

Egengodkjent av Lier kommunestyre 18. juni 2013, sak 45/2013  
Endring med enklere prosess vedtatt i Utvalg for miljø og plan 4. juni 2025, sak 66/2025  
**Forslag til endring med forenklet prosess, datert 28.07.2026**

## **LIER KOMMUNE**

### **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR**

### **UTSIKTEN – BRÅTAN, FELT V OG W**

## **1. FORMÅL**

### **1-1. Planens formål**

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligutbygging. Detaljreguleringen viderefører hovedgrep fra tidligere vedtatte reguleringsplan for området, datert 02.09.2003.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene. Innenfor plankartet er det regulert til følgende formål:

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

B1-4 - Boligbebygging

L1-2 - Lekeplass

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

FA1-3 – Felles adkomst

o\_K – Kjøreveg

o\_F - Fortau

o\_g/s - Gang/sykkelveg

o\_AVT - Annen veggrunn- tekniske anlegg

o\_AVG – Annen veggrunn - grøntareal

#### **GRØNNSTRUKTUR**

N1-2 – Naturområde

#### **HENSIKTSSONE**

H\_140 – Frisiktssone

#### **BESTEMMELSESOMRÅDER**

#1 – Bestemmelsesområde for parkeringskjeller

#2 – Bestemmelsesområde for snuplass på bakkenivå

## **2. FELLESBESTEMMELSER**

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

Som del av rammesøknad eller ett trinns søknad, skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 for hvert boligfelt som blant annet skal vise:

- a) Avgrensninger for tiltaket med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
- b) Dele/skille for hver boenhet, boligtomt eller boligparseller (ved sameie).
- c) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, samt eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
- d) Trafikkforhold som felles atkomstvei og parkeringsløsning, med stigningsforhold og gatebelysning. Hovedatkomst for gående og kjørende, vegbredder, fremkommelighet for utrykning, brøyting m.m.
- e) Tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann innenfor planområdet og videre ut i tilgrensende områder.
- f) Arealenes materialbruk.
- g) Tilgjengelighet for bevegelseshemmede og orienteringshemmede.
- h) Plassering av og type oppsamlingsutstyr for avfall i henhold til renovasjonsforskriftene og helseforskriftene.
- i) Eventuelt plassering av fellesstativ for postkasser.
- j) Utforming av lekeplass med lekeutstyr, sittemuligheter og beplantning, samt et tilstrekkelig antall sandlekeplasser med sittemuligheter, samt opparbeidelse i tilstøtende friområder.
- k) Vegetasjon og grøntanlegg med eksisterende vegetasjon som skal bevares, samt ny vegetasjon med plantenavn.

## 2-2. Rekkefølgekrav

- a) Før det gis ferdigattest for veianlegget, skal veiene være ferdig opparbeidet i henhold til kommunal standard.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i felt B2, B3 og B4, skal o\_K med fortau og tilhørende atkomst for det aktuelle felt være ferdig opparbeidet i henhold til kommunal standard. Det kan gjenstå et lag asfalt.
- c) 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.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt B2-4, skal nødvendig støyreducerende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.
- e) Eventuelle nødvendige skjermingstiltak langs veg, eller avbøtende tekniske tiltak i bygning, skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.
- f) Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis og være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.
- g) Lekeareal, grøntområder, skjermingsbelter, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligene i gjeldende delfelt. Dersom ikke alle tiltak kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, skal det stilles økonomisk garanti for framtidig opparbeidelse. Tiltakene skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september), etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde.
- h) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget for gjeldende delfelt.
- i) Før det gis byggetillatelse, skal det dokumenteres at det er foretatt en geoteknisk vurdering og at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Aktuelle

løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.

- j) Før nye boliger på felt B2-B4 kan tas i bruk, må Myraveien stenges for biltrafikk ved fv. 282.
- k) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i felt B2, B3 og B4, skal gang-/og sykkelvei vist o\_g/s være ferdig opparbeidet ned til Lierbakkene, som vist på plankartet.
- l) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor B2 skal prosjektering, plassering og utførelse av forstøtningsmur, samt rekkverk/gjerde, mot o\_K godkjennes av Lier vei, vann og avløp. Før brukstillatelse av første bolig innenfor B2 skal muren godkjennes av Lier vei, vann og avløp.
- m) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i felt B2 skal støyskjerm på felt N1 og felt B2 være ferdig opparbeidet.
- n) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i felt B2 skal snumulighet for FA1 innenfor bestemmelsesområde #2 være ferdig opparbeidet.

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

Følgende definisjoner legges til grunn i disse bestemmelsene (jfr. Miljøverndepartementets veileder «Grad av utnyttning» T-1459):

- a) Tomannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter, med inntil tre målbare plan.
- b) Tremannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for tre husstander, med tre tilnærmet like store og likeverdige boenheter, med inntil tre målbare plan.
- c) Firemannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for fire husstander, med fire tilnærmet like store og likeverdige boenheter, med inntil tre målbare plan.
- d) Lavblokk: Bygning med fire eller flere boenheter med inntil fire målbare plan.
- e) Terrassert bebyggelse: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
- f) Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

### 2-4. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes.
- b) Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming slik at hensynet til god fjernvirkning ivaretas.
- c) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.
- d) Byggegrense for RGA-ledningen er 5 meter.
- e) Eksisterende vegetasjon som skal bevares, skal måles inn og vises på utomhusplan.
- f) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/ underetasje/ sokkeletasje.
- g) Støttemurer skal fortrinnsvis utføres i naturstein. Murer med høyde over 2 meter skal, dersom de ikke anlegges med naturstein, etableres med skjermende beplantning i forkant av mur.

### 2-5. Parkering

- a) Parkeringsdekning for boliger, skal være i henhold til Lier kommunes norm for parkering med følgende presisering:
  - Det skal avsettes og opparbeides tre biloppstillingsplasser pr. enebolig, hvorav to

skal kunne bebygges med garasje. For sekundærleiligheter på inntil 70 m BRA skal det avsettes og opparbeides en biloppstillingsplass.

- For annen boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides 1,8 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav en skal kunne bebygges med garasje. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg på terreng eller i P-kjeller.
- Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg skal en plass tilrettelegges for handikappede for hver 10. boenhet.
- b) Parkeringsdekning for feltene B2, B3 og B4 skal løses felles på felt B2, B3, B4, **FA1 og AVG/AVT.**

## 2-6. Tekniske anlegg

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

## 2-7. Vei, vann og avløp

- a) Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte.
- b) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes med stedegent materiale.

## 2-8. Håndtering av overflatevann

- a) Det skal innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- b) Overvannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.
- c) Utomhusplan skal gjøre rede for håndtering av overflatevann.
- d) Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige.

## 2-9. Støy

- a) Støynivået i boliger og på utearealer skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Støy i anleggsperioden skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012, tabell 4 og 6, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Nye boliger skal ha tilgang til uteoppholdsarealer med støynivå mindre enn  $L_{den}=55$  dBA.
- b) For bebyggelse hvor støynivå i fasade ikke tilfredsstiller Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012 (tabell 2), eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal det gjennomføres støyreducerende tiltak. Tilfredsstillende innneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991:” Normer for inneluftkvalitet” eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

## 2-10. Universell utforming

- a) Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollen utslipp.

## **2-11. Elektromagnetisk felt og radon**

- a) Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved areal disponering inntil/over slike eksisterende anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser innenfor planområdet utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikrotesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jfr. anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.
- b) Det må foretas tiltak mot radon, i henhold til TEK 17, i byggesaken.

## **2-12. 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.

## **2-13. Barn og unge**

I samsvar med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-BU), vedtatt i statsråd 1. september 1989, skal følgende krav til fysisk utforming ivaretas:

- a) Barn og unges bruk av de berørte arealer skal dokumenteres.
- b) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- c) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter at arealene:
  - Er store nok og egner seg for lek og opphold
  - Gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
  - Kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

# **3. REGULERINGSFORMÅL**

## **3-1. Boligbebyggelse felt B1, B2, B3 og B4**

### **3.1.1. Fellesbestemmelser for B2, B3 og B4**

- a) Bebyggelse skal innenfor hvert delområde eller langs samme vegstrekning, innbyrdes tilpasses med hensyn til arkitektonisk uttrykk og materialbruk.
- b) Felt B2-3 skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal det tilrettelegges planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/ vannbåren varme for videre detaljprosjektering og -gjennomføring.
- c) Grad av utnyttelse beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459.
- d) Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.

### 3.1.2. Felt B1

- a) Innenfor byggeområdet tillates det ikke oppført ny bolig. Tilbygg behandles særskilt og med vilkår.
- b) Byggegrense mot fv. 282 er 50 meter, målt fra midtlinje vei.

### 3.1.3. Felt B2

- a) Felt B2 tillates bebygd med alle hustyper nevnt i § 2-3
- b) Gesimshøyde skal ikke overskride 13 meter og mønehøyde skal ikke overskride 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %
- d) Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal skal følge kravene gitt i Lier kommunes planbestemmelser til kommuneplanens arealdel.
- e) Bygningen kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak. Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- f) Innenfor formålet tillates interne veier, parkering, snuplass og oppstillingsplass for brannbil utenfor byggegrense.
- g) I grensen mot eiendom gnr. 100 bnr. 17 og nedkjøring til parkeringskjeller langs N1, skal det anlegges skjerming, samt beplantning, samtidig med etablering av nedkjøring til parkeringskjeller.
- h) Innenfor B2 skal det avsettes minimum 60m<sup>2</sup> til sandlek.
- i) Innenfor feltet tillates sykkelkur, parkeringskjeller, nedkjøringsrampe til parkeringskjeller, støtemurer og utvendige trapper utenfor byggegrense.
- j) Innenfor feltet tillates oppføring av støyskjerm utenfor byggegrense. Støyskjermen skal være så lav som mulig.
- k) Innenfor feltet mot felt B1 tillates oppføring av skjermende gjerde utenfor byggegrense.

### 3.1.4. Felt B3

- a) Felt B3 tillates bebygd med alle hustyper nevnt i § 2-3
- b) Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter og mønehøyde skal ikke overskride 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates gesimshøyde over 8 og mønehøyde over 10 meter for den del av bygg som planlegges for innkjøring til parkeringskjeller.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %
- d) Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal skal følge kravene gitt i Lier kommunes planbestemmelser til kommuneplanens arealdel.
- e) Bygningen kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak. Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- f) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert mot vei. Parkeringsplasser tillates ikke etablert som carport eller annen overbygning.

### 3.1.5. Felt B4

- a) Felt B4 tillates bebygd med alle hustyper nevnt i § 2-3
- b) Gesimshøyde skal ikke overskride 13 meter og mønehøyde skal ikke overskride 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates gesimshøyde over 13 og mønehøyde over 15 meter for den del av bygg som planlegges for innkjøring til

parkeringskjeller.

- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %
- d) Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal skal følge kravene gitt i Lier kommunes planbestemmelser til kommuneplanens arealdel.
- e) Bygningen kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak. Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- f) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert.
- g) Parkeringsanlegg under bakken på B4 kan tillates etablert inntil formålsgrensene mot B3 og L2.

### 3.1.6. Felt L1

- a) Lekeplass L1 er felles for B 2-4
- b) Det skal anlegges lekeplasser for barn i alle aldre innenfor område L1. Lekeplassen skal inneholde lekeutstyr som er utfordrende for både de yngste og de eldste barna, samt være tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeplassutstyret. Lekeplassen skal utstyres med gode sittemuligheter.

### 3.1.7. Felt L2

- a) Lekeplass L2 er felles for B 2-4
- b) Det skal anlegges lekeplasser for barn i alle aldre innenfor område L2. Lekeplassen skal inneholde lekeutstyr som er utfordrende for både de yngste og de eldste barna, samt være tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeplassutstyret. Lekeplassen skal utstyres med gode sittemuligheter.
- c) Innenfor L2 tillates det etablert nedgravde avfallsbrønner.
- d) Det skal etableres gjerde eller tilsvarende sikring mellom lekeplass L2 og adkomstvei FA2.

## 3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Gang-/sykkelveger er offentlige og opparbeides som vist i planen.
- b) Det tillates nyttetraffic til eiendommene over del av gang/ sykkelveg som ligger mellom rundkjøring og felles gangveg.
- c) Kjørevei med fortau er offentlig og skal opparbeides som vist på planen.
- d) Felles avkjørsel FA1-3 er felles for de eiendommer de betjener.
- e) Innenfor annen veggrunn AVG og AVT, tillates det oppført parkeringsplasser og sykkelkur på terreng.
- f) Innenfor FA1 og tilliggende annen veggrunn AVG og AVT, tillates det oppstillingsplass for brannbil.

## 3-3. Grønnstruktur

### 3.3.1. Naturområde (N)

- a) I område avsatt til naturområde skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen.

b) Område for naturområde skal ikke bebygges eller benyttes til lager eller parkering.

c) N1 og N2 er felles for B2, B3 og B4.

d) Innenfor felt N1 tillates etablering av lekeplass.

e) Innenfor felt N1 tillates oppstillingsplass for brannbil for bebyggelse på felt B2. Oppstillingsplass for brannbil skal anlegges slik at den også kan anvendes til ballspill, men uten permanente hindringer for utrykningsbil. Oppstillingsplassen må skiltes som oppstillingsplass for brannbil.

f) Innenfor felt N1 tillates oppføring av støyskjerm på støttemur for uteoppholdsarealer på felt B2. Støyskjermen skal være så lav som mulig og ha transparente felter som sikrer utsyn fra uteoppholdsarealer på felt B2.

## 4. HENSYNSSONER

### 4-1 Frisiktsone

Frisiktssonene utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 80 cm over kjørebane.

## 5. BESTEMMELSESOMRÅDER

### 5-1 Bestemmelsesområde #1

Det tillates parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1.

### 5-2 Bestemmelsesområde #2

Det skal sikres snumulighet for personbil på bakkenivå innenfor bestemmelsesområde #2.

-----