

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SAGTOMTA PÅ SJÅSTAD

(detaljregulering)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 3.4.2025

1. FORMÅLET MED PLANEN

1.1. Planens formål

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse innenfor del av gnr. 81 bnr.3, samt legge til rette for ny bruk av den gamle kraftstasjonen.

1.2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Plan-ID 2020-02

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Rekkefølgekrav

2.1.1. Før tillatelse til tiltak

- 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 tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering inklusive sikker flomvei. Planen skal godkjennes av kommunen.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent rammeplan for VA.
- d) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent detaljert temaplan for renovasjon. Planen skal forelegges Renovasjonsselskapet for Drammensregionen.
- e) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse som kan være utsatt for støy som overskrider grenseverdiene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» T-1442/2021, skal det dokumenteres
Til søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres:
 - 1) At alle soverom vender mot stille side (T-1442/2021)
 - 2) At andre rom til støyfølsomt bruksformål har minst ett vindu som vender mot stille side (T-1442/2021)
 - 3) Plassering av uteoppholdsareal som tilfredsstiller krav til stille del (støynivå $L_{den} \leq 55$ dB) for alle boenheter.

2.1.2. Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal det foreligge gjennomføringsavtale med Buskerud fylkeskommune.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet utomhusplan for det aktuelle arealet.
- c) Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at gravetiltak og fundamentering er geoteknisk detaljprosjektert i tråd med anbefalinger gitt i Geoteknisk rapport: *Geotekniske vurderinger. Sjøstad Boligområde Lier, Nr. RIG-01, Side 12, datert 27.09.21.*
- e) Før det gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet Miljøoppfølgingsplan med miljørisikovurdering (MOP) for anleggsfasen, med fokus på forhold til kulturminner og Glitra.
- f) Før det gis igangsettingstillatelse for feltene BK1 og BK2 skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger, med tilhørende energi- og klimagassutslipp.

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 området skal det foreligge brukstillatelse for KV1, GS1 og GS2. FO1-3, samt avkjørsler og utbedret veikryss skal være ferdig opparbeidet.
- c) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- d) Lekeareal skal være opparbeidet, og turveier skal være ryddet for vegetasjon slik at de er fremkommelige før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligene. Tiltakene skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september), etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde.

2.2. Definisjoner på boligtyper i denne planen

- a) **Enebolig:** Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand.
- b) **Enebolig med sekundærleilighet:** Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner
- c) **Sekundærleilighet:** en mindre del av en bolig som kan benyttes som en selvstendig

enhet, med alle nødvendige romfunksjoner

- d) **Tomannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Tilsvarende kan begrepene tre- eller firemannsboliger benyttes
- e) **Småhus:** Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.
- f) **Kjedehus:** Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod eller lignende.
- g) **Rekkehus:** Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.
- h) **Frittliggende bebyggelse:** Eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.
- i) **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 tillates maksimalt 29 boenheter totalt innenfor feltene BF1-5 og BK1-2.

2.4. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til, beplantes eller steinsettes.
- b) Støttemurer kan tillates med maksimal høyde på 2 m. Støttemurer høyere enn dette skal trappes. Plass-støpt betong skal kles eller dekkes med annet materiale.
- c) Nye bygninger skal tilpasses omgivelsene. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk og farger skal harmonere med eksisterende struktur og terreng. Garasje skal harmonere/tilpasses boligen.
Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- d) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.

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) Overvannsystem med høyder, sluk og eventuelt andre oppsamlingssystemer.

- b) Murer med høyder og materialvalg.
- c) Gjerder med høyder og materialvalg.
- d) Renovasjonsløsninger – for utforming se RfDs tekniske retningslinjer for 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.
- k) Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, kulturminner, bygninger, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt.

For opparbeidelse av eneboligtomter, der grunnen beredes før tomte selges og før resten av byggetiltaket er avklart, kan punkt c) d), e), h), og i), samt ny beplantning under punkt j) utelates. Dette skal da dokumenteres i utomhusplan som følger søknad om oppføring av bolig for samme areal.

2.6. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

Krav til minste uteoppholdsareal for boliger

Boligkategori	Grunnsats m²	Grunnlag for beregning	Arealkrav m²
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.

2.7. Parkering

- a) Krav til parkeringsdekning
Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser for bil på egen eiendom.

2.7.1. Krav til parkeringsplasser for bil til bolig

Boligkategori	Grunnlag pr. p-plass	
Enebolig med BRA over 70 m ²	Boenhet	Min. 3
Enebolig med BRA under 70 m ²	Boenhet	Min. 2
Sekundærleilighet til enebolig (under 70 m ² BRA)	Boenhet	Min. 1
Småhus – boenhet under 70 m ² BRA	Boenhet	Min. 1
Småhus – boenhet under 150 m ² BRA	Boenhet	Min. 2
Småhus - boenhet over 150 m ² BRA	Boenhet	Min. 3

- a) Minimum 20% av parkeringsplassene (minst 1 plass), skal være tilgjengelig som besøksparkering på terreng eller i åpent parkeringsanlegg.

- b) For bygninger med flere boenheter, skal hver boenhet ha minst én tilhørende parkeringsplass. Øvrige parkeringsplasser skal være fellesareal for de boligene de skal betjene.
- c) Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg, skal minimum 5% (minst 1) være tilpasset forflytningshemmede.
- d) Det skal tilrettelegges for framføring av kabler for ladestasjon for el-bil for alle biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg/fellesparkering på terreng.

2.7.2. Sykkelparkering

- a) Det skal avsettes og opparbeides oppstillingsplasser for sykkel på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor. Oppstillingsplassene kan opparbeides på en annen eiendom hvis varig rettighet til dette sikres ved tinglyst erklæring

Bygningstype / arealbruk	Grunnlag pr. p-plass	Sjåstad
Enebolig og tomannsbolig	Boenhet	0
Andre boligbygninger	Boenhet	2

- 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. Alternativt kan sykkelparkeringen plasseres ved bygningens hovedinngang.
 3. Sykkelparkeringen skal etableres i samme etasje som gateplan og 50 % av plassene skal være under tak.
 4. Utformingen skal være funksjonell og tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogn.
- c) Boliger med mer enn fire boenheter skal ha tyverisikker sykkelparkering.

2.8. Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

2.9. Avkjørsel, vei, vann og avløp

- a) 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. Maksimal tillatt bredde på adkomst er 5 meter.

- b) Avkjørsel skal opparbeides i samsvar med kommunens veinorm.
- c) Ved bygging av vei og legging av ledninger, skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.
- d) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- e) Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2m. Støttemurer med høyde over 1m, skal oppføres i annet materiale enn plass-støpt betong.
- f) Bekkeløp skal ledes til sikker flomvei gjennom området. Bekk skal gå åpent gjennom området, man kan legges i kulvert under TV4 og fra GB2 til N3.

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) Plan for håndtering av overflatevann og snø skal legge vekt på å hindre forurensning til omkringliggende verdifulle naturområder, samt opprettholde vannbalansen i disse områdene.
- d) Nedbør skal i størst mulig grad infiltreres i grunnen. Løsninger/plassering av infiltrasjonsanlegg skal dimensjoneres med tanke for dette og slik at det naturlige avrenningsmønsteret opprettholdes.
- e) Håndtering av overflatevann skal gjøres på en måte som sikrer mot uheldig avrenning til Glitra.

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 helkontinuertlig 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 Løvening ≤ 50 dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB og Løvening ≤ 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				
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB				

- b) Boliger i felt BF3 skal ha tilgang til uteoppholdsarealer der støynivået ikke skal overstige $L_{den}=55$ dBA.
- c) 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_{pAeq8h} 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.

Tabell 3: Anbefalte støygrenser i ulike typer friområder, friluftslivs- og rekreasjonsområder og stille områder. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.

Områdekategori	Anbefalt støygrense, ekvivalent støynivå	Anbefalt støygrense, maksimalnivå
Byparker, kirkegårder og friområder i tettbygd strøk	Se retningslinjens tabell 2, for uteoppholdsareal	Se retningslinjens tabell 2, for uteoppholdsareal
Sammenhengende grønnstruktur i tettsteder	L_{den} 50 dB	Motorsport: L_{AFmax} 60 dB Skytebaner: L_{AFmax} 65 dB Driftstidsbegrensninger bør benyttes
Sammenhengende nærfriluftsområder og bymark utenfor by/tettsted,	L_{den} 40 dB	Motorsport: L_{AFmax} 60 dB Skytebaner: L_{AFmax} 65 dB Driftstidsbegrensninger bør benyttes

2.12. Universell utforming

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

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

Gravetiltak og fundamentering skal geoteknisk detaljprosjekteres i tråd med anbefalinger gitt i Geoteknisk rapport: Geotekniske vurderinger. Sjøstad Boligområde Lier, Nr. RIG-01, Side 12, datert 27.09.21.

2.15. Renovasjon

Areal for renovasjon opparbeides i henhold til Renovasjonsforskrift for kommunene i Drammensregionen, vedtatt av alle RfDs eierkommuner, og i tråd med RfDs tekniske retningslinjer.

3. REGULERINGSFORMÅL

(Her settes inn styrende bestemmelser for de forskjellige reguleringsformål med hensyn på grad av utnytting, bygningers høyder, estetikk med mer).

3.1. Boligbebyggelse (B)

Tillatt bruk av tomtene er bolig.

- %-BYA for disse eiendommene skal ikke overstige 25 %.
- Tomter for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet på inntil 70m², skal ikke være mindre enn 700 m². Tomter for tomannsboliger skal ikke være mindre enn 1000m².

- c) Gesimshøyde skal ikke overskride 8,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.

3.1.1. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF5)

- a) Innenfor områdene BF1 og BF2 og tillates det oppført eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet
- b) Innenfor BF3-BF5 tillates det oppført eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger uten sekundærleilighet.
- c) I felt BF1 og BF2 skal 50 % av boenhetene ha alle funksjoner på inngangsplan.
- d) For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet med maks BRA på 70 m².
- e) Tomter for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet på inntil 70m², skal ikke være mindre enn 700 m². Tomter for tomannsboliger skal ikke være mindre enn 1000m².
- f) Tomtegrenser på plankartet er bindende.
- g) Boligene skal utformes slik at alle boligenheter har direkte kontakt med terreng.
- h) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 % for eneboligbebyggelse og 35 % for tomannsboliger.
- i) Det kan ikke etableres flere enn 17 boenheter innenfor felt BF1-BF5.
- j) Gesimshøyde skal ikke overskride 8,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- k) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- l) Bebyggelsens hovedmøneretning skal i hellende terreng legges parallelt med høydekotene.
- m) Bygningene skal være kledd med stein eller trematerialer
- n) Terrasser tillates kun på bakkenivå og skal ikke overstige 20m²
- o) Innenfor formålet kan interne veier, støttemurer og parkering tillates etablert utenfor byggegrense.
- p) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
- q) Sandlekeplass LEK1 skal være felles for boliger i felt BK1 og BF5 og skal fremgå av utomhusplanen.
- r) Sandlekeplass LEK2 skal være felles for boliger i felt BK2 og BF1 og skal fremgå av

utomhusplanen.

- s) Sandlekeklass LEK3 skal være felles for boliger i felt BF2, BF3 og BF4 og skal fremgå av utomhusplanen.
- t) Sandlekeplasser LEK1 - LEK3 skal utarbeides i tråd med 3.2 Felles lekeplasser
- u) Innenfor BF3 kan terrenget på tomta fylles opp til kote +69. Fyllingsfot skal ligge innenfor byggegrense mot nord og nordøst av hensyn til vern av historisk jernbanetrasé og vei.
- v) Innenfor BF3 skal alle boenheter være gjennomgående og ha en stille side der støynivå $L_{den} \leq 55$ dB (T-1442/2021).

Til søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres:

- 1) At alle soverom vender mot stille side (T-1442/2021)
 - 2) At andre rom til støyfølsomt bruksformål har minst ett vindu som vender mot stille side (T-1442/2021)
 - 3) Plassering av uteoppholdsareal som tilfredsstiller krav til stille del (støynivå $L_{den} \leq 55$ dB) for alle boenheter.
- w) Innenfor BF4 kan terrenget innenfor formålsgrensen fylles opp til kote +67. Fyllingsfot skal ligge innenfor byggegrense mot nord av hensyn til vern av historisk jernbanetrasé.
 - x) BF 5
- Avgrensing av tomta ivaretar adkomst til kraftstasjonen som ligger nord i formålet, i tillegg til et areal for nye tiltak (markert med byggegrense) i sør. For området gjelder:
- a. Eksisterende bebyggelse istandsettes selv om denne ligger nærmere elva enn angitt byggegrense.
 - b. Byggegrense vist innenfor formålet skal sikre at nye tiltak ikke kommer tett på den verneverdige kraftstasjonen, samt at de blir liggende med tilstrekkelig avstand til Glitra.
 - c. Innenfor formålet kan det gruses opp en enkel adkomstvei med inntil 3 meter bredde frem til den gamle kraftstasjonen langs historisk jernbanetrasé, samt snuplass. Den gamle jernbanetraséen er lagt inn i kartet med juridisk linje kjørebaneant.
 - d. Innenfor tomten skal det holdes åpen en allment tilgjengelig passasje som knytter naturområdene sammen.

3.1.2. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK1-BK2

- a) Innenfor området kan det etableres småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker.
- b) Tomtegrenser på plankartet er bindende.
- c) Boligene skal utformes slik at alle boligenheter har direkte kontakt med terreng.
- d) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) 35%.
- e) Det kan ikke etableres flere enn 12 boenheter til sammen innenfor felt BK1 og BK

- f) Gesimshøyde skal ikke overskride 8,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- g) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- h) Innenfor formålet kan interne veier, støttemurer og parkering, samt bod og garasje tillates etablert utenfor byggegrense.
- i) Bebyggelsens hovedmøneretning skal i hellende terreng legges parallelt med høydekontene.
- j) Bygningene skal være kledd med stein eller trematerialer
- k) Terrasser tillates kun på bakkenivå og skal ikke overstige 20m²
- l) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
- m) Sandlekeplass LEK1 skal være felles for boliger i felt BK1 og BF5 og skal fremgå av utomhusplanen.
- n) Sandlekeplass LEK2 skal være felles for boliger i felt BK2 og BF1 og skal fremgå av utomhusplanen.
- o) Sandlekeplasser LEK1 - LEK3 skal utarbeides i tråd med 3.2 Felles lekeplasser
- p) Innenfor hvert av områdene BK1 og BK2 skal det etableres felles renovasjonsløsninger for boligene ihht. 2.15 Renovasjon
- q) Innenfor BK1 tillates terrenget oppfylt til kote +67. Fyllingsfot skal avsluttes i formåls grensen eller innenfor.
- r) Innenfor byggegrense på BK2 tillates terrenget i lavbrekket oppfylt til kote +64,5.

3.2. Felles lekeplasser (LEK1 - LEK3)

3.2.1. Generelle krav til lekeplasser

Lekeplasser skal tilfredsstillende følgende minimumskrav:

- a) Det skal være sollys på 25 % av arealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn.
- b) Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter, f.eks. akebakke.
- c) Arealet skal ha trafiksikker plassering og atkomst.
- d) Lekeplasser skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede i den grad dette er terrengmessig mulig.
- e) Barn og unge skal kunne utøve varierte aktiviteter på lekeplasser.
- f) 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.
- g) Lekeplasser skal være tilfredsstillende belyst og skjermes mot vei med vegetasjon, terrengmessige tiltak eller på andre hensiktsmessige måter.

- h) Det skal benyttes naturmaterialer i dekke ved opparbeidelse av lekeplasser. Gummiflis eller plastdekke tillates ikke av hensyn til vassdraget Glitra.
- i) Lekearealer på tak godkjennes ikke som eneste løsning.
- j) Lekearealer skal møbleres med benk/sittegruppe og slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser
- k) Det skal være tilgjengelige arealer for lek og opphold for barn i ulike aldre, og arealene skal gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. Det skal legges opp til at lekeplasser også kan fungere som sosiale møteplasser.

3.2.2. Størrelse på lekeplasser

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

Antall boenheter	Sandlek	Nærlek	Strøklek
1-3	-	-	-
4-6	100 m ²	-	-
7-10	150m ²	-	-
11-20	2 *150m ²	-	-
21-29	3 *150m ²	-	-
30-59	3 *150 m ²	1500 m ²	-
60-149	4 *150 m ²	2000 m ²	-
150 +	5 *150 m ²	3 *1000 m ²	3000 m ²

3.2.3. Krav til sandlekeplass

- a. Ved oppføring av fire eller flere boenheter skal det opparbeides sandlekeplass beregnet for barn mellom 2 og 6 år.
- 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. I tillegg til punktene for generell utforming av lekeplasser i § 3-6-1, skal følgende minimumskrav være oppfylt:
 - 1. Størrelsen på sandlekeplassen framgår av tabellen i § 3-6-2. Avstanden skal ikke være lengre enn 50 meter fra inngangen til boligene. Dersom veier skal krysses for å nå sandlekeplass fra boligene, skal fartsgrensen ikke overstige 30 km/t og det skal være god oversikt på veistrekningen.
 - 2. Sandlekeplassene skal møbleres med sandkasse, lekestativ eller lekehytte
 - 3. Arealet kan opparbeides samlet eller fordeles på inntil 3 lekeplasser innenfor det enkelte boligfelt. Ingen av lekeplassene skal være mindre enn 100 m².

3.3. Energianlegg

Innenfor anlegget tillates oppført trafo.

3.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Generelt

- 1. o_.... = offentlig

f _....= felles

2. Det skal legges trekkerør for fiber, strøm o.l. langs alle veier, fortau, gang- og sykkelveier, innenfor planområdet.

b) Veg (V) (Hovedveier)

Kjøreveg o_SV1 er offentlig veg. Formålet og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, trafikkøyer (rabatt), skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører veg.

c) Kjøreveg (KV)

1. f_KV1, er privat eid og er felles kjøreveg med tilhørende avkjørsler for felt BF1-BF5, BK1 og BK2
2. o_KV2 er offentlig veg.
3. Vegbredde på f_KV1 er 5,5 meter + skulder
4. Vegskjæringer og fyllinger skal påføres jord og tilsåes/beplantes

d) Fortau (FO1-3)

Fortau skal opparbeides med bredder som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.

e) Gang- og sykkelveg (o_GS1 og o_GS2)

Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.

f) Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Arealet benyttes til grøfter, tekniske installasjoner knyttet til veianlegget, inkludert mindre tekniske bygninger. I dette underformålet inngår også skjæringer og støttemurer m.m.

1. Annen veggrunn o_AVT er offentlig og omfatter veggrunn.
2. Annen veggrunn f_AVT er i privat eie og omfatter felles veggrunn i tilknytning til felles avkjørsel f_KV1.

g) Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Formålet omfatter areal som forutsettes beplantet eller bevart grønt og som skal inngå i vegens eiendomsområde.

1. Annen veggrunn o_AVG er offentlig.
2. Annen veggrunn f_AVG er i privat eie og omfatter felles veggrunn i tilknytning til felles avkjørsel f_KV1.

3.5. Grønnstruktur

a) Blå/grønnstruktur (BG)

Innenfor området er det tillatt å gjøre tiltak for etablering av sikker flomvei. Det ligger også offentlig ledningsanlegg innenfor arealet. Nødvendige tiltak knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av ledningsanlegg og flomvei er tillatt innenfor formålet. Området skal være grønt, og etter arbeid skal terrenget tilrettelegges for stedlig vegetasjons reetablering.

b) Turvei (TV1-TV5)

Områdene TV1-TV4 er gamle traséer for jernbane og vei som er vurdert som kulturminner og skal bevares som interne turveier i området. TV5 er turvei som knytter TV2 til GS1. Arealene skal være allment tilgjengelige. Innenfor TV1-TV3 skal eksisterende terreng i størst mulig grad bevares. Eksisterende vegetasjon tillates fjernet. Eksisterende dekke skal i størst mulig grad bevares.

Innenfor TV4 går det VA-trasé under terreng. Nødvendige tiltak knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av ledningstrase er tillatt innenfor formålet. Etter tiltak skal terreng tilbakeføres.

TV1, TV3 og TV4 skal være felles for BF2, BF3 og BF4.

TV2 og TV5 skal være felles for BK2 og BF1

3.6. Landbruks-, natur- og friluftsmål

a) Naturformål (N1-N3)

1. Innenfor område avsatt til naturområde skal naturlig vegetasjon og terreng i størst mulig grad bevares. Det er tillatt med enkle tiltak for å tilrettelegge sti som går gjennom området.

3.7. Bruk og vern av sjø og vassdrag

a) Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

Aralet er avsatt som naturområde i vassdrag.

4. HENSYNSSONER

4.1. Faresone (H300)

a) Flomfare (H320)

(For planlegging og utførelse av nye tiltak innenfor hensynssonen skal kommuneplanens bestemmelse § 7-2 Sikkerhet mot flom og økt havnivå, legges til grunn ved utforming av bestemmeselene)

1. Hensynsone H320_1 viser områder utsatt for 200-års flom fra Glitra.
2. Hensynsone H320_2 viser områder utsatt for 200-årsflom fra sidebekker og terrengavrenning. Det er stilt rekkefølgekrav for tiltak som avskjærer og leder flomvannmengder i sikker flomvei utenom byggearealer. Når tiltakene er etablert faller flomsonen bort.
3. Hensynsonen viser områder utsatt for 200-årsflom fra sidebekker og terrengavrenning langs vei.
4. Innenfor hensynssonene tillates det å heve terrenget til sikre terrenghøyde, angitt for hvert enkelt byggeområde under 3.1.1 og 3.1.2, forutsatt at:
 - Det benyttes ikke-forurensende, naturlige jord- og steinmasser.
 - Det kan dokumenteres tilfredsstillende stabilitet og geotekniske forhold i området.

4.2. Sikringssone (H100), Støysone (H200)

a) Frisiktsone (H140)

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.

b) Støysone (H220)

Sonen markerer område med støy over grenseverdi for gul sone. Innenfor sonen gjelder dokumentasjonskrav – se 3.1.v)

4.3. Hensynssone (H500)**a) Hensynssone - bevaring av naturmiljø (H560)**

1. Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde for området.
2. Det tillates ikke endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser.
3. Det tillates ikke oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og plassering av bygning, konstruksjon og anlegg. Tilsvarende gjelder for anlegging av vei, parkeringsplass og landingsplass, samt plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.
4. Det skal vises varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring, og tiltak som kan forstyrre de naturgitte forholdene skal unngås. Ravinedaler, bekkefar og spor etter gamle dyrkningsteknikker skal bevares.

b) Hensynssone – Bevaring av kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssone 570_1 og 570_2 ligger murer etter eldre bebyggelse og spor etter tidligere tiders industrivirksomhet i området. Tiltak som er egnet til å skade, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje er ikke tillatt. Unntatt fra bestemmelsen er fjerning av jernringer fra kraftgaten, samt rester av kabler og tilsvarende som kan være til fare for personers ferdsel eller vilt i området.

Innenfor hensynssone 570_3, 570_4 og 570_5 ligger rester etter tidligere jernbane- og veitrasé, til dels på oppmurt/oppfylt terreng. Innenfor sonene skal terreng og forstøtningsmurer bevares. Det er tillatt å fjerne vegetasjon innenfor sonen, såfremt arbeidet gjennomføres på en måte som ikke er til skade for terrengmurer.

Innenfor hensynssone 570_6 ligger en verneverdig bygning, tidligere Sjøstad kraftstasjon. Det er også rester etter en tidligere bygning i form av murpilarer og grunnmur innenfor hensynssonen. Bygningen, og gjenværende grunnmur og pilarer skal bevares. For sonen gjelder:

1. Den verneverdige bygningen skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningens fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
2. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg, tilpasser seg bygningen mht. byggehøyder, målestokk og formspråk.
3. Ved utbedring kan bygningen tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
4. Byggesaker der verneverdige kulturminner berøres, skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
5. Ved opparbeiding og eventuell planering av areal utenfor bygningen skal eksisterende murer fra tidligere bebyggelse bevares og ikke tildekkes.

6. Ved oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og plassering av bygning, konstruksjon og anlegg, skal hensynet til kulturminnet være avgjørende ved vurderingen av om tiltaket skal tillates og for eventuelle betingelser knyttet til utforming, omfang og plassering. Tilsvarende gjelder for anlegg av vei, parkeringsplass og landingsplass, samt plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.
7. Det skal vises varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring, og tiltak som kan forstyrre de naturgitte forholdene skal unngås.

5. ANDRE JURIDISKE FLATER

5.1. Bestemmelsesområde #1 - Midletidlig bygge- og anleggsområder

Områder vist med svart stiplet skravur oppå andre formål, angir midlertidige anleggsbelte/riggområder. Disse områdene kan benyttes så lenge anleggsarbeider pågår. Bestemmelsene om de midlertidige anleggs- og riggområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og deretter er truffet adm. vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen.

5.2. Bestemmelsesområde #2 - Flomvei

Områder vist med svart stiplet avgrensning oppå andre formål, angir strekning der det skal anlegges sikker flomvei for overvann gjennom planområdet. Innenfor området skal det gjøres nødvendige tiltak slik at overflatevann ved 200-års hendelse ledes trygt frem til Glitra.
