

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Sønderhellene og Sognaveien (detaljregulering)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 27.10.16

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse-blokkbebyggelse samt felles atkomst med tilhørende parkering.

§ 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

- a) Det skal utarbeides utomhusplan for alle tiltak som krever søknad om rammetillatelse. Utomhusplanen skal utarbeides i henhold til kommuneplanens bestemmelse § 2-7.

§ 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 BBB1 skal gjennomføres og slutføres før utbygging av BBB2 og BBB3 kan påbegynnes. Lekeplasser og tilrettelegging for barn må fullføres.

§ 2.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse skal

- a) utomhusplan skal 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_SKV2 med tilhørende fortau, f_SFT 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 midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BBB2, skal det sikres permanent gangforbindelse fra BBB1 og f_BLK1 via f_BLK2 og videre til f_BLK3. Deler av forbindelsen kan etableres med trapper.

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

Område BBB1 er eksisterende/ferdigstilt boligområde. Område BBB2 skal bebygges med blokkbebyggelse. Område BBB3 skal bebygges med terrassert bebyggelse.

- a) **Blokkbebyggelse:** Bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer.
- b) **Terrassert bebyggelse:** Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget som med plassering og fargevalg forutsettes å gli best mulig inn i terrenget. Det enkelte plan har terreng kontakt med unntak av eventuell toppetasje.

§ 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 BBB2 og BBB3 skal det fylles og såes til/beplantes. I høyden skal maksimalt 1,2 meter av muren være synlig.

§ 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 inn til BBB2 og BBB3 tillates fjellskjæringer og etablering av forstøtningsmurer over 2 meter innenfor områder avsatt til veiformål. 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) 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.
- 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-1442/2012, tabell. 3.
- b) Boliger i feltene BBB2 og BBB3 skal ha tilgang til uteoppholdsarealer i henhold til kommuneplanens bestemmelse §2-4, der støynivået skal være mindre enn $L_{den}=55\text{dBA}$.
- c) Lekeplassen BLK3 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 (T-1442/2012) 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.

§ 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_SKV2 med tilhørende fortau f_SF kan etableres uten krav til universell utforming. Det skal tilstrebes tilkomst til f_BLK3 og f_BLK2 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 ivare tatt.

§ 2-12. Elektromagnetisk felt og radon

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

§ 2-13. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminneloven § 8,2. ledd.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Boligbebyggelse (BBB1-BBB3)

- a) Området BBB1 er eksisterende/ferdigstilt bebyggelse. BBB2 kan bebygges med blokkbebyggelse, parkeringsanlegg og interne veger. Utformingen skal være tilsvarende som blokkene innenfor felt BBB1. BBB3 skal bebygges med terrassert bebyggelse jf. § 2-3 b), parkeringsanlegg og interne veier. Der annet ikke er angitt, sammenfaller byggegrense med formålsgrenser.
- b) Lekearealer for BBB2 dekkes med områdene BLK1 og BLK2.
- c) For BBB3 skal det avsettes og opparbeides minimum 75 m² uteareal pr. boenhet, hvorav inntil 20 m² kan være på privat balkong. Av utearealet skal det etableres minimum 2x100 m² til sandlekeplass mellom byggene. For BBB2 skal det avsettes minimum 35 m² uteareal pr. boenhet, hvorav inntil 20 m² kan være på privat balkong. Av utearealet skal det etableres minimum 100 m² til sandlekeplass mellom byggene.
- d) Innenfor BBB2 er maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) over kote 175,5 satt til 35 %. Innenfor BBB3 er maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) over kote 174,5 satt til 45 %.
- e) For sokkel/bygningsvolum begrenset av kote 175,5 innfor BBB2 er maksimal %-BYA 85 % For sokkel/bygningsvolum begrenset av kote 174,5 innenfor BBB3 er maksimal %-BYA satt til 80 %.

- f) Innenfor felt BBB2 skal bebyggelsen over kote 175,5 deles i minst to atskilte bygningsvolum. Innenfor felt BBB3 skal bebyggelsen over kote 174,5 deles i minst tre atskilte bygningsvolum.
- g) Innenfor byggeområde BBB2, tillates et sokkelareal med gesimshøyde opp til kote 175,5. Innenfor byggeområde BB2 tillates et sokkelareal med gesimshøyde opp til kote 174,5. Rekkverk tillates inntil 1,2 m over angitt maks gesimshøyde for sokkel.
- h) Maksimal møne-/gesimshøyde tillates for BBB2 inntil kote +194 og for BBB3 inntil kote +192.
- i) Bebyggelsen kan ha flate tak.
- j) Bebyggelse skal legges med lengderetningen parallelt med kotene.
- k) Atkomst skal være fra f_SKV2, via Sognaveien. Det skal kun være en atkomst til planområdet.
- l) Innenfor formålene BBB1-BBB3 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 (BRE)

- a) Området kan nyttes til felles renovasjonsanlegg for BBB2 og BBB3.
- b) Området har adkomst fra felles atkomstvei, f_SKV2
- c) Maks % BYA er 30%, maks gesims/mønehøyde er 3,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3-3 Felles lekeplasser (BLK)

- a) Lekeplasser skal utarbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 2-5 Krav til lekeplasser.
- b) Lekeplass BLK1 og 2 skal være felles for boenheter i felt BBB1 og BBB2. Lekeplass BLK3 skal være felles for boenheter i felt BBB3.
- c) Innenfor BLK3 skal deler av området planeres slik at det kan tilrettelegges for lek med ball. Det skal redegjøres for utforming og møblering av BLK2 og BLK3 ved søknad om tillatelse til tiltak.
- d) Minst 25 % av BLK2 skal planeres, slik at man kan etablere lekeapparater og andre installasjoner, og slik at området tilrettelegges for variert lek.
- e) Lekeplasser skal ha skjerming/gjerde mot kjørevei.

§ 3-4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) o_SKV1 = offentlig
- b) f_SKV1 og 2 = felles
- c) f_SPA 1-8 = felles parkeringsplasser
- d) o_SF = offentlig
- e) f_SF = felles for BBB2 og BBB3
- f) Kjøreveg f_SKV1, er eksisterende, privat felles avkjørsel. f_SKV2 felles privat avkjørsel for BBB2 og BBB3.
- g) f_SKV2 er regulert med bredde 6 meter, inkludert snøopplag. Kjørebanebredden er 4 meter.
- h) f_SKV2 skal ha maksimal stigning på 10 %.
- i) Ved behov for oppsetting av rekkverk mot sidehinder/skråninger, skal skulder, bankett utvides med 0,5 m (innenfor område f_SVT1.
- j) Annen veggrunn – grøntareal – skal opparbeides og beplantes med stedegen vegetasjon. Det tillates etablert forstøtningsveier i forbindelse med veiformål innenfor områder angitt som f_SVG1-3.
- k) Fortau (o_SF) er eksisterende offentlig fortau langs Sognaveien. Fortau f_SF er fortau langs f_SKV2 inn til BBB2 og BBB3.

§ 3-5. Grønnstruktur

- a) Grønnstruktur f_G1 skal søkes bevart og istandsettes og beplantes, med stedegen vegetasjon. f_G2 skal istandsettes og beplantes med stedegen vegetasjon.
- b) Minimum 200 kvm av f_G1 skal i forbindelse med lekeplassen f_BLK3, opparbeides som akebakke.
- c) Vegetasjonsskjerm GV1 og GV2 skal istandsettes og beplantes med stedegen vegetasjon.
- d) Turvei f_GT1 nyttes til turvei. Arealene må dimensjoneres som tilkomstvei for brannbil.

§ 4-2. Sikringssone, (H140)

a) Frisiktsone

I frisiktsone skal terrenget planeres og holdes fritt for sikhindrende vegetasjon og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier.

§ 4-3. Bestemmelsesområde

a) Bestemmelsesområde #1

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