.
- kontor - en biloppstillingsplass pr. 50 m² gulvflate.
- forretning, handel med plasskrevende varer - en biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate.

- a) Ved større utbygginger, skal parkeringsbehovet utredes særskilt. Det kan i planområdet maksimalt opparbeides 300 biloppstillingsplasser. Jf kommuneplanens bestemmelse (§ 3-6, d) om maksimalt antall parkeringsplasser tilpasset arealbruken.
- b) For parkeringsområder med mer enn 50 biloppstillingsplasser skal det opparbeides egne gangsoner. Gangareal og gangadkomst skal fremgå av utomhusplanen.
- c) Parkeringsarealene skal opparbeides med rabatter mellom rekkene og tilplantning av trær. Grønnprofilen skal vedlikeholdes.

§ 2-4 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.

§ 2-5. 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) Støttemurer med høyde over 1 meter, skal oppføres i annet materiale enn plasstøpt betong.

§ 2-6. Håndtering av overflatevann

- a) Av hensyn til vannkvaliteten i Damtjern, skal det innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Det må planlegges tilstrekkelig areal til dette.
- 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 bygges på overflatebaserte løsninger.
- d) Håndteringen av overflatevann skal gjøres på en måte som sikrer mot uheldig avrenning til bekken sørvest for planområdet og videre til Damtjern.
- e) Kommunen har ikke funnet permanente vannsig i planområdet som aktuelle å prøveta. Det kan på et senere tidspunkt likevel bli aktuelt å kreve prøvetaking dersom det oppstår mistanke om forurensning.

§ 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 støvfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støvfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støvfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støvfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	L _{den} 55 dB	L _{5AF} 70 dB	-		
Bane	L _{den} 58 dB	L _{5AF} 75 dB	-		
Flyplass	L _{den} 52 dB	L _{5AS} 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 _{5AF} 60 dB		
Skytebaner	L _{den} 30 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L _{Almax} 60 dB		
Vindturbiner	L _{den} 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	L _{AFmax} 60 dB				

- b) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrensene som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), kap. 4, legges til grunn

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	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

- 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-1442/2012). Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.

§ 2-10. Geoteknikk

I forbindelse med bygging av planområde, skal anbefalinger og tiltak i Geoteknisk rapport: Notat 01 Vedlegg F1 / Stokkebø Competanse AS -Områderegulering, Gjellebekkstubben – Lier kommune, PRO geoteknikk -grunnforhold og fundamentering av 17.06.2015 gjennomføres og følges opp.

§ 2-11. 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.

§ 2-12. Fjernvarme

Ved oppføring av nye bygg/ombygninger, skal det legges til rette for bruk av fjernvarme eller annen alternativ oppvarmingskilde.

§ 2-13. 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. ledd.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Bebyggelse for Kontor/industri/lager (BKB3)

- a) I området BKB3 kan det oppføres bebyggelse for kontor, lager og industri, med tilhørende anlegg.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%- BYA) er 70 % BYA.
- c) Maksimalt tillatt bruksareal til kontor er 40 % av total BRA.
- d) Gesimshøyde må ikke overskride 17 meter over ferdig planert terreng.
- e) Parkering på fritt terreng, kan ikke overbygges.
- f) Utendørs lagring tillates ikke.
- g) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei
- h) Hvor industritomt støter mot vegetasjonsskjerm, settes gjerdet i eiendomsgrensen.
- i) 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 må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.

§ 3-2. Bebyggelse for forretning, industri, kontor og lager (BKB1-2)

- a) I områdene BKB1-2 kan det oppføres bebyggelse for forretning – handel med plasskrevende varer med tilhørende anlegg, industri, kontor og lager.
- b) Handel skal kun omfatte forretninger som selger motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, og salg fra planteskoler/hagesentre.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 70 %.
- d) Maksimalt tillatt bruksareal til kontor er 25 % av total BRA for BKB1.
Maksimalt tillatt bruksareal til kontor er 40 % av total BRA for BKB2.
- e) For de nærmeste 2 meter fra byggegrensen for fasader mot Drammensveien, skal maksimal gesimshøyde ikke overskride 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For øvrig skal ikke gesimshøyden overskride 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Parkering på fritt terreng, kan ikke overbygges.
- g) Maksimalt tillatt bruksareal til handel (plasskrevende varer) er 17 daa BRA. Jf kommuneplanens bestemmelse (§ 3-6, c) om at omfanget av handel skal avklares i reguleringsplanen.
- h) 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 må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.
- i) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei
- j) Utendørs lagring tillates ikke.

§ 3-3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Kjøreveg (SKV)

Kjøreveg f_SKV er felles vei for GBNR 97/55 & 97/42. Offentlig kjøreveg (o_SKV) omfatter deler av tilstøtende veger (tilfart E18 og Fv16); inklusive skulder, rekkverk o.a. som naturlig tilhører slike anlegg.

Felles kjøreveg (f_SKV) omfatter adkomst fra felles privat veg; inklusive skulder, rekkverk o.a. som naturlig tilhører slike anlegg.

b) Annen veggrunn (SVG og SVT)

Annen veggrunn SVG og SVT omfatter felles veggrunn i tilknytning til kjøreveg.

§ 3-4. Grønnstruktur (G)

Vegetasjonsskjerm (GV1-3)

1. I området avsatt til vegetasjonsskjerm skal eksisterende vegetasjon bevares, og området skal beplantes med stedegen vegetasjon og bartrær.
2. Terrengebearbeiding og nyplantning skal skje i henhold til godkjent utomhusplan.
3. Området for vegetasjonsskjerm skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.
4. Området skal skjøttes og vedlikeholdes.

§ 3-5. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

Naturformål (LNA1-2)

Naturformål, elgråkk skal ha omfang som vist på plankartet.

1. I område avsatt til natur skal eksisterende vegetasjon om mulig bevares.
2. Eventuell terrengebearbeiding og nyplanting skal skje i henhold til godkjent utomhusplan.
3. Område avsatt til natur skal ikke bebygges, benyttes til lagring eller parkering.
4. Det tillates vedlikehold og varsom skogskjøtsel som ikke ødelegger områdets funksjon som natur. Alle hogstiltak skal godkjennes av kommunen på forhånd.

4. HENSYNSSONER

§ 4-1. Hensynssone

a) Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssone skal ha bredde som vist på plankartet.

1. I område avsatt til Hensynssone (H560), skal eksisterende vegetasjon om mulig bevares, eventuelt nyetableres slik at området fremstår med en grønn profil. Området skal ikke bebygges, benyttes til lagring eller parkering.