

Egengodkjent av Lier kommunestyre 11. oktober 2016, Sak 77/2015  
§ 2.2.3a) supplert og nytt pkt h), § 4-2 nytt pkt. b), vedtatt av Utvalg for miljø og plan i  
Enklere planprosess, datert 29.01.2020, Sak 3/2020  
Enklere planprosess, vedtatt 28.01.2026, Sak 8/2026

## **LIER KOMMUNE**

### **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR**

#### **Sønderhellene og Sognaveien (detaljregulering)**

## **1. FORMÅLET MED PLANEN**

### **§ 1-1. Planens formål**

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse og rekkehus, samt felles atkomst, med tilhørende parkering og øvrig anlegg.

### **§ 1-2. Planens begrensning**

Planområdet er på ca. 39,2 daa, og planens begrensning fremkommer av plankartet. PlanID 504-903-16-02.

## **2. FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet, dersom annet ikke er spesifisert.

### **§ 2-1. Plankrav og andre planer**

Det skal utarbeides utomhusplan for alle tiltak som krever søknad om rammetillatelse. Utomhusplanen skal utarbeides i henhold til krav til utomhusplan i kommuneplanens bestemmelser kapittel 10.

### **§ 2-2. Rekkefølgekrav**

#### **§ 2.2.1 Før det gis byggetillatelse skal**

- a) Det dokumenteres at det er foretatt grunnundersøkelser og at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk personell.
- b) Løsninger i forhold til sikringstiltak mot snøskred, være dokumentert og prosjektert.
- c) Gjeldende reguleringsbestemmelser for BB1 skal gjennomføres og slutføres før utbygging av BB2 og BB3 kan påbegynnes. Lekeplasser og tilrettelegging for barn må fullføres.

### § 2.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse skal

- a) Utomhusplan være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis. Arbeidene skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.
- b) Eventuelle geotekniske tiltak være prosjektert.
- c) Det foreligge tiltaksplan vedr. avfallshåndtering
- d) Skal det foreligge plan for håndtering av overvann og løsning for VA.

### § 2.2.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal

- a) Felles adkomst, f\_KV2 med tilhørende fortau, f\_FO1, være opparbeidet.
- b) Tiltak i tiltaksplanen være gjennomført.
- c) Lekeareal og grøntområder/turvei være opparbeidet.
- d) Det skal stilles økonomisk garanti for framtidig opparbeidelse, dersom ikke alle tiltak kan ferdigstilles innen dette tidspunktet.
- e) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- f) Utomhusplanen skal være gjennomført innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt
- g) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BB2, skal det sikres permanent gangforbindelse fra BB1 og f\_LEK1, via f\_LEK2 og videre til f\_LEK3. Deler av forbindelsen kan etableres med trapper.
- h) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boenheter i felt BB3, skal resterende del av f\_P8 være opparbeidet.

## § 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

Område BB1 er eksisterende/ferdigstilt boligområde. Område BB2 skal bebygges med blokkbebyggelse. Område BB3 skal bebygges med rekkehus. Parkeringskjeller tillates innenfor formålet BB3.

- a) **Blokkbebyggelse:** Bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer.
- b) **Rekkehus:** Bebyggelse med tre eller flere i rekke, inntil 2 etasjer, pluss parkering i underetasje/parkeringsetasje.

## § 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) Bebyggelsen skal utformes med dempet fargebruk.
- c) Nedkjøringsramper skal integreres i bygningsvolumet.

- d) Foran parkeringskjellere i område BB2 skal det fylles og såes til/beplantes. I høyden skal maksimalt 1,2 meter av muren være synlig.
- e) Parkeringskjeller i område BB3 kan anlegges delvis under terreng. I høyden skal maksimalt 3,5 meter av muren være synlig. Minimum 50 % av parkeringskjellerens yttervegger/grunnmur skal anlegges under terreng. Maksimal høyde på synlig yttervegg kan være 3,5 meter. For lengder med synlig yttervegg over 3 meter skal fasaden tildekkes med for eksempel bekledning av tre, terreng eller vegetasjon.
- f) innenfor BB3 tillates støttemurer med en høyde på inntil 2,5m.
- g) Støttemurer tillates utenfor byggegrense
- h) Støttemurer over 1 m tillates ikke nærmere nabogrense enn 4 m

## § 2-5. Parkering

- a) Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet, som kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- b) Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg, skal 1 plass tilrettelegges for handikappede for hver 10. boenhet.
- c) Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

## § 2-6. 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.
- c) Heissjakt tillates med en maksimal høyde 1,5 meter over maksimal tillatt gesimshøyde og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av bebygd flate.

## § 2-7. Vei, vann og avløp

- a) Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte.
- b) Ved bygging av ny vei og adkomst for BB2 og BB3, tillates fjellskjæringer og etablering av forstøtningsmurer over 2 meter. Ved legging av ledninger, skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.
- c) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- d) Med unntak av tiltak angitt i ovenstående punkt b) og §2-4, tillates ikke støttemurer med høyde over 2m. Støttemurer med høyde over 1 m, skal oppføres i annet materiale enn plass-støpt betong.

## § 2-8. Håndtering av overflatevann

- a) Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

- b) Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet. Økt avrenning skal ikke medføre flom og erosjon på naboeiendommer nedstrøms planområdet. Sikringstiltak skal utredes og om nødvendig etableres. Avskjærende grøft helt vest i planområdet, ovenfor bebyggelsen skal etableres.
- c) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.

## § 2-9. Støy

- a) Boenheter skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell. 3.
- b) Boliger i feltene BB2 og BB3 skal ha tilgang til uteoppholdsarealer i henhold til kommuneplanens bestemmelse §2-4, der støynivået skal være mindre enn  $L_{den}=55\text{dBA}$ .
- c) Lekeklassen f\_LEK3 skal ha støynivå mindre enn  $L_{den}=55\text{dBA}$ .
- d) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som er angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2021) kap.4, legges til grunn.

## § 2-10. Geoteknikk

I forbindelse med bygging av område skal anbefalinger og tiltak i Geoteknisk rapport datert 18.01.16 utarbeidet av Multiconsult gjennomføres og følges opp. Det skal redegjøres for sikringstiltak i forhold til steinsprang/snøskred i tråd med føringer gitt i notat "Vurdering av snøskredfare", datert 21.01.16 utarbeidet av Multiconsult.

I forbindelse med bygging av område BB3 skal anbefalinger og tiltak i Geoteknisk rapport datert 23.09.2025 utarbeidet av Grunnteknikk AS gjennomføres og følges opp.

## § 2-11. Universell utforming

- a) Prinsippene for universell utforming skal så langt som mulig legges til grunn ved utforming av alle fellesarealer, trafikkanlegg m.v. f\_KV2 med tilhørende fortau f\_FO1 kan etableres uten krav til universell utforming. Det skal tilstrebes tilkomst til f\_LEK3 og f\_LEK2 tilpasset universell utforming.
- b) Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.
- c) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.
- d) Der hvor tiltak for å sikre universell utforming på grunn av utfordrende topografi medfører en uforholdsmessig byrde for terrenget/naturinngrep, tillates fellesarealene utarbeidet uten at dette er ivarettatt.

## § 2-12. Elektromagnetisk felt og radon

Innenfor planområdet må det foretas tiltak mot radon, jfr. Melding HO-3/2001 fra Statens bygningsteknisk etat.

## § 2-13. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8, 2.

## 3. REGULERINGSFORMÅL § 3-1. Boligbebyggelse (BB1-BB3)

- a) Området BB1 er eksisterende/ferdigstilt bebyggelse. BB2 kan bebygges med blokkbebyggelse, parkeringsanlegg og interne veger. Utformingen skal være tilsvarende som blokkene innenfor felt BB1. BB3 skal bebygges med rekkehus jf. § 2-3 b), parkeringsanlegg og interne veier. Der annet ikke er angitt, sammenfaller byggegrense med formålsgrenser. Boligantall for rekkehus i BB3 begrenses til 32 boenheter.
- b) Lekearealer for BB2 dekkes med områdene f\_LEK1 og f\_LEK2.
- c) For BB3 skal det avsettes og opparbeides minimum 75 uteareal pr. boenhet, hvorav inntil 20 m<sup>2</sup> kan være på privat balkong. Av utearealet skal det etableres minimum 2x100 m<sup>2</sup> til sandlekeplass mellom byggene. For BB2 skal det avsettes minimum 35 m<sup>2</sup> uteareal pr. boenhet, hvorav inntil 20 m<sup>2</sup> kan være på privat balkong. Av utearealet skal det etableres minimum 100 m<sup>2</sup> til sandlekeplass mellom byggene.
- d) Innenfor BB2 er maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) over kote 175,5 satt til 35 %. Innenfor BB3 er maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) over kote ~~174,5~~ 175 satt til 45 %.
- e) For sokkel/bygningsvolum begrenset av kote 175,5 innfor BB2, er maksimal %-BYA 85 %.
- f) Innenfor felt BB2 skal bebyggelsen over kote 175,5 deles i minst to atskilte bygningsvolum. Innenfor felt BB3 skal bebyggelsen over kote 175 deles i minst seks atskilte bygningsvolum.
- g) Innenfor byggeområde BB2, tillates et sokkelareal med gesimshøyde opp til kote 175,5. Innenfor byggeområde BB3 tillates et sokkelareal med gesimshøyde opp til kote ~~174,5~~ 175. Rekkverk tillates inntil 1,2 m over angitt maks gesimshøyde for sokkel.
- h) Maksimal møne-/gesimshøyde tillates for BB2 inntil kote +194 og for BB3 inntil kote +187,0.
- i) Bebyggelsen kan ha flate tak.
- j) Bebyggelse skal legges med lengderetningen parallelt med kotene.
- k) Atkomst til BB2 og BB3 skal være fra f\_KV2, via Sognaveien.
- l) Innenfor formålene BB1-BB3 kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.
- m) Mindre boder, sykkeltak eller liknende kan oppføres utenfor angitt byggegrense, men innenfor formålsgrenser.

- n) Sikringstiltak for steinsprang/ras kan etableres utenfor byggegrense.
- o) Nye gatelysarmaturer skal være i tråd med kommunens standard, og utformet som grønnlakkerte stolper med buet avslutning mot hengende lysarmatur.

### § 3-2 Felles renovasjon (f\_RA)

- a) Området kan nyttes til felles renovasjonsanlegg for BB2 og BB3.
- b) Området har adkomst fra felles atkomstvei, f\_KV2
- c) Maks % BYA er 30%, maks gesims/mønehøyde er 3,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

### § 3-3 Felles lekeplasser (f\_LEK1-3)

- a) Lekeplasser skal utformes i tråd med funksjonskrav gitt i kommuneplanens bestemmelser §4.1 Generelle krav til lekeplasser.
- b) Lekeplass f\_LEK1 og 2 skal være felles for boenheter i felt BB1 og BB2. Lekeplass f\_LEK3 skal være felles for boenheter i felt BB3.
- c) Innenfor f\_LEK3 skal deler av området planeres slik at det kan tilrettelegges for lek med ball. Det skal redegjøres for utforming og møblering av f\_LEK2 og f\_LEK3 ved søknad om tillatelse til tiltak.
- d) Minst 15 % av f\_LEK2 skal planeres, slik at man kan etablere lekeapparater og andre installasjoner, og slik at området tilrettelegges for variert lek. På lekeområder med brattere terreng skal det anlegges klatreinstallasjoner.
- e) Lekeplasser skal ha skjerming/gjerde mot kjørevei.

### § 3-4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) o\_KV3 = offentlig
- b) f\_KV1 og 2 = felles
- c) f\_P 1-8 = felles parkeringsplasser
- d) o\_FO2 = offentlig
- e) f\_FO1 = felles for BB2 og BB3
- f) Kjøreveg f\_KV1, er eksisterende, privat felles avkjørsel. f\_KV2 er felles privat avkjørsel for BB2 og BB3.
- g) f\_KV2 er regulert med bredde 6 meter, inkludert snøopplag. Kjørebanebredden er 4 meter.
- h) f\_KV2 skal ha maksimal stigning på 10 %. Det tillates inntil 12% for kortere deler av strekning (inntil 10 m).
- i) Ved behov for oppsetting av rekkverk mot sidehinder/skråninger, skal skulder, bankett utvides med 0,5 m (innenfor område f\_AVT1).

- j) Annen veggrunn – grøntareal – skal opparbeides og beplantes med stedegen vegetasjon. Det tillates etablert forstøtningsveier i forbindelse med veiformål innenfor områder angitt som f\_AVG1-4.
- k) Fortau (o\_FO2) er eksisterende offentlig fortau langs Sognaveien. Fortau f\_FO1 er fortau langs f\_KV2 inn til BB2 og BB3.

### § 3-5. Grønnstruktur

- a) Grønnstruktur f\_BG1 skal søkes bevart og istandsettes og beplantes, med stedegen vegetasjon. f\_BG2 skal istandsettes og beplantes med stedegen vegetasjon.
- b) Minimum 200 m<sup>2</sup> av f\_BG1 skal i forbindelse med lekeplassen f\_LEK3, opparbeides som akebakke.
- c) Vegetasjonsskjerm f\_VS1 og f\_VS2 skal istandsettes og beplantes med stedegen vegetasjon.
- d) Turvei f\_TV1 nyttes til turvei. Arealene må dimensjoneres som tilkomstvei for brannbil.

## 4. HENSYNSSONER

### § 4-1. Sikringssone, (H140)

#### a) Frisiktsone

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. Bestemmelsesområde

#### a) Bestemmelsesområde #1

Innenfor område angitt som bestemmelsesområde #1 tillates etablert parkeringskjeller/sokkel med maks gesimshøyde angitt i § 3-1 e). Arealer over parkeringskjeller/sokkel skal opparbeides som uteoppholdsarealer/sandlekeplass.

#### b) Bestemmelsesområde #2

Innenfor området angitt med #2 tillates etablering av parkeringsplasser, og nødvendige støttmurer i forbindelse med dette.

-----