

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

DETALJREGULERING FOR STOPPEN IDRETTSPARK

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 02.10.2024

1. FORMÅLET MED PLANEN

1-1. Planens formål

Hensikten med planarbeidet er å sikre en god og helhetlig utvikling av idrettsanlegget, med utgangspunkt i dagens bruk og aktivitet samt idrettslagenes ønsker om nye hall- og aktivitetsflater. I tillegg er det et viktig mål å legge til rette for opphold og egenorganisert aktivitet. Området reguleres i sin helhet til formålet idrettsanlegg og tilhørende friområder og samferdselsformål som adkomstveier og parkering.

1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 2021-08.

2. FELLESBESTEMMELSER

2-1. Rekkefølgekrav

2-1-1. Før tillatelse til tiltak

- a) Før tillatelse til tiltak for utbyggingsarbeider, skal sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17, med veiledning, være gjennomført. Det skal redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak. Slik dokumentasjon skal også foreligge for midlertidige tiltak. Rapport nr. 52203711-RIG-02 Områdestabilitet_J03, datert 04.09.23 skal følges opp.
- b) Før tillatelse til tiltak innenfor felt o_IDR1-6, skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av kommunen.
- c) Før tillatelse til tiltak som innebærer arbeid langs fylkesveien, skal det foreligge gjennomføringsavtale med Buskerud fylkeskommune.
- d) 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.

2-1-2. Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt o_IDR2-4 og o_IDR6, skal det være utarbeidet tilhørende utomhusplaner for feltene. For feltet som utløser opparbeiding av parkeringsplass skal parkeringsplassen inkluderes i utomhusplanen.
- b) Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.
- c) Før igangsetting skal nødvendige beskyttelsestiltak mot spredning av avfall være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan starte. Utslipp av skadelige stoffer fra anleggsarbeidet til Sandakerelva og tilgrensende jordbruksarealer skal til enhver tid unngås.

- d) Før igangsetting av arbeid for arealer som omfattes av kunstgress, skal det opparbeides et anlegg for filtrering og oppsamling av gummigranulat som hindrer avrenning til bekk og vassdrag under anleggsperioden og driftsfasen.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse for bygningstiltak innenfor o_IDR1-6 skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger, med tilhørende energi- og klimagassutslipp. Energi- og klimagassregnskap skal foreligge. Kommunens klimakalkulator skal benyttes.

2-1-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor felt o_IDR 2 og o_IDR6, skal løsning for overvannshåndtering og joggeløype for hele parken, være ferdig opparbeidet.
- b) Senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for et tiltak, skal alle utomhusiltak innenfor det respektive feltet være gjennomført.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for Reistad Arena innenfor felt o_IDR2 eller tennishallen innenfor felt o_IDR6 (den som kommer først), skal parkeringsplass o_P1 være ferdig opparbeidet.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor felt o_IDR2 (Reistad Arena) skal parkeringsplass o_P2 være ferdig opparbeidet.

2-2. Utforming

- a) Bebyggelsen skal utformes med en estetikk som passer området som idrettspark.
- b) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til, beplantes eller steinsettes.
- c) Støttemurer kan tillates med maksimal høyde på 2 m. Støttemurer høyere enn dette skal trappes ned.
- d) Traforom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.
- e) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.

2-3. Krav til utomhusplan

Det er krav til utomhusplan for felt o_IDR2, o_IDR3, o_IDR4 og o_IDR6. 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 og trapper 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) Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
- h) Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, bygninger, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt.

2-4. Parkering

2-4-1 Parkeringsplasser

- a) På parkeringsplassene o_P1-3 skal det opparbeides egne gangarealer. Gangareal og gangadkomst, skal fremgå av utomhusplanen.
- b) Det skal tilrettelegges for parkeringsplasser innenfor formålet o_P1-3. Minimum 5 % av parkeringsplassene (minst 3) skal være tilpasset forflytningshemmede.
- c) Det skal avsettes og opparbeides droppsone innenfor o_P1-2.

2-4-2. Sykkelparkering

- a) Det skal avsettes minimum 108 sykkelparkeringsplasser innenfor idrettsformålet.
- b) Følgende generelle krav gjelder for alle sykkelparkeringer:
 1. Plasseringen skal gi rask og enkelt tilkomst til målpunkter.
 2. 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha takoverbygg.
 3. Utformingen skal være funksjonell og tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel, sparkesykkel, EL-sykler og sykkelvogner.

2-5. 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 (herunder vifter, heissjakter o.l).

2-6. Avkjørsel, vei, vann og avløp

- a) Eksisterende avkjørsler til tilgrensende eiendommer er vist med adkomstpil på plankartet.
- b) Nye avkjørsler skal opparbeides i samsvar med kommunens veinorm. Avkjørsler mot fylkesvei skal godkjennes av fylkeskommunen.
- c) Fyllinger/skrånninger for annen veigrunn – grønt, skal såes til og beplantes eller steinsettes.

2-7. 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, i henhold til Temaplan overvann Lier kommune, med tilhørende sjekklister for regulering. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Det må avsettes tilstrekkelig areal til dette. Plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av kommunen.
- b) I forbindelse ved bygging av foreslåtte tiltak skal anbefalinger og tiltak i Overvannsplan, dokumentnr: N01, datert 08.01.2024 gjennomføres og følges opp.
- c) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.
- d) Håndteringen av overflatevann skal gjøres på en måte som sikrer mot uheldig avrenning til Sandakerelva.
- e) Salting og deponering av saltet eller forurenset snø skal kun skje innenfor områder angitt i plan for overvannshåndtering.

2-8. Støy

- a) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021/enhver tids gjeldende, legges til grunn.

Tabell 4: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt 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.

- b) 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/enhver tids gjeldene med veileder. Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.
- c) Bygge- og anleggsstøy skal håndteres etter føringer gitt i T-1442/enhver tids. Det skal legges vekt på god kommunikasjon med naboer. Bygge- og anleggsarbeid skal bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq16}) skal ikke overstige 60 dB utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

2-9. Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av felles utearealer, og for alle publikumsrettede bygninger og idrettsflater.

2-10. Renovasjon

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

2-11. 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.

2-12. Oppvarming

Nybygg i planområdet skal knyttes til eksisterende fjernvarmenett eller andre alternative energikilder som grunnvarme e.l.

2-13. Belysning

Belysning av bygg og idrettsanlegg skal etableres slik at lysforurensning minimeres. Det tillates nødvendig belysning av utendørs idrettsbaner på kveldstid.

2-14. Bygge- og anleggsperioden

I tørre perioder må veier med anleggstrafikk holdes rene og vannes/saltes etter behov, slik at nærmiljøet ikke blir plaget av støv. Ev. vurdere vanning/vannbindende middel ved behov under flytting av masser.

3. REGULERINGSFORMÅL

3-1. Felles for idrettsanlegg

- a) Det tillates oppført tribuneanlegg innenfor formålet etter søknad godkjent av kommunen.
- b) Mindre kiosk, for salg i forbindelse med idrettsarrangementer, kan oppføres etter søknad til kommunen.
- c) Lekeapparater og nærmiljøanlegg tillates innenfor formålet etter søknad godkjent av kommunen.
- d) Arealer innenfor formålet kan benyttes til midlertidig bygge-og anleggsområder, i samråd med Lier kommune.
- e) Bebyggelse og baner skal oppføres/etableres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet. Der ikke annet er oppgitt er byggegrense lik formålsgrenser. Kiosk med maks størrelse 15m², støttemurer, terrengbearbeidelser o.l. tillates plassert utenfor angitte byggegrenser.
- f) Lysanlegg skal godkjennes av kommunen før oppsetting.
- g) Flombelysning og lydanlegg skal ikke benyttes mellom kl. 22-07.
- h) Joggeløype skal ivaretas innenfor planområdet. Det tillates etablering/omlegging/videreutvikling av joggeløype innenfor formålene idrettsanlegg og friområde.
- i) Ny bebyggelse skal ha saltak.
- j) Innenfor formålet kan det opparbeides fellesfunksjoner for idrettsparken som torgplasser, gangarealer, vegetasjonsbed o.l.

3-1-1. Idrettsanlegg (o_IDR1)

- a) Arealet reguleres til idrettsanlegg og det tillates etablering av fotballbaner.
- b) I nord skal det etableres gangakse vest-øst.
- c) Det tillates å etablere nærmiljøanlegg, slik som treningspark for allmennheten.

3-1-2. Idrettsanlegg (o_IDR2)

- a) Det tillates etablering av utvidelse/nybygg av eksisterende hall med klubbhus for fotballen og volleyballbaner.
- b) Utvidelse av Reistad Arena tillates kun innenfor angitt byggegrense.
- c) Innenfor feltet tillates en maks utnyttelsesgrad på BYA= 50%.
- d) Dersom klubbhus etableres innenfor feltet, bortfaller muligheten for klubbhus innenfor feltet o_IDR4.
- e) Maksimal gesimshøyde er kote + 46,5, og maksimal mønehøyde er kote +48. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende idrettshall.
- f) Det skal etableres en veirampe opp til o_KV1 fra nedre inngangsparti til Reistad arena/Sentralaksen som skal være universelt utformet.
- g) Det tillates å slå sammen volleyballbaner til sandhåndballbane.

3-1-3. Idrettsanlegg (o_IDR3)

- a) Arealet reguleres til idrettsanlegg og det tillates etablering av fotballbane, kunstisbane og driftsbygg.
- b) Innenfor feltet tillates en utnyttelsesgrad på BYA= 40%.
- c) Innenfor byggegrensen for driftsbygg tillates det etablering av nybygg. Maksimal gesimshøyde er kote +36,5, og maksimal mønehøyde er kote +38.
- d) Bygget skal benyttes til drift av kunstisbanen, lager og andre idrettsrelaterede behov.
- e) Det tillates riving av eksisterende bygg.

3-1-4. Idrettsanlegg (o_IDR4)

- a) Arealet reguleres til idrettsanlegg og klubbhus for fotballen.
- b) Innenfor feltet tillates en utnyttelsesgrad på BYA= 40%.
- c) Innenfor byggegrensen for klubbhus tillates det etablering av nybygg. Maksimal gesimshøyde er kote +38,5, og maksimal mønehøyde er kote +40.
- d) Dersom klubbhus etableres innenfor feltet, bortfaller muligheten for klubbhus innenfor o_IDR2.
- e) Ved etablering av klubbhus innenfor feltet, tillates det etablering av 7'er fotballbane. Dersom klubbhus innenfor feltet ikke blir realisert, kan det etableres 9'er fotballbane innenfor feltet.

3-1-5. Idrettsanlegg (o_IDR5)

- a) Arealet reguleres til idrettsanlegg med fotballbaner.
- b) Innenfor byggegrensen for fotballbaner tillates det etablering av nye flater inkludert sikkerhetssoner.
- c) Joggeløype tillates etablert innenfor sikkerhetssonen i nord-østlig hjørne.

3-1-6. Idrettsanlegg (o_IDR6)

- a) Arealet reguleres til idrettsanlegg og det tillates etablering av tennishall/padelhall og tennisbaner.
- b) Innenfor feltet tillates en utnyttelsesgrad på BYA= 50%.
- c) Innenfor byggegrensen for tennishall tillates det etablering av nybygg. Maksimal gesimshøyde er kote +38,5, og maksimal mønehøyde er kote +40.
- d) Det tillates etablering av adkomstvei til tennishall og tennisbaner fra o_KV3 over o_P1.

3-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**3-2-1. Kjøreveg (o_KV1-2)**

O_KV1 reguleres til kommunal vei, og er felles vei med tilhørende avkjørsler for tilgrensende eiendommer. O_KV2 reguleres til kommunal vei og er tilkomstvei for Reistad Arena.

3-2-2. Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-7)

Arealet er offentlig og omfatter veggrunn, men skal opparbeides grønt.

3-2-3. Fortau (o_F)

Arealet er offentlig og omfatter fortau.

3-2-4. Parkering (o_P1-3)

- a) Innenfor arealet tillates det etablering av parkeringsplasser. Innenfor o_P1-2 tillates også etablering av droppsone.
- b) Innenfor formålet skal plan for overvannshåndtering, notat, dokumentnr: N01, datert 08.01.24, følges.
- c) Parkeringsplassene og areal for droppsone skal opparbeides med god kvalitet, og arealene skal ha en landskapsmessig kobling til resten av idrettsparken og grøntarealer.

3-3. Grøntstruktur

3-3-1. Friområde (o_FRI1-5)

Arealet reguleres til friområde.

Feltene o_FRI1 og o_FRI2 skal være sammenhengende grønnstruktur.

Feltene o_FRI3-5 skal være grønnstruktur, som en buffersone mot elv og jordbruksarealer.

Det tillates ikke inngrep i vassdrag eller kantvegetasjon langs elva. Utover det tillates det å etablere mindre tiltak knyttet til aktivitet, slik som joggeløype og mindre installasjoner som benker og apparater.

4. HENSYNSSONER

4-1. Faresone (H310)

4-1-1. Ras- og skredfare (H310)

- a) Planområdet omfattes av faresone for ras- og skredfare. Anbefalinger i områdestabilitetsrapport nr. 52203711-RIG-01, datert 04.09.23 skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse av bygningstiltak.
- b) Ved utbygging av ny idrettshall og tennishall, kan det ikke graves dypere enn henholdsvis 1 og 4 meter, med mindre det utføres stabiliserende tiltak for områdestabilitet.
- c) Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen.

4-2. Hensynssone - Grøntstruktur

4-2-1. Hensynssone - Grøntstruktur (H540)

- a) Innenfor hensynssonen skal sammenhengende grønnstruktur ivaretas.
- b) Innenfor sonen skal vedlikehold av vegetasjon gjennomføres varsomt.