

# **LIER KOMMUNE**

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GJELLEBEKKSTUBBEN**

### **2 OG 6**

*(detaljregulering)*

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.10.2024

## **1. FORMÅLET MED PLANEN**

### **1-1. Planens formål**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for at området kan utvikles med forretning med industri/verksted og kontor, samt lager. Planen sikrer også viltkorridor gjennom området.

### **1-2. Planens avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 2022-09.

## **2. FELLESBESTEMMELSER**

### **2-1. Rekkefølgekrav**

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

- a) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal bortledning av avløpsvann være i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2. Tilknytningen av avløpsvann fra planområdet kan ikke finne sted før det kan dokumenteres at avløpsanlegget som tilknyttes har kapasitet til å motta avløpsvannet og driver iht. forurensningsregelverk og tillatelse.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for håndtering av overflatevann. Planen skal godkjennes av kommunen.
- d) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent VA-rammeplan. Planen skal godkjennes av kommunen.

#### **2-1-2. Før igangsettingstillatelse for felt KBA**

- a) Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en godkjent utomhusplan for hele planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse, skal det utarbeides en Miljøoppfølgingsplan (MOP) for anleggs- og driftsfasen. Mål og tiltak i Miljøprogram (datert 12.02.2024) skal følges opp i MOP.

- c) Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det opparbeides et sedimentasjonsanlegg som hindrer avrenning til Damtjern under anleggsperioden og driftsfasen.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger, med tilhørende energi- og klimagassutslipp.

### **2-1-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

- a) Alle utomhusiltak 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) Fortau o\_FO1 og o\_FO2 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse på felt KBA kan tas i bruk.
- c) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med tilgrensende fortau (felt o\_FO1 - o\_FO3).

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

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) Fall- og stigningsforhold.
- g) Atkomst for bevegelseshemmede.
- h) Biloppstillingsplasser.
- i) Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
- j) Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt.

### **2-3. Tekniske anlegg og byggegrenser**

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
- b) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.
- c) Byggegrense for RGA-ledning er 5 meter.

### **2-4. Krav til håndtering av overflatevann**

- a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- b) Håndtering av overflatevann skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.

- c) Håndtering av overflatevann skal gjøres på en måte som sikrer mot avrenning til Damtjern.
- d) Det skal legges vekt på å hindre forurensning til tilgrensende naturområde, samt opprettholde vannbalansen i dette området.
- e) Plan for håndtering av overflatevann skal inneholde program for overvåkning og oppfølging av overflateavrenning fra planområdet.
- f) Nedbør skal i størst mulig grad infiltreres i grunnen. Løsninger/plassering av infiltrasjonsanlegg skal dimensjoneres med tanke for dette og slik at det naturlige avrenningsmønsteret opprettholdes.
- g) Deponering av saltet eller forurenset snø skal kun skje innenfor områder angitt i plan for overvannshåndtering. Overflatevann fra saltet eller forurenset snø skal ikke ledes til infiltrasjonsløsningene, men til lukka anlegg. Snødeponi må omsøkes etter forurensingsloven.

## 2-5. Krav til massehåndtering

- a) Det skal benyttes stedeagne masser i størst mulig grad.
- b) Alle masser innenfor planområdet skal håndteres som om de er infisert av fremmede arter med svært høy risiko.

## 2-6. Støy

- a) Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 med veileder. Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved søknad om tiltak.
- b) For anleggsfasen gjelder følgende støygrenser:

**Tabell 4: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støvfølsomt bruksformål.**

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	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4.

## 2-7. Universell utforming

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

## 2-8. 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.

## 3. REGULERINGSFORMÅL

### 3-1. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

#### a) Forretning/kontor/lager/industri (KBA)

##### Utnyttelse og høyder

1. I område KBA kan det oppføres bebyggelse for forretning; handel med plasskrevende varer, kontor, lager og industri/verksted med tilhørende anlegg.
2. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 80%.
3. Maks tillatt BRA er 22 800 m<sup>2</sup>. Av dette kan inntil 10 000 m<sup>2</sup> benyttes til forretning og kontor samlet, hvor andel kontor ikke kan utgjøre mer enn 5000 m<sup>2</sup> BRA. Bruksarealet skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.
4. Gjennomsnittlig gesimshøyde over ferdig planert terreng må ikke overskride 17 meter. Inntil 10% av takflaten kan ha maks høyde kote 243 og inntil 50% av takflaten kan ha maks høyde kote 241.

##### Plassering og utforming

5. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser. Der byggegrense ikke vises på plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen.
6. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til, beplantes eller steinsettes.
7. Fasader skal inndeles i ulike fasadepartier, med variert høyde, farge og materialbruk.
8. Tekniske anlegg på tak, herunder heis- og trappehus, tillates på inntil 8% av takflaten, inntil 4 meter over maks gesimshøyde. Tekniske anlegg skal trekkes tilbake fra fasade, minimum antall meter tilsvarende høyde på det tekniske anlegget. Krav om tilbaketrukket fasade gjelder ikke for heis- og trappehus.
9. Det tillates anlegg for naturmangfold, overvannshåndtering og energianlegg (solcellepanel) på hele taket, over maks gesimshøyde.
10. Interne veier, støttemurer og parkering på terreng tillates etablert utenfor byggegrense mot kommunal vei.

11. Støttemurer høyere enn 2 meter skal trappes. Plass-støpt betong skal kles eller dekkes med annet materiale. Krav om trapping og tildekking av plass-støpt betong gjelder ikke for murer i forbindelse med nedkjøring til kjeller/underetasje.
12. Områder for utvendig lagring skal skjermes. Skjerming skal fremgå av utomhusplanen.
13. Det kan oppføres gjerde på inntil 2,5 m i formålgrensen mot tilgrensede arealformål. Det tillates ikke tett rekkverk/gjerde, med unntak for mindre områder som skal skjermes for innsyn.

#### **Parkering for bil**

14. Det skal opparbeides minimum 1,0 plass per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor.
15. Det skal opparbeides minimum 0,3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA industri/lager.
16. Minimum 5 % av parkeringsplassene (minst 1) skal være tilpasset forflytningshemmede.
17. På parkeringsplass med mer enn 50 biloppstillingsplasser skal det opparbeides egne gangarealer. Gangareal og gangadkomst skal fremgå av utomhusplanen.

#### **Parkering for sykkel**

18. Det skal opparbeides minimum 1,0 plass per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor.
19. Det skal opparbeides minimum 0,2 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA industri/lager.
20. Minst 50 % av plassene skal være under tak.
21. Utformingen skal være funksjonell og tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogner.
22. Ved oppføring av nye bygninger for mer enn 20 ansatte, skal det etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkering.

#### **Avkjørsel**

23. Antall avkjørsler og hvilken veg området skal ha adkomst fra er bindende. Plassering av avkjørsler er veiledende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at adkomsten ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivaretatt.

### **3-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **a) Kjøreveg (KV)**

Kjøreveg o\_KV er offentlig.

#### **b) Fortau (FO)**

Fortau o\_FO1, o\_FO2 og o\_FO3 er offentlig. Fortauet skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningpunkter.

**c) Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)**

Annen veggrunn o\_AVT er offentlig og omfatter veggrunn.

**d) Annen veggrunn – grøntareal (AVG)**

Annen veggrunn o\_AVG er offentlig og omfatter arealer til grøft, belysning og snøopplag.

**3-3. Grønnstruktur****a) Vegetasjonsskjerm (VS)**

1. Eksisterende vegetasjon skal i hovedsak bevares ut mot Drammensveien. Øvrige arealer kan benyttes til overvannshåndtering. Terrengebearbeiding og nyplanting skal skje i henhold til godkjent utomhusplan. Nyplanting mot naturområdet skal i all hovedsak ha naturlig/naturlik skogsvegetasjon.
2. Området skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.
3. Området skal skjøttes og vedlikeholdes.
4. Det tillates ikke tiltak eller anlegg i byggeforbudsbeltet på 5 meter fra senter RGA-ledning.

**3-4. Landbruks-, natur- og friluftsområde****a) Naturformål (N)**

1. I naturområdet skal eksisterende vegetasjon bevares. Vedlikehold og normal skogskjøtsel som ikke forringer områdets funksjon som vilttrekk, og vedlikehold av tiltak for overvannshåndtering, er tillatt.
2. Grusflater skal revegeteres med naturlig/naturlik skogsvegetasjon. Flatene kan benyttes til overvannshåndtering; nedsenkede arealer/regnbed.
3. Det tillates ikke bruk av området til permanente eller midlertidige bygninger, lagring, parkering eller snøopplag.
4. All hogst skal godkjennes av kommunen på forhånd. Flatehogst er ikke tillatt.

**4. HENSYNSSONER****§ 4-1. Hensynssone (H500)****a) Hensynssone - bevaring av naturmiljø (H560)**

Eksisterende vegetasjon skal bevares. Området skal ikke bebygges, benyttes til lagring eller parkering.