



## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **LIER KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LINNESVOLLEN HESTESPORTSSENTER (detaljregulering)**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.10.2024. ( rev )

#### **1. FORMÅLET MED PLANEN**

##### **1-1. Planens formål**

Formålet med planen er å gjennomføre en detaljregulering til Hestesportssenter. I planen inngår også arealer for grønnstruktur, gang- og sykkelvei, veiareal og parkering.

#### **2. FELLESBESTEMMELSER**

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

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

- a) Før det gis tillatelse til tiltak skal utomhusplan for hele området eller delfelt godkjennes av kommunen.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en godkjent en tiltaksplan for vannkvalitet på egen grunn. Planen skal vise trinnvis utbygging av planområdet. Planen skal spesielt avklare nødvendige tiltak for avrenning fra hestemøkk og urin.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak skal sammenhengende flomvei være godkjent fram til, gjennom og ut av planområdet.
- d) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent vann- og avløpsplan inkludert overvannshåndtering og maksimalt tillat utslippsfaktor på offentlig anlegg iht. kommunens gjeldende norm for dette. Overvann skal primært fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

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

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte delfelt skal det være utarbeidet utomhusplan for hele området og eventuelt det enkelte delfelt ved trinnvis utbygging.

- b) Før det gis igangsettingstillatelse skal Miljøoppfølgingsplan, MOP godkjennes av kommunen.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse, skal det utarbeides en Miljøoppfølgingsplan for anleggs- og driftsfasen og for de enkelte delfeltene om trinnvis utbygging.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse skal anbefalinger- og tiltak i Geoteknisk rapport: nr. RIG – 2024-049 datert 25.07.2024 dokumenteres.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse, skal det være utarbeidet tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn eller dokumenteres at det ikke forekommer.
- f) Før igangsetting skal det opparbeides et sedimentasjonsanlegg som hindrer avrenning til dyrka omkringliggende mark under anleggsperioden og driftsfasen.
- g) Før det gis igangsettingstillatelse skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger.
- h) Før det gis igangsettingstillatelse skal det for anleggsfasen dokumenteres hvordan vann utenfor planområdet skal avskjæres og hvordan vann fra sedimentasjonsanlegget skal disponeres.
- i) Før det gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at støy fra stevner mot omgivelsene ikke overskrider gjennomsnittsverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal det eventuelt foreligge tillatelse til nødvendige støyreducerende tiltak.

### **2-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

- a) Definerte tiltak i godkjent utomhusplan som berører avkjøring til Fruktveien, beplantning, terrengforming, rensedammer, fordrøyningsfelt rundt dam og bekk, hestebil parkering og plass for luftegårder være tilstrekkelig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for de enkelte delfeltene. Tiltakene skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september), etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første byggetrinn.
- b) Allmenn tilgjengelig gangtrase gjennom området skal sikres.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for de enkelte delfeltene skal eventuelle støyreducerende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen. Støy gjelder mot omgivelsene fra høytalere ref. pkt. 2-2 i.

### **2-4. Utforming**

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til, beplantes eller stein settes.

- b) Bebyggelsens hovedmøneretninger skal legges parallelt med lengderetningen på bebyggelsen. Takvinkler skal tilstrebes like pr. delfelt, fra 15- 22 grader.

Bygningene skal utføres med mur/ betong og minimum 10% trekledning totalt i jordfarger eller grått.

Takene skal utføres med grå tekking, sedum og solpaneler kan tillates.

- c) Traforom kan plasseres fritt på området.

## **2-6. Krav til utomhusplan**

Utomhusplanen skal leveres i to eksemplarer, hvorav en skal være farget. Planen skal lages i minimum målestokk 1:500, og oppdelt i målestokk 1:200 iht. behov for detaljering. 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) Allmenn tilgjengelighet gjennom området.
- c) Mindre murer med høyder og materialvalg.
- d) Gjerder med høyder og materialvalg.
- e) Renovasjonsløsninger.
- f) Overflater, det vil si om det skal være asfalt, grus, armert gress, plen, naturlig vegetasjon o.l.
- g) Fordrøyningsarealer inkludert åpen bekk, rensedammer og dam, vannlek.
- h) Fall- og stigningsforhold.
- i) Atkomst for bevegelseshemmede.
- j) Bil og lastebiloppstillingsplasser og luftegårder mot nord.
- k) Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
- l) Hensynssone grønnstruktur og naturmiljø i tiltaket samt eksisterende arenaer og restaurant skal avmerkes særskilt.

## **2-7. Parkering**

- a) Det skal tilrettelegges for framføring av kabler for ladestasjon for el-bil for 10% av de totale biloppstillingsplasser.

b) Krav min. maks parkering vil være det samme i alle byggefaser.

### 2.7.1 Krav til parkeringsplasser

Arealbruk	P-plasser min.	P-plasser maks
Personbil parkering	110	150
Hestebil parkering	80	110

a) Minimum 5 % av parkeringsplassene (minst 5) skal være tilpasset forflytningshemmede.

### 2.7.2 Sykkelparkering

a) Det skal avsettes og opparbeides oppstillingsplasser for sykkel på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor.

Bygningstype / arealbruk	Sykler min.		
For hele anlegget	100		

b) Følgende generelle krav gjelder for alle sykkelparkeringer:

1. Plasseringen skal gi rask og enkelt tilkomst til målpunktet.
2. Gangavstanden fra bebyggelsen til sykkelparkeringen skal være kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegget for bil. 50% skal være overdekket.

## 2-8. Tekniske anlegg

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

b) Tekniske anlegg kan ligge utenfor formål/byggegrenser og overstige maksimale høyder med inntil 1,5 meter (herunder vifter, avtrekk, heissjakter o.l).

## 2-9. Krav til håndtering av overflatevann

a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann på egen grunn, i henhold til Temaplan overvann Lier kommune, med tilhørende sjekklister for regulering. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Tiltak vannrensing gjelder lokal forurensning på planområdet.

b) Plan for håndtering av overflatevann skal inneholde en tiltaksplan for overvåking og oppfølging av forurenset overflateavrenning fra hestehold på planområdet.

## 2-10. Støy

- a) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, med veileder.
- b) Nye tiltak i planområdet skal ikke påføre naboer støy utover grensene i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, med veileder.

## **2-11. Universell utforming**

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av uteareal, offentlig tilgjengelig gangtrasse og for alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v.

## **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, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

## **2-13. Krav til miljøovervåkingsprogram**

- a) Det skal gjennomføres et miljøovervåkingsprogram for anleggs- og driftsfasen for overvåking av tilgrensende jordbruksareal.
- b) For anleggsfasen skal det særlig legges vekt på avrenning anleggsvann til tilgrensende jordbruksareal.

## **2-14. Renovasjon**

Areal for renovasjon opparbeides i henhold til Renovasjonsforskrift for kommunene i Drammensregionen, vedtatt av alle Rfds eierkommuner.

# **3. REGULERINGSFORMÅL**

## **3-1. Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5)**

- a) Plassering av tiltak skal plasseres innenfor de respektive formål vist på plankartet. Byggegrense følger formålsgrense.
- b) Utnyttelse angis med BYA % av delfelt på plankartet.
- c) Området AI 1, andre idrettsanlegg omfatter eksisterende arenaer 1 og 2, restaurant, oppvarming/ trenings – baner med overbygget telt, renovasjonsrom og mindre lager, samt

digitale informasjons skjermer. Område AI 1 omfatter også bro konstruksjon over eksisterende dam, andre mindre redskapshus/ renovasjonsrom, overdekket sykkelparkering og salgsboder, samt overdekkede containere for møkk nord for AI 2.

Oppvarming/ trenings – baner med overbygget telt skal utføres med saltak, med maks gesimshøyde =6 m og mønehøyde = 12 m.

Restaurant er utført med saltak og maks gesimshøyde =5 m og mønehøyde for saltak= 7 m. Bruksarealet utgjør maksimalt 800m<sup>2</sup>.

Brokonstruksjonen kan utføres med stolper i høyde Maks 12 meter.

- d) Området AI 2, andre idrettsanlegg kan bebygges med ridehall, mindre publikumsareal staller, lager og redskapsrom.  
På byggets gavler kan det over to etasjer etableres samlingsrom- og kontor for rideskolen, garderober, hvilerom gym og maksimalt 10 rom for overnatting. Bruksarealet kan utgjøre maksimalt 500m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen skal utføres med saltak, med maks gesimshøyde =6m og mønehøyde = 12m. Det kan tillates mesaninetasje for lagring og tekniske funksjoner.

- e) Området AI 3, andre idrettsanlegg kan kun bebygges med gjestestaller og servicebygg for drift- og tekniske funksjoner som verksted og forbrenningsanlegg av møkk. Plasthaller med midlertidig karakter tillates.  
Bebyggelsen skal utføres med saltak, med maks gesimshøyde =5m og mønehøyde = 8m. Det er krav til oppdeling av bebyggelsen i minimum 3 enheter.  
Det kan etableres mesaninetasje for lagring og tekniske funksjoner.

Bebyggelse skal fortrinnsvis etableres fra nord. Endelig plassering skal avklares med godkjent fagmyndighet jfr.2-1, b) og d).

- f) Området AI 4, andre idrettsanlegg kan bebygges med to ridehaller og publikumsareal. I ridehallen mot nord kan det på byggets østre gavl etableres en butikk/ showroom begrenset til hesterelatert virksomhet og lager over to etasjer. Bruksarealet for butikkarealet kan utgjøre maksimalt 1500m<sup>2</sup>.

Ridehallen mot syd og arena 1 kan utføres med adkomstområde for publikum med tilhørende resepsjon, restaurant, kjøkken, lager og garderober. På byggets vestre gavl kan det etableres et plan 2 for publikum og på byggets østre gavl et mindre areal, plan 2 for dommervirksomhet. Bruksarealet kan utgjøre maksimalt 1000m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen skal utføres med saltak, med maks gesimshøyde =8m og mønehøyde for saltak= 14,5m.

Det er krav til oppdeling av bebyggelsen til minimum 2 enheter. Det kan tillates arker med maksimal bredde 5m som overskrider maks. gesimshøyde.

Det kan tillates mesaninetasje for lagring og tekniske funksjoner.

- g) Interne veier, mindre støttemurer, broer, trafo og mindre renovasjon / lagerbygg, salgsboder og parkering med overdekket sykkelparkering tillates på hele planområdet bortsett fra i hensynssoner.

Innenfor formålene kan gangbro oppføres med artikulert konstruksjon over dammen som forbinder parkeringsareal med publikums alleen opp til eksisterende restaurant.

Bebyggelsens hovedmøneretninger skal legges parallelt med lengderetningen og være lik pr. delfelt. Takvinkler skal gjennomgående tilstrebes like. Vindusformater skal tilstrebes et gjennomgående likt format med få varianter tilpasset funksjoner.

Bygningene skal utføres med mur/ betong og trekledning i jordfarger eller grått.

Takene skal utføres med grå tekking og kan tillates utført med sedum og solpaneler.

### **3-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)**

#### **a) Kjøreveg (KV)**

1. f\_V= felles vei  
Vegbredde er inntil 10 meter i avkjøring.
2. Vegskjæringer og fyllinger skal påføres jord og tilsåes/beplantes.

#### **b) Parkering (P)**

1. Parkeringsplass f\_P skal være felles for faste brukere og gjester/ publikum.

#### **c) Kombinert formål (SAA)**

1. Parkeringsplass SAA skal være for personbiler og hestebiler - inntil 100 dager i året, og luftegårder for hester. Både parkering og bruk av luftegårder er sesongbasert og vil variere. Det kan etableres tekniske installasjoner for strøm, vann og avløp.
2. Det skal til enhver tid sikres at tilstrekkelig antall luftegårder dekker behovet for hestevelferd iht §22 i forskrift om velferd for hest.

### **3-3. Grønnstruktur**

#### **a) Blå/ grøntstruktur (BG 1 og BG 2)**

Arealet omfatter sidearelet til den gamle jernbanetraseene og skal ikke bebygges. Arealene skal ha et grønt preg og holdes permeable.

#### **b) Blå/ grøntstruktur (BG 3 og BG 4)**

Arealet skal ha et grønt preg, holdes permeable og ikke beplantes med trær. Det skal ikke kjøres der og vises hensyn til tilstøtende jordbruksareal. Etter avtale med grunneier og kommunen skal omfang gjerder i grense avklares.

#### **c) Naturområdet (GN)**

Arealet omfatter eksisterende dam og deler av Kattingbekken som skal renses med rensedammer og beplantning. Det skal etableres en skjøtselsplan som ivaretar beplantning og

vann kvalitet over tid. Det kan etableres en broforbindelse for gående publikum over dammen og bro/ kjøreforbindelse for driftskjøretøy over bekken. Området skal ikke forurenes gjennom rutiner for dette i driften.

### **3-4. Hensynssone**

#### **a) Hensynssone 560 naturmiljø**

Arealet omfatter eksisterende dam og deler av Kattingbekken som beskrevet under 3-3 c). Det skal vises spesielt hensyn til og forbedre naturmiljøet.

#### **b) Hensynssone 570 kulturmiljø**

Omfatter den gamle jernbanetraseen for Drammensbanen og skal ikke bebygges eller benyttes til annet en regulert gang- og sykkelvei. Området skal bevares. Det skal vises spesielt hensyn til å bevare tilknytning til kulturmiljøet.

-----