

Vedtatt av kommunestyret 8. oktober 2013, sak 60

LIER KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR LIER SYKEHUS

1.FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Planens formål er å fastsette nærmere arealdisponering innenfor utbyggingsområdet Lier sykehus som grunnlag for videre arbeid med detaljreguleringsplaner. Områdereguleringsplanen skal avklare tomt for sykehjem og fastsette nødvendig grunnlag for byggemelding av dette.

Planen skal avklare trase for ny vei mellom Lier sykehus og Reistad.

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 504.902.13 datert 2/9-2013.

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer

- a) For områdene B1, B2, B3, B4, U1, BT1 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan, før det godkjennes tiltak etter plan- og bygningsloven.
- b) For områdene B1 og B2 skal det utarbeides og godkjennes samlet detaljreguleringsplan.
- c) Detaljreguleringsplanene skal omfatte tilliggende veier.
- d) For områdene B1, B2, B3, B4, BT1 skal det inngås utbyggingsavtale om estetikk, teknisk infrastruktur, grønnstruktur, energiløsninger og energidistribusjon. Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde skal selv bære avtalte kostnader med tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

- a) Før kommunen kan tillate nybygging av boliger innenfor områdene B1, B2, B3 og B4 skal det være tilstrekkelig kapasitet ved Hegg barneskole og Lierbyen ungdomsskole.
- b) Før ny støyfølsom bebyggelse kan tas i bruk skal nødvendige støyskjermingstiltak som følger av §2-9 være gjennomført.

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

- a) 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.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at det er foretatt grunnundersøkelser og at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.
- c) For nye bygg i et eventuelt kvikkleireområde her må NVE's veileder for bygging i kvikkleireområder følges.

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

For område I1 skal utomhusplanen være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis. Arbeidene skal være gjennomført innen midlertidig brukstillatelse gis.

§ 2-3. Parkering

Krav til parkeringsdekning: Område for BOLIGER B1 – 4.

- a) Det skal avsettes og opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- b) Det skal tilrettelegges en plass for handikappede, for hver 10. boenhet.

§ 2-4. 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.

§ 2-5. Håndtering av overflatevann

- a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- b) Håndtering av overflatevann, skal fremgå av utomhusplan. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- c) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.

§ 2-6. Støy

- a) Boliger, sykehjem og skolebygg skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, tabell 3.

- b) Boliger, sykehjem og skolebygg skal ha tilgang til uteoppholdsarealer i henhold til kommuneplanens bestemmelser, der støynivået skal være mindre enn $L_{den}=55$ dBA.
- c) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), kap. 4, legges til grunn .

§ 2-7. Universell utforming

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v.
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2-8. Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg

Innenfor området som omfattes av konsesjon av 17.01.2008 for fjernvarmeanlegg i Lierbyen, skal følgende bygninger tilknyttes fjernvarmeanlegget:

- a) Nye bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m².
- b) Eksisterende bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m² BRA som foretar hovedombygging i samsvar med plan- og bygningslovens 31-2 første ledd.

I særlige tilfeller der krav om tilknytning åpenbart ikke er hensiktsmessig eller utbygger kan dokumentere at andre løsninger har miljømessige, energimessige eller samfunnsøkonomiske fordeler, kan kommunen etter begrunnet søknad gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten i første ledd. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

§ 2-9. Automatisk fredete 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.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1 – B4)

- a) Områdene B1-B4 skal bebygges med boliger.
- b) Nye bygninger skal ikke ha høyere mønehøyde enn eksisterende bebyggelse.
- c) Bygg B, E og G er bevaringsverdige og det skal i det videre arbeidet med detaljreguleringsplan vurderes mulighetene for bevaring av disse bygningene.
- d) Det skal i det videre arbeidet med detaljreguleringsplan tas spesielt hensyn til naturmangfoldet og parklandskapet. Det skal redegjøres for hvordan hensynet ivaretas.

- e) Det skal i detaljreguleringsplan settes av tilstrekkelige utearealer:
Minstekrav til egnet utoppholdsareal (MUA) er for blokk- og terrassert bebyggelse 80 m² pr. boenhet, hvorav inntil 10 m² kan være på balkong.

Uteoppholdsareal og fellesareal skal blant annet tilfredsstillende følgende krav:

1. Det skal være sollys på 50 % av arealet klokka 15.00 vår- og høstjevndøgn
2. Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter
3. Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal
4. 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.
5. Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomsten skal for øvrig være trygg
6. Arealet skal inneha soner for lek, sosialt samvær og ha områder uten direkte innsyn.

- f) Det skal i detaljreguleringsplan settes av areal til lekeplasser (pbl. § 11-9 nr. 5):

Alle boenheter skal ha tilgang til minimum 50 m² lekeplass pr. boenhet ved felles eller offentlig uteareal. 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.

Hovedatkomsten til lekeplasser skal være langs gangvei, 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.

Lekeplasser skal 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:

1. Det skal være sollys på 50 % av arealet klokka 15.00 vår- og høstjevndøgn.
2. Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter
3. Terrenget skal ha en variert form (høydeforskjeller) med variert underlag (gress, sand, grus, asfalt osv.).
4. 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.
5. Lekeplasser skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede i den grad dette er terrengmessig mulig.
6. Barn og unge skal kunne utøve varierte aktiviteter på lekeplasser.

7. Arealene og elementene ved lekeplasser skal helst kunne brukes til variert lek ved alle årstider.
8. Lekeplasser og atkomstveier skal være tilfredsstillende belyst.
9. Lekearealer på tak godkjennes ikke som eneste løsning

Sandlekeplass

Det skal innenfor boligområdene B2, B3 og B4 opparbeides et tilstrekkelig antall sandlekeplasser (ved jnngang) 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 lekeplassen og til boligene skal være maks 50 meter. Arealet skal ha flatt og fast dekke for trehjulsykling.

Nærlekeplass

Innenfor boligområde B3 skal det i tillegg til sandlekeplass opparbeides nærlekeplass for barn mellom 5 og 13 år.

Lekeplassen 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) Lekeplassen skal betjene område B2 og B3 og avstanden fra lekeplassen og til boligene 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.

§ 3-2. Boligbebyggelse (B5)

Området anses som fullt utbygd.

§ 3-3. Bebyggelse for offentlig institusjon I1.

- a) I område I1 kan det oppføres offentlig institusjon - sykehjem, med tilhørende anlegg.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35 %.
- c) Gesimshøyde må ikke overskride 14 meter over ferdig planert terreng.

- d) Det skal utarbeides utomhusplan for områdene I1 i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-7.

§ 3-4. Bebyggelse for offentlig undervisning U1.

I område U1 kan det oppføres offentlig undervisningsbygg, med tilhørende anlegg.

§ 3-5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bolig /Tjenesteyting (B/T1)

I områdene BT1 kan det oppføres boliger, omsorgsboliger, offentlig institusjon - sykehjem, med tilhørende anlegg.

§ 3-6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)

Gang- og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter

§ 3-7. Grønnstruktur (G)

Park (P1)

Det skal utarbeides utomhusplan for områdene P1 i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-7. Planen skal være godkjent før det gis tillatelse til tiltak i området.

§ 3-8. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

Friluftsmål (FR)

Området er en del av friluftsområdet Fosskollen – Damåsen som også er et viktig landskapselement. I friluftsområdet skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares.

4. HENSYNSSONER

§ 4-1. Faresone (H310_1)

Sone med særlige hensyn til steinsprang

Innenfor faresonen kan det ikke utføres tiltak uten at det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot steinsprang.

§ 4-2 Angitt hensynssone (H570_1 og H570_2)

Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø

- a) De verneverdige bygningene C, F, K og bebyggelsen på Foss gård skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.

- b) Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht. byggehøyder, målestokk og formspråk.
- c) Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
- d) Utearealene er et bevaringsverdig parkområde som er et kulturminne på samme måte som bygningene og skal bevares og istandsettes så det beholder sin opprinnelige form og stil. Eksisterende vegetasjon og faste innretninger skal bevares.
- e) Byggesaker der verneverdige kulturminner berøres, skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
- f) I område H570_2 skal det store eiketreet på tunet bevares.
