

# **LIER KOMMUNE**

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV HØGDA – TRANBY (*detaljregulering*)**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 27.03.2017

### **1. FORMÅLET MED PLANEN**

#### **§ 1-1. Planens formål**

Hensikten med planen er å erstatte deler av eldre plan for Høgda – Tranby, for å legge til rette for bygging av industriformål på avsatt næringsareal rundt Kværnertomta. Planen skal også bedre trafikksituasjonen i området ved å utvide undergangen ved E18.

#### **§ 1-2. Planens avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 504-908-18-02

### **2. FELLESBESTEMMELSER**

#### **§ 2-1. Plankrav og andre planer**

- a) Det skal utarbeides utomhusplan for områdene II og GV1-5, i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-7, inklusive anviste plasser for snødeponi.

#### **§ 2-2. Rekkefølgekrav**

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

- a) Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overflatevannshåndtering. Planen skal være godkjent av Fylkesmannen.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor verneområder, skal det foreligge tillatelse til tiltak i henhold til verneforskriften.

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

- a) Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis. Arbeidene skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.
- b) Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at steinfylling er fjernet fra landskapsvernområdet.
- c) Før igangsettingstillatelse for utbedring av undergangen under E18, skal det dokumenteres hvordan avrenning fra veien kan ledes vekk fra bekkedraget som krysser veien og drenerer ut i naturreservatet. Dette for å hindre forurensning til reservatet fra uønskede hendelser på Gjellebekkveien.

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

- a) Alle utomhustiltakene inkludert overvannsløsninger 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) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye næringsbygg innenfor område II, skal høyde- og breddeutvidet kulvert under E18 være etablert.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye næringsbygg innenfor område II, skal gang- og sykkelvei som vist i detaljregulering for Ringveien 2, planID 504-908-05-04, og trafikksikre overganger være etablert.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye næringsbygg innenfor område II, skal det opparbeides venstresvingsfelt i Joseph Kellers vei ved østre adkomst.
- e) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- f) Avkjørsel, grøntområder og vegetasjonsskjermer skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- g) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye næringsbygg innenfor område II, skal det foreligge avtale om tilgang til Haugerudmyra for skjøtsel i henhold til skjøtelsesplanen datert 11.12.2015.
- h) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye næringsbygg innenfor område II, skal det etableres ny stiforbindelse i nord-sydgående retning vest for næringsområdet.

### **§ 2-3. Utforming**

- a) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- b) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.
- c) Opp/nedkjøringsramper skal integreres i bygningsvolumet.

### **§ 2-4. Parkering**

- a) For parkeringsområder med mer enn 50 biloppstillingsplasser skal det opparbeides egne gangsoner. Gangareal og gangadkomst skal fremgå av utomhusplanen.
- b) Krav til parkeringsdekning for næringsvirksomhet:
  - Produksjon - en biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> gulvflate.
  - Kontor - en biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> gulvflate.For hver 20. plass, skal tilrettelegges for handikappede.

## **§ 2-5. Tekniske anlegg**

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
- b) Åpne tekniske anlegg, herunder vifter, trafoer, heissjakter, skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

## **§ 2-6. Vei, vann og avløp**

- a) Ved bygging av vei og legging av ledninger, skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.
- b) Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2 m. Støttemurer med høyde over 1 m, skal oppføres i annet materiale enn plass-støpt betong.

## **§ 2-7. Plan for håndtering av overflatevann**

- a) Plan for håndtering av overflatevann og snø skal legge vekt på å hindre forurensning til omkringliggende verdifulle naturområder, samt opprettholde vannbalansen i disse områdene.
- b) Plan for håndtering av overflatevann skal inneholde program for overvåkning og oppfølging av overflateavrenning fra planområdet.
- c) Planen skal redegjøre for løsning for avstengning av overvannssystemet.
- d) Planen skal være godkjent av Fylkesmannen.
- e) Håndtering av overflatevann, skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- f) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.
- g) 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.
- h) Salting og deponering av saltet eller forurenset snø skal kun skje innenfor områder angitt i plan for overvannshåndtering. Områdene skal ikke lede overflatevann til infiltrasjonsløsningene, men til lukka anlegg. Snødeponi må omsøkes etter forurensingsloven.

## § 2-8. Støy

- a) 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:

**Tabell 4:** Anbefalte basis støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsom bruksformål. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se Tabell 5.

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	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

**Tabell 5:** Korreksjon for anleggsperiodens eller driftsfasens lengde (avrundes til hele uker/måneder). Skjerping av støygrensene fra Tabell 4 for drift som gir støyulemper i lengre tid enn 6 uker

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

**Tabell 6:** Anbefalte innendørs støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå (middelverdi for rommet) i dB, i rom for støyfølsom bruksformål. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

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, overnattingsbedrifter, sykehus og pleieinstitusjoner	40	35	30
Arbeidsplass med krav om lavt støynivå	45 i brukstid		

- b) Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	L <sub>den</sub> 55 dB	L <sub>5AF</sub> 70 dB	-		
Bane	L <sub>den</sub> 58 dB	L <sub>5AF</sub> 75 dB	-		
Flyplass	L <sub>den</sub> 52 dB	L <sub>5AS</sub> 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 55 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB	L <sub>night</sub> 45 dB L <sub>AFmax</sub> 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 55 dB og L <sub>evening</sub> 50 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB og L <sub>evening</sub> 45 dB	L <sub>night</sub> 45 dB L <sub>AFmax</sub> 60 dB	-	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 45 dB	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 45 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L <sub>den</sub> 55 dB Med impulslyd: L <sub>den</sub> 50 dB	L <sub>night</sub> 45 dB, L <sub>AFmax</sub> 60 dB			
Motorsport	L <sub>den</sub> 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L <sub>5AF</sub> 60 dB		
Skytebaner	L <sub>den</sub> 30 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L <sub>Almax</sub> 60 dB		
Vindturbiner	L <sub>den</sub> 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	L <sub>AFmax</sub> 60 dB				

## § 2-9. Universell utforming

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

## § 2-10. Fjernvarme

Ved oppføring av nye bygg/ombygninger, skal det legges til rette for bruk av fjernvarme.

## § 2-11. 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. ledd.

## 3. REGULERINGSFORMÅL

### § 3-1. Bebyggelse for industri (I1-2)

- I områdene I1-2 kan det oppføres bebyggelse for industri, med tilhørende anlegg. Det tillates kontorer tilknyttet industrivirksomhetene.
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 80 %.
- Fasader skal ha mørke farger, uten reflekterende egenskaper.

- d) Parkering på fritt terreng, kan ikke overbygges.
- e) Innenfor formålet kan interne veier, gangveier og parkering tillates etablert utenfor byggegrenser.
- f) Det tillates ikke oppføring av sjenerende lyssetting mot nærliggende boligbebyggelse.
- g) Deponering av saltet eller forurenset snø er ikke tillatt i områder som drenerer mot Haugerudmyra. Det er ikke tillatt å tippe snø i naturreservatet eller landskapsvernområdet.

### **§ 3-2. Bebyggelse for industri (I1)**

- a) Gesimshøyde må ikke overskride 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Utendørslagring tillates ikke.
- c) Østlige adkomst skal benyttes for nye næringsarealer i I1.
- d) Tillatt bruksareal, inkludert parkering, skal ikke overstige 60.000 m<sup>2</sup> BRA. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

### **§ 3-3. Bebyggelse for industri (I2)**

- a) Gesimshøyde må ikke overskride 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt 50 % av grunnflaten tillates med gesimshøyde opp til 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Midtre og vestlige adkomst gjelder kun for næringsarealer i I2. Vestlige adkomst tillates benyttet som gangadkomst og beredskapsvei.

### **§ 3-4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **a) Kjøreveg (SKV)**

1. Kjøreveg o\_SKV1-5 er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, kulvert, vegkryss, park- and ride, trafikkøyer (rabatt), skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører veg.
2. Kjøreveg o\_SKV6-7 er offentlig, og omfatter kjørebane for E18.
3. Kjøreveg f\_SKV1 er felles privat vegareal og benyttes som venteareal for buss og tungtransport.

#### **b) Gang- og sykkelveg (SGS)**

Gang- og sykkelveg o\_SGS1-3 er offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningpunkter.

#### **c) Fortau (SF)**

Fortau o\_SF1 er offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.

**d) Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)**

Annen veggrunn o\_SVT1-4, er offentlig og omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve trafikkarealet, og hvor trær og busker vil bli holdt nede eller ikke vil gro. Dette omfatter vegens vedlikeholdssoner med bl.a. rabatter, grøfter, snøopplag, frisktsoner, vegskjæringer og tekniske installasjoner.

**e) Annen veggrunn – grøntareal (SVG)**

1. Annen veggrunn o\_SVG1-11, er offentlig og omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta veiens funksjon, utenom selve trafikkarealet, og som har en grønn opparbeidelse, som bl. a. grønne rabatter og grøfter, tilsådde fyllinger, m.m.
2. Annen veggrunn o\_SVG12-14, er offentlig og omfatter veggrunn for midtrabatt, skulder og grøft langs E18.

**f) Kollektivholdeplass (SKH)**

Området o\_SKH1-3 skal brukes til holdeplass for buss. Området skal ha universell utforming.

**g) Parkering (SPA)**

Parkeringsplass o\_SPA1 er offentlig og er tilrettelagt for utfartsparkering til turområdene.

Innenfor parkeringsplass o\_SPA2 kan det etableres offentlig pendlerparkering. Min. 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

### **§ 3-5. Grønnstruktur (G)**

**a) Vegetasjonsskjerm (GV1-4)**

1. I område avsatt til vegetasjonsskjerm skal eksisterende vegetasjon bevares.
2. Det tillates ikke beplantning med fremmede arter, jord eller masser med fare for spredning til omkringliggende områder, som kan føre til forringelse av naturkvalitetene.
3. Terrengebearbeiding og nyplanting skal skje i henhold til godkjent utomhusplan.
4. Område for vegetasjonsskjerm skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.
5. Gangadkomst og beredskapsvei tillates gjennom GV1.
6. Området skal skjøttes og vedlikeholdes.

## **4. HENSYNSSONER**

## **§ 4-1. Sikringssone (H100)**

### **a) Frisiktsone (H140)**

Frisiktsonene H140\_1-3 utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier.

## **§ 4-2. Hensynssone (H500)**

### **a) Hensynssone - Bevaring av kulturmiljø (H570)**

Landskapet (terreng) innenfor hensynssone H570\_1 skal ivaretas slik det er i dag. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssonen uten tillatelse fra kulturminnevernmyndighetene.

## **§ 4-3. Bestemmelsesområde (# 1)**

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablert vei samt gang- og sykkelvei i kulvert under E18.

-----