

Godkjent av Lier kommunestyre 23. mars 2021, sak 26/2021  
Ikraftsettelse/klagebehandling Lier kommunestyre 15. juni 2021, Sak 75/2021

**LIER KOMMUNE**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR**  
**SYLLING YSTERI OG BOLSTADGÅRDEN**  
*(detaljregulering)*

**1. FORMÅLET MED PLANEN**

**§ 1-1. Planens formål**

Planen skal legge til rette for kombinert bruk på gnr 172/92 Sylling gamle meieri, boliger på gnr 172/97 og 172/12 bussgarasjen, samt bygging av boliger på gnr 172/36 gamle Bolstadgården.

**§ 1-2. Planens avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 504-905-05-03.

**2. FELLESBESTEMMELSER**

**§ 2-1. Plankrav og andre planer**

Det skal ved søknad om bygging utarbeides utomhusplan for områdene BBB1 og BBB2, i tråd med kommuneplanens retningslinje kap. 10 Krav til utomhusplan.

**§ 2-2. Rekkefølgekrav**

**§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak**

- a) 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-1442/2016, skal det foreligge tillatelse til nødvendige støyreducerende tiltak.
- b) Ved igangsetting av tiltak i områdene BBB1 og BBB2, skal grunnen ned til prosjektert kjellernivå prøvegraves for visuell kontroll og om den består av stabile masser, jfr. Geoteknisk notat, datert 15.05.2014.

- c) Ved søknad om bygging på BBB1 og BBB2 skal det vedlegges sol-/skyggediagram mht. slik påvirkning på naboeiendommene. Jfr. planbeskrivelsen.
- d) Ved søknad om tiltak på BBB1 og BBB2 skal eventuell forurensning i grunnen følges opp i samsvar med kravene i forurensningsforskriften kapittel 2.
- e) Før tillatelse til tiltak i o\_SV1, f\_SV2, f\_SV3, f\_SV4, o\_SF1-2, o\_SGS1, f\_SPP1, bussholdeplass og fotgjengeroverganger, må detaljert byggeplan være godkjent av vegmyndigheten. Før utførelse må det inngås gjennomføringsavtale med vegmyndighetene.

### **§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse**

Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.

### **§ 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 tiltak i felt BKB, BBB1 og BBB2, skal nødvendig støyreducerende tiltak være etablert og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i felt BKB og BBB1, skal fortau (o\_SF1-2), med tilhørende fotgjengerfelt over Fv. 284 Modumveien og holdeplass for buss på Modumveien, være opparbeidet og ferdigstilt. Fotgjengerfelt skal være opphøyet og forsterket belyst.
- d) Terrengforming og tilsåing av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av Veianleggene.
- e) Lekeareal (f\_BLK1) og naturområde – Grøntstruktur (GN1) skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, for boliger i felt BKB og BBB1.
- f) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak i felt BKB og parkeringsplass (f\_SPP1), skal adkomst til 174/19 (f\_SV3) være opparbeidet og ferdigstilt, med kjørebredde 3,5.
- g) Ved utbygging av BKB kan parkeringsdekningen på 3 p-plasser løses midlertidig på bakkeplan på felt BBB1. Ved utbygging av felt BBB1, skal disse 3 p-plassene inngå i felles parkeringskjeller for felt BBB1.
- h) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i BBB1, skal adkomst

til gnr 174, bnr 30 (f\_SV5) og del av f\_SV4, fra f\_SV5 og ut på Modumveien (o\_SV1) være opparbeidet og ferdigstilt. f\_SV4 opparbeides med 4,0m bredde og f\_SV5 med 3,5m bredde.

- i) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BBB2, skal gang- og sykkelvei (o\_SGS1), med tilhørende fotgjengerfelt være opparbeidet og ferdigstilt. Fotgjengerfeltet skal være opphøyet og forsterket belyst.
- j) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak for felt BBB2, skal felles adkomstveier f\_SV2 og f\_SV7 være ferdig opparbeidet og ferdigstilt.

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

- 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. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

### § 2-4. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal sås til 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) Tilbygg og nybygg i planområdet skal tilpasses eksisterende kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykk miljøet har. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk. Detaljering av fasade bør utføres slik at det framgår at bygningen er ny.

### § 2-5. Parkering

- a) Krav til parkeringsdekning:

#### BOLIGER:

- Ved små leiligheter, inntil 70m<sup>2</sup>, tillates 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- For annen boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav en skal kunne bebygges med garasje. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg, skal 1 plass tilrettelegges for handikappede for hver 10. boenhet.

- Parkeringsplassene tilknyttet boenhetene og minst 20% av gjesteparkeringen, skal være ladeklare for elbil.

#### NÆRINGSVIRKSOMHET:

- Kontor - 1 biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> gulvflate
- Salg - 1 biloppstillingsplass pr. 30 m<sup>2</sup> gulvflate

### § 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.

### § 2-7. Vei, vann og avløp

- a) Ved bygging av vei og legging av ledninger, skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.
- b) Fyllinger skal sås til eller steinsettes.
- c) Vann og avløp skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Lier kommune.

### § 2-8. Håndtering av overflatevann

- a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- 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.

### § 2-9. Støy

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

Støykilde	Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Vei	$L_{den}$ 55 dB	$L_{5AF}$ 70 dB

- b) Boliger i felt BKB, BBB1 og BBB2 skal ha tilgang til uteoppholdsarealer i henhold til kommuneplanens bestemmelser, der støynivået skal være mindre enn  $L_{den}=55$  dBA.
- c) Boliger i felt BKB og BBB1 skal ha tilgang til felles sandlekeplass f\_BLK1. Boliger i felt BBB2 skal ha tilgang til felles sandlekeplass inne på feltet. Støynivået skal være mindre enn  $L_{den}=55$  dBA.
- d) 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.

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

## § 2-10. Geoteknikk

I forbindelse med bygging av områdene BBB1 og BBB2 skal anbefalinger og tiltak i geoteknisk rapport av 15.5.2014 fra Multiconsult gjennomføres og følges opp.

## § 2-11. Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v. så langt det er praktisk anvendelig.

## § 2-12. 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.

## § 2-13. Fjernvarme

Det skal legges til rette for fjernvarme så fremt omsøkt tiltak er over 1000 m<sup>2</sup>. TEK17 følger av TEK17 §14-4 ledd 2: (2) Bygning med over 1 000 m<sup>2</sup> oppvarmet BRA skal:

- a) ha energifleksible varmesystemer, og
- b) tilrettelegges for bruk av lavtemperatur varmeløsninger.

Preaksepterte ytelser: Følgende ytelser må minst være oppfylt: Energifleksible systemer må dekke minimum 60 prosent av normert netto varmebehov, beregnet etter NS 3031:2014. Lavtemperatur energifleksible varmeløsninger må ha turtemperatur på 60 °C eller lavere ved dimensjonerende forhold. Dette gjelder ikke for varmt tappevann. Minimumareal avsatt til varmesentral skal beregnes etter formelen: 10 m<sup>2</sup> + 1 prosent av BRA, opptil 100 m<sup>2</sup>. Takhøyden i rom for varmesentral skal være minimum 2,5 meter. Fri bredde for alle dører, i transportveien inn til varmesentralen, skal være minimum 1,0 meter. Kravet skal følge TEK17 §14-4 ledd 2 samt preaksepterte løsninger.

## 3. REGULERINGSFORMÅL

### § 3-1. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB1.

- a) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 50 %.
- b) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet, hvorav inntil 10 m<sup>2</sup> kan være på balkong. Uteoppholdsarealene skal anlegges innen de definerte byggeområdene.
- c) Gesimshøyde for BBB1 skal ikke overskride 9 meter og mønehøyde skal ikke overskride 12 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. Laveste gesims skal være mot nord.
- e) Innenfor formålet kan interne veier tillates etablert utenfor byggegrense mot vei. Omfang og utforming må avklares med vegmyndigheten i forbindelse med detaljplan.
- f) Bebyggelsens hovedmøneretning skal legges parallelt med høydekotene. Mot gateløpet skal bebyggelsens ene fasade (evt. hovedfasade) plasseres langsetter byggegrensen. Fyllingskanten i feltet skal ikke være synlig.
- g) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
- h) Nye gatelysarmaturer skal være i tråd med kommunens standard, og utformet som grønnlakkerte stolper med buet avslutning mot hengende lysarmatur.
- i) Gnr 172/24 sin rett til kjøreatkomst ut på f-SV5 over gnr 172/12, skal ivaretas ved utbygging på sistnevnte tomt.

### § 3-2. Boligbebyggelse – lavblokkbebyggelse BBB2.

- a) Som alternativ til lavblokk kan det oppføres terrassert bebyggelse, innenfor de samme begrensningene som her er gitt.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 50 %.
- c) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet, hvorav inntil 10 m<sup>2</sup> kan være på balkong. Uteoppholdsarealene skal anlegges innen de definerte byggeområdene.
- d) Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Kotehøyde for møne på nybygg for felt BBB2 er maks kote +137,33. Fasaden mot nord må trappes for å få variasjon i fasaden.
- e) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde. Laveste gesims skal være mot nord.
- f) Innenfor formålet kan interne veier tillates etablert utenfor byggegrense mot vei. Omfang og utforming må avklares med vegmyndigheten i forbindelse med detaljplan.
- g) Bebyggelsens hovedmøneretning skal legges parallelt med høydekotene. Mot gateløpet skal bebyggelsens ene fasade (evt. hovedfasade) plasseres langsetter byggegrensen. Fyllingskanten i feltet skal ikke være synlig.
- h) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
- i) Nye gatelysarmaturer skal være i tråd med kommunens standard, og utformet som grønnlakkerte stolper med buet avslutning mot hengende lysarmatur.
- j) Det skal avsettes plass til sandlek i tråd med kommuneplanens bestemmelser, kap. 4. Dette skal vises i utomhusplanen.

### § 3-3. Bolig/Forretning/Kontor. BKB.

- a) I område BKB kan det oppføres bebyggelse for bolig, forretning og/eller kontor, med tilhørende anlegg.
- b) Formålet forretning må ikke overstige 300 m<sup>2</sup> BRA (tillatt bruksareal).
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 70 %.

- d) Det skal tilstrebes å gi beboerne noe uteområder også på bakkenivå, i tillegg til balkongene.
- e) Gesimshøyde må ikke overskride 8 meter og mønehøyde 11 meter over ferdig planert terreng.
- f) Parkering på fritt terreng kan ikke overbygges.
- g) Tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Det skal foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.

### § 3-4 Felles lekeareal. f\_BLK1

- a) Lekearealet skal være felles for boliger i felt BKB1 og BBB1.
- b) Området kan opparbeides med sandlekeplass og benker for felles opphold også for voksne.
- c) Områder for lek i dette området skal ha gjerde mot kjørevei.
- d) Lekearealet skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser, kap.4.

### § 3-5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) **Veg (SV)**
  - 1. o\_SV1 og o\_SV6 er offentlige veger og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører kjøreveger.
  - 2. f\_SV2, f\_SV3, f\_SV4 og f\_SV5 er felles avkjørsler og kan benyttes som avkjørsler for flere boliger i området.
  - 3. f\_SV2 – Nordhellinga, er felles for gnr 172/36 og alle eiendommer som sokner til vegen Nordhellinga.
  - 4. f\_SV3 er felles for gnr 172/92, 174/19 og 172/29.
  - 5. f\_SV4 er felles for gnr 172/12, 174/30, 172/24, 172/80, 172/81 og 172/15.
  - 6. f\_SV5 er atkomstveg for gnr 174/30, 172/12 og 172/24.
  - 7. f\_SV7 er adkomstveg for gnr 172/29
- b) **Fortau (SF)**

Fortau (o\_SF1-2) skal opparbeides som vist på plankartet. Krysningpunkter skal belyses.
- c) **Gang- og sykkelveg (SGS)**

Gang- og sykkelveg (o\_SGS1) skal opparbeides som vist på plankartet. Det skal legges vekt på belysning av krysningpunkter.
- d) **Annen veggrunn – grøntareal (SVG)**

Omfatter annen veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve trafikkarealet, og som har en grønn opparbeidelse, som bl.a. grønne rabatter og grøfter, tilsådde fyllinger, m.m.

1. Annen veggrunn o\_SVG2-4 og o\_SVG6-8 er offentlig og omfatter veggrunn i tilknytning til offentlig veg (o\_SV1), fortau (o\_SF1-2) og gang- og sykkelveg (o\_SGS1).
2. Annen veggrunn f\_SVG1 og f\_SVG5, er i privat eie og omfatter felles veggrunn i tilknytning til felles avkjørsler f\_SV4-5.

**e) Parkering (SPP1)**

Parkeringsplass (f\_SPP1) er i privat eie og skal være felles for boliger i felt BKB.

### § 3-6. Grønnstruktur

**Naturområde (GN1)**

Arealet skal kunne holdes fritt for høye trær og vegetasjon mht utsikt fra bakenforliggende arealer og bygninger.

## 4. HENSYNSSONER

### § 4-1 Sikringssoner (H140\_1 til 5)

**Frisiktsone**

Frisiktsonen utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsonene 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 Støysone

- a) Rød sone (H210) nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny bebyggelse med støyfølsom bruksformål skal unngås.
- b) Gul sone (H220) er en vurderingssone, hvor bebyggelse med støyfølsom bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- c) Det tillates ikke arealer for lek innenfor støysonen, uten tiltak.

### § 4-3 Angitt hensynssone (H570\_1)

**Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (SK)**

- a) Det er ikke tillatt å rive bygninger avmerket som verneverdige i hensynssonen med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt.
- b) Ved riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av fagkyndig innenfor restaurering og istandsetting etter antikvariske retningslinjer.
- c) Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke bevares så langt det lar seg gjøre.
- d) Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut.
- e) Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag.
- f) Planlagt nybygg/tilbygg skal plasseres i hht. tradisjonell eiendomsstruktur i området
- g) Før planlagte tilbygg og nybygg innenfor området godkjennes, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.
- h) Alle planlagte tiltak som endrer det verneverdige miljøets karakter skal til kulturminnemyndigheten til uttalelse. Det gjelder blant annet endring av dekke i gårdsrom, oppsetting av forstøtningsmurer og levegger og oppsetting av uteboder/mindre byggverk. Søknad om tilbakeføring sendes også kulturminnemyndigheten til uttalelse, før vedtak fattes.

## § 5 Bestemmelsesområde (#1)

Gesimshøyde for bestemmelsesområde #1 skal ikke overskride 4 meter og mønehøyde skal ikke overskride 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

-----