

Forslag til planbestemmelser til Kommunedelplan Gullaug Gjeldende for planforslag alternativ 3 og alternativ 3 + GUB 6 og GUB 7 og alternativ 4.

Høringsutkast

Lier kommune Kommunedirektøren 27/9-2024

Kapittel 1 Virkeområde, forholdet til eksisterende planer og definisjoner

§ 1-1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjelder for kommunedelplan for Gullaug og erstatter bestemmelsene til kommuneplanens arealdel innenfor planområdet.

§ 1-2 Forholdet til eksisterende planer (pbl. § 1-5)

Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser går ved motstrid foran kommunedelplanen med bestemmelser, med de unntak som framgår av annet ledd.

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser skal allikevel gjelde foran disse regulerings-/bebyggelsesplanene:

1. Gilhus (vedtaksår: 1984) (arkivnr: 504.909.06) inkl. bebyggelsesplan for felt B4 og I1
2. Gilhus - Linnes - Sørums (vedtaksår: 1985) (arkivnr: 504.909.08)
3. Del av Gullaug sentrum (vedtaksår: 1991) (arkivnr: 504.909.05)
4. Linnesstranda (1985)
5. Rv. 23 Dagslet – Linnes Ikrafttredelsesdato: 17.6.2014 arkivnr. 3049 504-909-05

§ 1-3 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

- a) *Årssikker vannføring*; vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt.
- b) *Enebolig*; frittliggende bygning som er beregnet på en husstand.
- c) *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.
- d) *Sekundærleilighet*; en mindre del av en bolig som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner.

- e) *Tomannsbolig*; frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- f) *Småhus*; fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningslovens § 29-4.
- g) *Blokkbebyggelse*; bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer
- h) *Terrassert bebyggelse*; bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
- i) *Små leiligheter*; leilighet med stue og inntil ett soverom.
- j) *Kjøpesenter*; detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.
- k) *Plasskrevende varer*; forretninger som forhandler biler, motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentra.
- l) *Bolignære rekreasjonsområder*; allment tilgjengelige arealer eller fellesarealer ved boligbebyggelse for fysisk aktivitet, møte mellom barn og voksne, lek og rekreasjon.
- m) *Lekeplass*; opparbeidet område for lek og utendørs opphold for barn i alle aldre
- n) *Bygning med støyfølsom bruk*; bolig, skole, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbolig, kirke og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygninger med tilsvarende bruksformål.
- o) *Rom med støyfølsom bruk*; rom som brukes til varig opphold, for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende

Kapittel 2 Generelle bestemmelser

§ 2-1 Virkeområde for kapittel 2

Kapittel 2 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder innenfor kommunedelplanen, uavhengig av planformål.

§ 2-3 Estetiske bestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 1)

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. Der tiltaket vil få fjernvirkning eller lokaliseres som landemerke, skal dette omtales særskilt i redegjørelsen.

Ved behandlingen av plan- og byggesaker skal det legges avgjørende vekt på bevaring av Liers grønne preg, med spesiell oppmerksomhet på å ivareta kulturlandskapet, de grønne åssidene, åsprofiler og landskapssilhuetter.

Ved tiltak nær verneverdige kulturminner eller viktige kulturlandskap skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering og at virkningene av nye tiltak rundt kulturmiljøene ikke fører til utilbørlige skjemming (kml §3 og 8) og begrensninger av opplevelsen av kulturmiljøene og kulturlandskap.

All skilting og reklame skal utføres i samsvar med kommunens skiltvedtekter. Kommunen kan kreve at skiltplan skal inngå i beskrivelsen av tiltakets estetiske sider.

Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak, også for påkrevde støydempende tiltak.

§ 2-4 Krav til minste uteoppholdsareal (pbl. § 11-9 nr. 5)

For eneboliger skal det avsettes og opparbeides minimum 200 m² egnet uteoppholdsareal pr. enebolig. Det skal avsettes og opparbeides minimum 50 m² egnet uteoppholdsareal for sekundærleiligheter på inntil 70 m² BRA. For tomannsboliger og andre småhus hvor det ikke er angitt særskilte krav, skal det avsettes og opparbeides minimum 200 m² pluss 50 m²/boenhet egnet uteoppholdsareal. Arealkravet for samtlige boligtyper skal dekket på den tomte bygningen ligger på.

For blokk- og terrassert bebyggelse skal det avsettes og opparbeides minimum 80 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav inntil 10 m² kan være på balkong. Kravet kan oppfylles i form av fellesareal, og da skal minimum 25 m² av fellesarealet pr. boenhet opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal.

Ved utbygging av fire eller flere boenheter skal det i tillegg til de arealene som er påkrevd etter andre ledd, avsettes og opparbeides felles tilfredsstillende leke- og oppholdsarealer i samsvar med kravene i § 2-4. Fellesarealet skal ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.

Uteoppholdsareal og fellesareal skal blant annet tilfredsstillende følgende krav:

- a) Det skal være sollys på 50 % av arealet klokka 15.00 vår- og høstjevndøgn
- b) Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter
- c) Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal
- d) Støyforholda på arealet skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dBA. Arealet skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrifter og veiledninger for forurensning.
- e) Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomsten skal for øvrig være trygg
- f) Arealet skal inneha soner for lek, sosialt samvær og ha områder uten direkte innsyn

§ 2-5 Krav til lekeplasser (pbl. § 11-9 nr. 5)

1. Generelle krav

Alle boenheter skal ha tilgang til minimum 50 m² lekeplass pr. boenhet ved felles eller offentlig uteareal. Ved bymessig bebyggelse kan mindre arealer godtas. 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.

Hovedatkomst til lekeplasser skal være langs gang- og sykkelvei, fortau eller en lite trafikkert vei. I tillegg bør det også være atkomst langs sti i grøntdrag. Dersom veier skal krysses for å nå sandlekeplass fra bolig, skal fartsgrensen ikke overstige 30 km/t og det skal være god oversikt på veistrekningen. Det kan godtas at en vei med fartsgrense på 30 km/t og oversiktelig utforming må krysses eller følges for å komme til større lekeplasser.

Ved oppføring av fire eller flere boenheter skal lekeplasser opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dersom ikke alle tiltak kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, skal det stilles økonomisk garanti for framtidig opparbeidelse.

For øvrig skal lekeplasser tilfredsstillende følgende minimumskrav:

- a) Det skal være sollys på 50 % av arealet klokka 15.00 vår- og høstjevndøgn.
- b) Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter
- c) Terrengtet skal ha en variert form (høydeforskjeller) med variert underlag (gress, sand, grus, asfalt osv.).
- d) Støyforholda på arealet skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dBA. Arealet skal for øvrig ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrifter og veiledninger for forurensning. I tillegg skal arealet være sikret mot trafikk og annen helsefare.
- e) Lekeplasser skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede i den grad dette er terrengmessig mulig.
- f) Barn og unge skal kunne utøve varierte aktiviteter på lekeplasser.
- g) Arealene og elementene ved lekeplasser skal helst kunne brukes til variert lek ved alle årstider.
- h) Lekeplasser og atkomstveier skal være tilfredsstillende belyst.
- i) Lekearealer på tak godkjennes ikke som eneste løsning

2. Sandlekeplass (ved inngang)

Ved oppføring av fire eller flere boenheter skal det opparbeides sandlekeplass beregnet for barn mellom 2 og 6 år.

Lekeplassen skal legge til rette for lek med sand og andre elementer, løping, sykling osv. Det skal være en møteplass for voksne i eller ved lekeplassen. For øvrig skal følgende minimumskrav være oppfylt:

- a) Størrelsen avhenger av antall boenheter og omkringliggende arealbruk, men skal minimum være 100 m².

- b) Avstanden fra lekeklassen og til boligene avhenger av bebyggelsestypen. For boliger med flere boenheter og tett småhusbebyggelse skal avstanden være 50 meter. Ved eneboligområder kan arealet inngå i opparbeidete møteplasser for beboerne.
- c) Arealet skal ha flatt og fast dekke for trehjulsykling.

3. Nærlekeplass

Ved oppføring av flere enn 30 boenheter skal det i tillegg til sandlekeplass opparbeides nærlekeplass for barn mellom 5 og 13 år.

Lekeklassen skal legge til rette for variert aktivitet, f.eks. fri lek, ballspill, paradis, tauhopping, sykling, aking og ski. Arealet skal være en arena for barns lek alene eller i samhandling med andre, og det skal være steder tilrettelagt både for fysisk aktivitet og stillesittende aktivitet. For øvrig skal følgende minimumskrav være oppfylt:

- a) Størrelsen avhenger av antall boenheter og omkringliggende arealbruk, men skal minimum være 1500 m².
- b) Avstanden fra lekeklassen og til boligene den skal betjene skal være maksimalt 150 meter.
- c) Minimum 50 % av arealet skal bestå av en jevn hard flate egnet for ballspill, med maksimalt stigning på 1:20.
- d) Det skal være høydeforskjeller innad på området for klatring, aking osv., og terrengformer som muliggjør en soneinndeling etter aktivitet.

4. Strøkslekeplass

Ved oppføring av flere enn 150 boenheter skal det i tillegg til sandlekeplass og nærlekeplass opparbeides strøkslekeplass for større barn fra 10 år og oppover.

Lekeklassen skal legge til rette for variert aktivitet, f.eks. fri lek, ballspill, sykling, byggelek, aking, ski, skøyter og skateboard. Arealet skal være en arena for barns lek alene eller i samhandling med andre, og det skal være steder tilrettelagt både for fysisk aktivitet og stillesittende aktivitet. Lekearealet skal samtidig være en møteplass for større barn og ungdom. For øvrig skal følgende minimumskrav være oppfylt:

- a) Størrelsen avhenger av antall boenheter og omkringliggende arealbruk, men skal minimum være 3000 m².
- b) Avstanden fra lekeklassen og til boligene den skal betjene skal være maksimalt 500 meter.
- c) Minimum 50 % av arealet skal bestå av en jevn hard flate egnet for ballspill, med maksimalt 1-2 % stigning.
- d) Det skal være høydeforskjeller innad på området for klatring, aking osv.

§ 2-6 Krav til parkeringsdekning (pbl. § 11-9 nr. 5)

1. Boliger

Det skal avsettes og opparbeides maksimalt 0,7 biloppstillingsplasser pr.bolig.

En plass for hver 10. boenhet skal tilrettelegges for handikappede.
Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for lading av elbil.
Det skal avsettes og opparbeides plass til minimum 3 sykler pr. 100m² boligareal.

2. Næringsvirksomhet

I forbindelse med næringsvirksomhet skal det maksimalt avsettes og opparbeides 0,5 plasser pr. 100m² BRA.
Det skal avsettes og opparbeides plass til minimum 3 sykler pr. 100m² næringsareal.

§ 2-7 Krav til utomhusplan (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved utbygging til næringsformål og offentlig formål av enhver art eller ved utbygging av tre eller flere boenheter, skal det utarbeides og sendes inn utomhusplan i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Utomhusplan må være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis.

Utomhusplanen skal være gjennomført senest ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Dersom ikke alle utomhustiltakene kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, må det stilles en økonomisk garanti for utførelse av det godkjente arbeidet.

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.
- 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.

§ 2-10 Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet (pbl. § 11-9 nr. 6)

Anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 ” Støy i arealplanlegging ” skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

Ved gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bygninger med støyfølsom bruk kan det gjøres unntak fra grenseverdiene i andre ledd hvis følgende forutsetninger er til stede:

- a) Støyforholdene innendørs er i samsvar med gjeldende krav.
- b) Ved oppføring av bolig skal samtlige boenheter få en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold og størrelse.
- c) Tiltaket medfører ingen økning i antall boenheter.
- d) Det gjennomføres avbøtende tiltak for å oppnå best mulig støyforhold.

§ 2-11 Sikkerhet mot flom og økt havnivå (pbl. § 11-9 nr. 5)

NVEs retningslinjer nr. 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Tiltak etter plan- og bygningsloven skal gjennomføres med sikkerhetsnivå for 200-års flom, og plasseres minimum 30 cm høyere enn flomnivået.

Tiltak etter plan- og bygningsloven skal plasseres høyere enn kote 2,5.

Tiltak som på grunn av sin funksjon må ligge i flomutsatte områder, er unntatt fra bestemmelsene i første og andre ledd.

§ 2-13 Krav om plan for redusert klimabelastning (pbl. § 11-9 nr. 6)

Ved utbygging til næringsformål og offentlig formål av enhver art eller ved utbygging av tre eller flere boenheter, skal det utarbeides en redegjørelse for valg av materialer og tekniske løsninger med tilhørende energi- og klimagassbudsjett. Planen skal klargjøre på hvilken måte utbyggingen bidrar til den nasjonale målsettingen om et klimanøytralt Norge innen 2030 og Liers mål om å bli et lavenergi- og lavutslippssamfunn.

Det skal benyttes kommunal mal for slik plan som omfatter anerkjente beregningsmetoder. Planen skal inngå i alle plan- og byggesaker som omfattes av første ledd, og danner grunnlaget for eventuell utbyggingsavtale.

Unntak fra første ledd kan gjøres ved bruk av tredjeparts miljøsertifiserte typehus og i andre særskilte tilfeller.

§ 2-14. Krav til lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 14.1.6)

Ved all reguleringsplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering. NVE veileder 4/2022 «*Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar*» legges til grunn. Håndtering av overvann skal løses lokalt. Temaplan overvann Lier kommune legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker. Overvann skal håndteres slik at tilstanden til vannforekomster som omfattes av *Forskrift om rammer for vannforvaltningen* ikke forringes. Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen eiendom og det skal bare unntaksvis tillates påslipp til kommunal infrastruktur eller annen form for bortledning.

§ 2-15 Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a) 14.2.

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsette areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

Flomveier skal utformes slik at flomvann ikke kan forringe tilstanden til vannforekomster som omfattes av *Forskrift om rammer for vannforvaltningen*.

Temakart for flomsoneer, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo i Lier kommunes kartløsning skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

§ 2-16 Lukkede bekker (pbl. § 11- 8, bokstav a) 14.3.

Det tillates ikke å lukke bekker.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

§ 2-17 Vannforekomster

Planer og tiltak som berører vannforekomster med vedtatte miljømål i henhold til vannforskriften skal utrede hvordan planen eller tiltaket påvirker måloppnåelsen. Til plan eller tiltak skal det innarbeides eventuelle avbøtende tiltak.

§ 2-18 Utvalgte naturtyper

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven*, skal bevares.

§ 2-19 Miljøoppfølging

Ved regulering skal det utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i reguleringsplan. Ved gjennomføring av tiltak skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan (MOP).

§2-20 Miljømål for vann og vassdrag

Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i Innlandet og Viken vannforvaltningsplan 2022-2027 ikke oppnås, er ikke tillatt.

§ 2 – 21 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl- §11-9, nr.3)

Ved regulering skal det utarbeides VA-rammeplan iht. Lier kommunes VA-norm. Rammeplanen skal vise prinsipløsninger for området og sammenhengen mellom med overordnet hovedsystem.

2-18 Hensynssone – Faresone flomfare H320_

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivåene presisert i TEK §7-2, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Særsilt sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot flom med gjentakintervall 1/1000. Aktuelle flomhøyder for nedre del av Liervassdraget fremgår av NVEs flomsonekart for Lier, 6/2007.

§ 2-19 Hensynssone – Faresone Ras- og skredfare H310_

Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. Krav i TEK 17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

I områder hvor det kan være fare for områdeskred/og i områder med sprøbruddegenskaper (kvikkleire) er det et generelt forbud mot tiltak som innebærer økt sårbarhet i forhold til skredhendelser. Dette inkluderer også ikke søknadspliktige tiltak som medfører terrengmessige arbeider (graving, oppfylling osv.) eller påvirkning av hydrologiske forhold (grøfting, kanalisering, bekkelukking osv.)

I områder med fare for skred i bratt terreng må det ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

§2-20 Hensynssone – Bevaring Kulturmiljø H570_

Innenfor hensynssonen skal det vises særlig hensyn til kulturmiljøer og kulturminner. «Vern gjennom bruk – En temaplan om fysiske kulturminner og kulturmiljøer i Lier» legges til grunn ved planlegging av tiltak.

Kulturminner avmerket i kommunens Temakart – kulturminner skal søkes bevart og tillates ikke revet eller fjernet uten en helhetlig vurdering i en reguleringsplan.

Nye tiltak skal ikke forringe kulturmiljøets særpreget.

§2-21 Krav om tiltaksplan ved forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at miljøgifter i jord ikke overstiger tiltaksklassen for aktuell arealbruk. Det skal utarbeides tiltaksplaner for forurenset grunn.

Kapittel 3 Framtidige områder for bebyggelse og anlegg, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3-1 Virkeområde for kapittel 3

Kapittel 3 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, uavhengig av underformål. Tilsvarende gjelder for samtlige områder avsatt til framtidig samferdselsanlegg og infrastruktur.

§ 3-2 Reguleringsplankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

Det kan ikke gis byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven før området inngår i reguleringsplan. Det skal utarbeides områdereguleringsplan før detaljreguleringsplan:

Lov om jord (jordlova) av 12.05.1995 nr. 23 skal gjelde inntil det foreligger reguleringsplan for områdene.

I forbindelse med områdereguleringsplanen skal det utarbeides planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredning for den arealbruk det legges til rette for i planen, (jfr. PBL § 4).

§ 3-3 Krav til og innholdet i utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2)

Innenfor områdene avsatt til framtidige utbyggingsformål skal det inngås utbyggingsavtale om teknisk infrastruktur, grønnstruktur, energiløsninger og energidistribusjon.

Det skal vurderes bruk av utbyggingsavtaler også for andre forhold enn det som framgår av foregående ledd.

Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde skal selv bære avtalte kostnader med tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur.

§ 3-4 Rekkefølgekrav – infrastruktur og samfunnstjenester (pbl. § 11-9 nr. 4)

Før utbygging kan finne sted i områdene for bebyggelse og anlegg skal følgende krav til infrastruktur være oppfylt:

- Ny E134 Vikeralternativet skal være tatt i bruk
- Det må være sikret tilstrekkelig kapasitet for kollektivtrafikk, sykkel og gange inn mot Drammen sentrum.
- Det skal i områdereguleringsplanen defineres utbyggingstrinn for å kunne etterprøve hvor mye trafikk et utbyggingstrinn generer før det stilles betingelser for påfølgende utbyggingstrinn.

- Det skal ved behandling av områdereguleringsplanen legges fram nye trafikkberegninger for ytre Lier og Brakerøyaområdet i Drammen for å dokumentere at det er tilstrekkelig kapasitet i vegsystemet til den trafikken de forskjellige utbyggingstrinn generer. Trafikkberegningene skal være basert på oppdaterte trafikkmålinger.

Før boliger eller næringsarealer tas i bruk skal følgende krav til infrastruktur være oppfylt:

- Det skal være tilstrekkelig skolekapasitet i kretsen.
- Utbygging av interne og tilstøtende sykkelveier, gangveier og bilveier.
- Utbygging av kollektivtrafikksystem med tilstrekkelig kapasitet og attraktivitet.
- Etablering av bolignære rekreasjonsområder i samsvar med § 3-5.
- Etablering av offentlige friområder og grøntstruktur i samsvar med kommunedelplan for Gullaug.
- Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge vedtak/avtale om et kommunalt samarbeid for realisering av et regionalt avløpsanlegg.
- Det skal være igangsatt planer for tiltak som reduserer belastningen ved Lignes renseanlegg.
- Det skal også foreligge en godkjent avløpsplan fra utbyggingsområdet som gir minst mulig negative belastninger på Lignes renseanlegg, inntil midlertidig rensekapasitet ved Solumstrand renseanlegg utnyttes eller nytt felles regionalt renseanlegg for Asker, Drammen og Lier kommune ved Nordbykollen er i drift. Avløpsplanen skal godkjennes av kommunen (Lier vei, vann og avløp KF).

§ 3-5 Krav til bolignære rekreasjonsområder (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ny boligbebyggelse skal innenfor en avstand på 500 meter ha tilgang til bolignære rekreasjonsområder på minimum 5 daa.

Rekreasjonsområdene skal tilfredsstille følgende minimumskrav:

- a) Hovedatkomst skal være langs gang- og sykkelvei, fortau eller en lite trafikkert vei. I tillegg bør det også være atkomst langs sti i grøntdrag. Det skal ikke være nødvendig å krysse vei med ÅDT større enn 2000 for å nå arealene.
- b) Arealet skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrifter og veiledninger for forurensning. I tillegg skal det være sikret mot direkte innsyn, trafikk og annen helsefare.
- c) Det skal være belysning ved inngangspartier og opparbeidete møteplasser.
- d) Arealet skal være tilrettelagt for varierte former for aktivitet av brukere i ulike aldre. Terrenget skal være variert, og det skal praktiseres ulik grad av tilrettelegging.
- e) Områdene skal inneha stier og møteplasser, og i den grad det er terrengmessig mulig skal arealene tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 3-7 Offentlige områder (pbl. § 11-10 nr. 3)

Områder avsatt til framtidig bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, idrettsanlegg samt områder avsatt til framtidig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal være offentlige.

§ 3-8 Kystien

Kyststien er vist i plankartet som framtidig samferdselslinje, turvei.

§ 3-9 Krav til miljøoppfølging og miljøovervåking (pbl. § 11-9 nr. 8)

Innenfor områder avsatt til framtidige utbyggingsformål Gullaug skal det i forbindelse med konsekvensutredning og/eller videre planarbeid utvikles et miljøoppfølgingsprogram for å følge opp virkninger av plan og tiltak. Miljøoppfølgingsprogrammet skal også omfatte planen/tiltakets påvirkning på arealer som ikke er avsatt til utbyggingsformål.

Kravet skal sikre at kunnskap om virkninger og mål for naturressurser, miljø og samfunn blir systematisk nedfelt i videre planlegging og gjennomføring av utbyggingen. Programmet skal godkjennes forut for sluttbehandling av konsekvensutredningen og/eller videre planer, og danner grunnlag for utbyggingsavtale.

Ved utarbeidelse av områderegulering skal det utarbeides miljøprogram og miljøoppfølgingsplan iht. norsk standard.

§ 3-10 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)

Langs vassdrag med års sikker vannføring er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak, nærmere vassdraget enn 20 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand.

§3-11 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (pbl. § 11-9 nr. 8)

I det videre arbeidet med områdereguleringsplan skal det utarbeides transportanalyse som belyser

- trafikkbelastningen på det interne og tilstøtende kryss og veisystem.
- fordelingen av persontransporten på kollektive transportsystem, biltrafikk, sykkeltrafikk og gangtrafikk.
- effekten av tiltak for å redusere personbiltrafikken

Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig vann- og avløpsforhold til hele planområdet. VA-plan skal følge reguleringsplanen.

Ved massehåndtering og forflytting av jord og masser skal det gjøres tiltak for å hindre spredning av fremmede arter og plantesykdommer. Nødvendige tiltak skal beskrives i reguleringsplanen.

For å forhindre spredning av Gyrodactylus salaris og krepspest er bruk av maskiner, redskap og andre innsatsfaktorer som er benyttet i smittende vassdrag forbudt uten forutgående vask og desinfeksjon. Vurdering og eventuelle tiltak for å hindre spredning av sykdommene skal beskrives i reguleringsplanen.

Kapittel 4 Eksisterende områder for næringsbebyggelse m.v.

§ 4-1 Virkeområde for kapittel 4

Kapittel 6 gjelder for områder avsatt til eksisterende forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse

§ 4-2 Unntak fra reguleringsplankravet (pbl. § 11-10 nr. 1)

Følgende tiltak er unntatt fra reguleringsplankravet i § 4-2, forutsatt at tiltaket er i samsvar med §§ 2-3, 2-6, 2-9, 2-11, 2-12 og 6-3:

- a) Oppføring av tilbygg, påbygg og underbygg som ikke innebærer endring av eksisterende virksomhet eller etablering av ny virksomhet
- b) Vesentlig reparasjon av eksisterende bygning, konstruksjon eller anlegg
- c) Fasadeendring
- d) Riving av bygning, konstruksjon eller anlegg
- e) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- f) Innhegning mot vei
- g) Plassering av skilt, reklameinnretninger o.l.
- h) Anlegging av veg og parkeringsplass for eiendommens bruk

§ 4-3 Grad av utnyttning (pbl. § 11-9 nr. 5)

Utnyttelsen skal ikke overstige 60 prosent bebygd areal (% - BYA).

Kapittel 5 Områder for landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-områder) og formål i sjø.

§ 5-1 Virkeområde

Kapittel 5 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder avsatt for landbruks-, natur- og friluftsmål.

§ 5-2 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)

Langs vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak, nærmere vassdraget enn 20 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand. Forbudet gjelder også massetak og driftsbygninger i landbruket.

§ 5-3 Reguleringsplankrav for vesentlige terrenginngrep (pbl. § 11-9 nr. 1)

Det kan ikke gis tillatelse til eller gjennomføres vesentlige terrenginngrep før området inngår i reguleringsplan.

§ 5-4 Området GUL3 hvor spredt næringsbebyggelse er tillatt (PBL § 11-11 nr. 2)

Innenfor området GUL3 kan det ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven før området inngår i reguleringsplan.

Det tillates godkjent reguleringsplan for bebyggelse for videreforedling og salg av produkter og tjenester basert på gårdens ressursgrunnlag og tilsvarende produkter fra andre gårder basert på deres ressursgrunnlag.

Dyrket mark skal i størst mulig grad ivaretas.

Tunet på Nordre Gullaug, gnr. 113 bnr. 1. Tun med påstående bygninger – Hovedbygning, Stabbur, Forpakterbolig og Driftsbygning –, hage og gårds-alle på Nordre Gullaug er et kulturhistorisk interessant anlegg som har stor betydning for kulturlandskapet. Ved regulering av området bør bygningenes fasader (unntatt nyere redskapsskur), hage og gårds-alle søkes bevart. Nye bygninger i og ved gårdsanlegget skal tilpasses eksisterende bebyggelse i dimensjonering og fasadeutforming.

§ 5-5 Naturområde i sjø GUNO1-2

Pusleeng/ålegrassamfunn med tilhørende strandeng skal gis nødvendig beskyttelse så de ikke forringes. Oppfylling og mudring er ikke tillatt. Andre tiltak som kan forringe naturtypens verdi er heller ikke tillatt. Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor tilliggende formål, skal tiltakenes konsekvens på naturtypen utredes.

§ 5-6 Friområde i sjø GUF1

Bløtbunnsområder skal som hovedregel tas vare på.

Det kan likevel tillates at et sjøområde samsvarende med inntil 10% av strandlinjen opparbeides for å tilrettelegge for bading og annet enkelt friluftsliv.

I forkant av slik tilrettelegging skal bløtbunnsområdenes naturverdi registreres og tiltaket plasseres der naturverdien er minst.

Alle søknader om tiltak i sjø skal forelegges statsforvalteren.

§5-7 Bestemmelse til Ferdsel og Farled, GUFV1 og GULED1:

I areal avsatt til ferdsel og farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for eller kommer i konflikt med bruken som ferdsel/farled. Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masser eller gjenstander. Oppfylling og mudring og andre tiltak som kan forringe bløtbunnsområders naturverdi er ikke tillatt.

§5-8 Småbåthavn, GUSH1:

Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Oppfylling og mudring og andre tiltak som kan forringe bløtbunnsområders naturverdi er ikke tillatt. Det skal utarbeides en tiltaksplan som viser hvordan hensyn til naturmiljø med tilgrensede bløtbunnsområder blir ivaretatt i forbindelse med anleggsarbeidet.

Alle søknader om tiltak i sjø skal forelegges statsforvalteren.

Retningslinjer

1 Områder for bebyggelse og anlegg

Det vil være en grunnleggende forutsetning for utbygging at tekniske anlegg og samfunnstjenester, som veier inkl. gang- og sykkelveger, helse- og sosialtjenester m.v. er utbygd eller sikret før utbygging skjer.

Godt kollektivtilbud og miljøvennlige transportløsninger skal være premisser ved utbygging av nye områder.

Grønne Lier skal bevares ved å sikre verdifulle kulturminner, kulturlandskap, naturområder, dyre- og planteliv gjennom planlegging og tiltak.

Lier som framtidig lavenergi- og lavutslippssamfunn skal sikres ved at ny utbygging skal gi lavest mulig økning i klimagassutslipp og energibehov. Disse premissene skal legges til grunn:

- a) Lavenergistandard skal være hovedregelen for nye bygninger.
- b) Direktevirkende gass (gasspeis) og elektrisitet (panelovner) til romoppvarming er ikke ønskelig.
- c) Hovedoppvarmingskilden skal være basert på ny fornybar energi som bioenergi, solenergi eller varmepumpe, eller andre tilsvarende klimariktige løsninger.
- d) Det skal søkes å benytte vannbåren oppvarming, og tilrettelegge for felles varmforsyningsløsninger i tettbebygde områder.
- e) Felles varmforsyningsløsninger som fjernvarme og lokale energisentraler skal baseres på maksimal andel ny fornybar energi.
- f) Godt kollektivtilbud og miljøvennlige transportløsninger, herunder tilrettelegging for effektiv bruk av gange og sykkel, felles bilordning, ladestasjoner for el-bil etc.

2 Områder for Grøntstruktur – naturområde GUGN 1-2

Endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal ikke tillates.

Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og plassering av bygning, konstruksjon og anlegg skal ikke tillates. Tilsvarende gjelder for anlegging av vei, parkeringsplass og landingsplass, samt plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

Tiltak som kan forstyrre de naturgitte forholdene bør unngås. Bekkefar og spor etter gamle dyrkningsteknikker skal bevares.

Det skal av hensyn til naturverninteressene ikke gis dispensasjon fra planbestemmelsene eller planformålet.

Det skal opparbeides kyststi med enkel standard gjennom området.

3 Områder for grøntstruktur – friområde GUFRI 1 -2

Områdene kan opparbeides for å tilrettelegge for at området gjøres attraktivt for enkelt friluftsliv for alle befolkningsgrupper.

Det skal opparbeides kyststi med universell utforming gjennom friområdene.

Naturverdier av særlig betydning for naturmangfoldet skal registreres og naturverdiene beskyttes mot inngrep som forringer verdien for naturmangfoldet.

Områder som kan egne seg for naturrestaurering for å ivareta naturmangfoldet skal registreres og opparbeides med henblikk på naturrestaurering.

4 Områder med hensynssone krav til infrastruktur

Innenfor hensynssonen skal utbyggingen omfatte et vannbasert oppvarmingssystem for bygningene som dekker romoppvarming, ventilasjon og varmt tappevann, slik at det er teknisk mulig å tilknytte anlegge og benytte felles varmforsyningsløsning fullt ut.

4. Kyststi

Det skal merkes, ryddes og opparbeides kyststi gjennom planlagt grøntstruktur rundt Gullaughalvøya.