

## Detaljreguleringsplan for Gudbrandsdalsvegen 199 Reguleringsbestemmelser

Datert: 05.01.2024, rev. 23.05.2024 (etter sluttvedtak i kommunestyret)

Tilhørende reguleringsplankart er revidert: 23.05.2024 (etter sluttvedtak i kommunestyret)

### 1) AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er vist på kart med planavgrensning. Det regulerte området kan disponeres til følgende formål (plan- og bygningslovens § 12-5):

#### § 12-5. nr. 1 Bebyggelse og anlegg:

**KBA:** Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

**LEK** Lekeplass (privat) (1610)

#### § 12-5. nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

**KV:** Kjøreveg (offentlig og privat) (2011)

**GS:** Gang-/sykkelveg (2015)

**AVG:** Annen veggrunn – grøntareal (2019)

#### PBL § 12-5 nr.3 Grønnstruktur

**TD:** Turdrag (offentlig) (3030)

#### § 12-6. Hensynssoner

**H140:** Sikringssone frisikt (H140)

## 2) REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 2.1 Før byggetillatelse:

- a) Detaljutforming av felles uteoppholds- og lekeareal skal utarbeides (i henhold til Kommunedelplan for Lillehammer sentrum pkt. 1.6 og 1.7) og godkjennes i forbindelse med byggesøknad i KBA.
- b) Støytiltak skal dokumenteres ivaretatt i henhold til kravene i pkt. 3.4 før det kan gis rammetillatelse eller tillatelse for tiltak for støyyømfintlig bebyggelse som bolig.
- c) Tiltak mot luftforurensning skal dokumenteres ivaretatt iht. kravene i pkt. 3.5 før det kan gis rammetillatelse eller tillatelse til tiltak for boliger og ny virksomhet.

### 2.2 Før brukstillatelse/ferdigattest:

- a) Felles uteoppholdsareal og parkeringsareal under terreng som tilhører omsøkt byggetrinn skal etableres og ferdigstilles samtidig med omsøkt byggetrinn. Uteoppholdsareal kan alternativt ferdigstilles senest påfølgende sommer.
- b) Ved nybygg innenfor **KBA** gis det ikke ferdigattest før felles og private uteoppholdsarealer er opparbeidet.
- c) Før det gis brukstillatelse for nybygg i **KBA** skal det etableres parkering under terreng med et antall parkeringsplasser iht. pkt. 3.3.
- d) Nærlekeplass iht. krav skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger i KBA.
- e) Kvartalslekeplass skal være sikret gjennom utbyggingsavtale med Lillehammer kommune.

## 3) FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Estetisk utforming:

I henhold til pbl. §§ 29-1 og 29-2 skal søknad om tillatelse til tiltak sørge for god arkitektonisk kvalitet og tilpasning til landskap og bebygde omgivelser.

### 3.2 Byggesøknad, og krav til illustrasjonsplan:

#### 3.2.1 Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde:

- a) Snitt som viser sammenhengen mellom eksisterende bebyggelse/terreng og ny bebyggelse, herunder behov for støttemurer og gjerder.
- b) Fasadeoppriss av ny bebyggelse sammen med eksisterende bebyggelse på egen og naboers eiendom.
- c) Tredimensjonal framstilling som viser sammenhengen med de nærmeste omgivelsene og viktige byrom.
- d) Vurdering av konsekvenser for nye og eksisterende boliger med tanke på solforhold, uteareal, trafiksikkerhet og støy.

#### 3.2.2 Illustrasjonsplan skal utarbeides i målestokk 1:500, og tydelig vise i den grad det er relevant:

- a) Tomtegrenser.
- b) Bebyggelsens plassering, form og dimensjoner.
- c) Eventuelle overskridelser av maksimalt tillatt byggehøyde.
- d) Utforming av felles arealer og anlegg for lek- og uteopphold, ferdselsårer og areal for gående, syklende og kjørende, med tilrettelegging for universell utforming.
- e) Atkomst og parkering.
- f) Høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, gjerder/skjermvegger og beplantning både av ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- g) Parkeringsplasser, herunder gjesteparkering. Utforming av adkomst til parkeringskjeller.
- h) Tiltak for støyskjerming.
- i) Plassering av avfallshåndtering.
- j) Areal for snøopplag.
- k) Areal for fordrøyning av overvann.
- l) Framkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, utrykning, brøyting og varelevering.
- m) Trafiksikkerhetstiltak.
- n) Eventuell transformator.

### 3.3 Parkering

- a) Parkeringsdekning: Krav til parkering skal følge til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i kommunedelplan for Lillehammer sentrum.
- b) For bytilpasset næring er det ikke krav til parkering.
- c) Ved utregning av antall parkeringsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall.
- d) Parkeringsbestemmelsene kommer til anvendelse ved nybygg, hovedombygging, tilbygg/påbygg eller ved endret bruk av eksisterende bygninger. 10 % av plassene skal reserveres bevegelseshemmede.
- e) Gjesteparkering og parkering for forretning kan tillates på terreng, i tilgjengelig gateparkering eller parkeringshus.
- f) Sykkelplasser og HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.
- g) 30 % av sykkelplasser skal etableres under tak.
- h) I felles parkeringsanlegg for bolig skal det legges til rette for installasjon av ladestasjoner for el-biler og el-sykler.
- i) Nedkjøring til parkeringskjeller skal anlegges på en trafiksikker måte. Nedkjøringen skal ikke gjøre andre nærliggende adkomster mindre trafiksikre.

### 3.4 Støy

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021 skal gjelde for planen. Unntak gjøres for fasader med vegtrafikkstøy fra Gudbrandsdalsvegen. Her tillates overskridelse av grenseverdiene for vegtrafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles:

- a) Nye boenheter i rød og gul støysone tillates dersom boenhetene har en stille side eller dempet fasade. Maksimalt 10% av boenhetene kan ha dempet fasade istedenfor stille side
- b) For boenheter i rød støysone skal minst halvparten av rom for varig opphold inkludert ett soverom ha vindu mot stille side.
- c) For boenheter i gul støysone skal minst et soverom plasseres mot stille side/ dempet fasade.
- d) I soverom skal innendørs maksimalt støynivå på natten (23-07) ikke overstige 45 dBA.
- e) Alle boliger skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.
- f) Felles lek- og uteoppholdsarealet støyskjermes med tett vegg i minimum 2,0 meters høyde mot Gudbrandsdalsvegen
- g) Det tillates tiltak på balkonger eller ved fasade for å oppnå stille side. Søknad om byggetillatelse skal inneholde beregninger som kvalitetssikrer og dokumenterer avbøtende tiltak for å tilfredsstille kravene til innendørs og utendørs støynivå.
- h) Støyskjerm vist i plankart kan i byggesaken få justert plassering tilpasset søknad om tiltak, men skal oppfylle øvrige krav i pkt 3.4. og kan ikke plasseres nærmere Gudbrandsdalsvegen enn angitt byggegrense. Bygget i seg selv kan være støyskjerm.

### 3.5 Luftkvalitet

I forbindelse med søknad om tiltak i planområdet skal tilfredsstillende innendørs luftkvalitet dokumenteres iht. retningslinje for vurdering av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 eller senere vedtatt forskrift/retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak for å tilfredsstille kravene til innendørs og utendørs luftkvalitet er tillatt.

### 3.6 Radon

Radon skal håndteres i henhold til teknisk forskrift på søknadstidspunktet.

### 3.7 Grunnforurensning

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7. Opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse.

### 3.8 Varsel og undersøkelser etter lov om kulturminner

Dersom det gjøres funn av automatisk fredete kulturminner skal byggearbeid stanses umiddelbart i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndigheten skal varsles umiddelbart jf. kulturminneloven § 8.

### 3.9 Fjernvarme/ framtidige energikrav

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. For nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m<sup>2</sup>, er det krav om at det tilrettelegges for alternativ energiløsning / fjernvarme. Fremtidige energikrav bør hensyntas i den grad det er mulig.

### 3.10 Overvannshåndtering

Overvannet skal søkes utnyttet som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige. Overvannstiltak i planområdet skal vurderes i byggesaken tilpasset områdets funksjon for trafikkavvikling (varelevering og renovasjon) samt fremkommelighet for myke trafikanter.

Overvannet kan videre ivaretas gjennom et eller flere fordrøyningsmagasin under bakken..

Fagrapport utført av Areal+ «NOTAT Overvannsløsning og flomvurdering for Gudbrandsdalsveien 199» datert 22.02.2022. revidert 11.05.2023, skal legges til grunn for overvannshåndtering i planområdet.

Søknad om tiltak skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

### 3.11 Gjerder og porter

Porter, plankegjerder eller avgrensning av uterom i andre materialer mot Gudbrandsdalsvegen kan benyttes for å avgrense gaterommet eller eiendommen. Slike tiltak skal utformes for å stramme opp gateløpet, etablere urbane strukturer og skjerme private uteoppholdsareal/nærlekeplass. Kommunen kan kreve at slike tiltak gjennomføres.

### 3.12 Renovasjon

Renovasjon for KBA skal løses med felles renovasjonsløsning innenfor planområdet.

Endelig plassering og utforming av renovasjonsløsning skal etableres i samarbeid med kommunen og renovasjonsselskapet. Det skal legges vekt på god estetisk utforming, arealeffektivitet og trafiksikkerhet ved tømming.

### 3.13 Universell utforming

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle ved vektlegging av prinsippene om universell utforming, jf. PBL § 12-7 nr. 4. Uteoppholdsarealer, parkeringsarealer, inngangspartier samt veger innad i planområdet skal tilfredsstille kravene til universell utforming iht. gjeldende byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet.

## 4) BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Fellesbestemmelser

#### 4.1.1 Formål

Innenfor formålet KBA tillates bolig og bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter.

Småskalavirksomheter betyr virksomheter/bedrifter som har produksjon i liten skala, få ansatte og som i volum og utforming kan innpasses i en flerfunksjonell og urban bystruktur med attraktive bomiljøer.

Byggeområdene kan i tillegg til bebyggelse opparbeides med tilhørende areal for parkering samt felles leke- og uteoppholdsarealer.

#### 4.1.2 Byggegrenser

Byggegrense er vist i kartet. Ny bebyggelse (Plan 1 og underetasje – plan 0) kan legges i byggegrense. Plan 2-4 kan krages ut 1 meter over byggegrense.

Mot KV2 sammenfaller byggegrensen med formålsgrense.

#### 4.1.3 Grad av utnyttelse

Grad av utnyttelse styres av krav til felles leke- og uteoppholdsareal, jf. kommunedelplan for Lillehammer by – pkt. 1.6. Krav til felles uteoppholdsareal er:

Type bolig	Krav til størrelse
Blokkbebyggelse	Boenhet nr. 1-20: 10 m <sup>2</sup> pr. boenhet Boenhet nr. 21-50: 8 m <sup>2</sup> pr. boenhet Boenhet nr. 50 og over: 5 m <sup>2</sup> pr. boenhet

#### 4.1.4 Felles leke- og uteoppholdsareal

Krav til felles uteoppholdsareal:

- Plasseres i direkte tilknytning til boligprosjektet.
- Uteoppholdsarealet skal ha trafiksikker adkomst.
- Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på bakkeplan (i gårdsrommet) skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
- Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på tak skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
- Arealet skal ikke være brattere enn 1:5 og smalere enn 5 m på det smaleste.
- Uteoppholdsarealet skal støyskjermes mot gul eller rød støysone.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer skal plasseres på bakkeplan (gårdsrom). Resten av felles uteoppholdsareal kan plasseres på tak.

- h) Felles uteoppholdsareal, inkludert minst 1 adkomst, skal være universelt utformet.
- i) Felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og mindre trær / hagebusker. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.
- j) Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke, dersom det ikke kan erstattes med andre tiltak for håndtering av overvann.
- k) Det kreves illustrasjonsplan som viser beplantning og møblering.

## 4.2 KBA: Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

### 4.2.1 Arkitektur, bygningsvolum

- a) Ny bebyggelse skal utformes i et nåtidig formspråk.
- b) Bebyggelsen skal utformes som punkthus med uteoppholdsareal og adkomstvei mellom husene slik at det etableres siktlinjer fra bakenforliggende bebyggelse. Avstand mellom punkthusene skal være minimum 8 meter.
- c) I uteoppholdsarealet mellom husene kan det oppføres tak over inngangsparti eller fellesboder/sykkelboder i én etasje. Det tillates etablert uteoppholdsareal på tak over fellesboder/sykkelboder med rekkverk/konstruksjoner med høyde inntil 1,1 meter over gulv takterrasse.
- d) Bebyggelsen skal ha flatt tak eller saltak med takvinkel opp til 30 grader. Det kan tillates at møneretningen på saltaket ikke er parallell med yttervegg. Skrå gesims tillates. Maks gesims- og mønehøyde er kote 214,5 moh. Heis og trapperom kan oppføres over tillatt maksimumshøyde.
- e) Takoppløft tillates på inntil 20% av toppetasjen. Takoppløft kan plasseres i ytterveggliv, men gesims- og mønehøyde gjelder. Takoppløft skal være tilpasset bebyggelsens materialbruk og arkitektoniske uttrykk.
- f) Takutformingene bør ikke være til hinder for ettermontering av grønne takinstallasjoner som for eksempel solceller.
- g) Alle husene innenfor planområdet skal ha slektskap i utforming og materialbruk/fargevalg slik at området framstår med et enhetlig uttrykk og en klar identitet. Tre er foretrukket materiale.
- h) Plan 2 kan krage ut inntil 1 meter over plan 1.
- i) Bebyggelse og støyskjermer/gjerder/porter skal utformes slik at gaterommet i Gudbrandsdalsvegen strammes opp og slik at den urbane karakteren i området forsterkes.
- j) Konstruksjoner som faste møbler, gjerder og legger med høyde inntil 1,8 meter tillates oppført utenfor byggegrensen men minimum 2,0 meter fra kant gang- og sykkelvei. Mot nabogrense i nord og sør tillates gjerde/støyskjermer oppført i tomtegrensen.
- k) Støyskjermer skal gis en utforming som harmonerer med bebyggelse og uteområde i materialvalg, farger og detaljering. Det skal benyttes materialer med gode estetiske kvaliteter og lang levetid, så som teglstein, treverk og/eller naturstein. Inngang til gårdsrom og lekeplass skal benyttes til å skape en variasjon i utforming. Skjermene skal oppføres med høyde min. 2,0 meter og kvalitet som minimum gir skjermingseffekten forutsatt i støyrapport.
- l) Forstøtningsmur for nedkjøringsrampe tillates oppført i tomtegrensen.

#### 4.2.2 – Utformings og funksjonskrav for bytilpasset næring:

Innenfor formålet KBA tillates bolig- og bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter.

1.etasje (gateplan) skal ha netto etasjehøyde min. 2,7 meter som muliggjør framtidige næringsarealer.

Lokaler for bytilpasset næring skal ha aktive fasader mot Gudbrandsdalsvegen og inngang fra gateplan.

#### 4.2.3 - Størrelse på leiligheter

Det skal være boliger i forskjellige størrelser, med forskjellig antall soverom

### 4.3 Lekeplass (LEK)

Nærlekeplass skal etableres i område regulert BLK og skal tilrettelegges for lek og uteopphold. BLK skal være privat eid, men være tilgjengelig for allmenheten. I forbindelse med søknad om oppføring av boliger i KBA skal det utarbeides illustrasjonsplan for utforming av lekeområdet. Før det kan gis brukstillatelse for boliger i KBA skal lekeplassen være opparbeidet i samsvar med illustrasjonsplan godkjent av kommunen.

- a) Lekeplassen skal være skjermet for støy fra Gudbrandsdalsvegen i samsvar med T-1442
- b) Det skal være trafiksikker atkomst mellom nærlekeplass og boliger den skal betjene.
- c) Nærlekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekeapparater tilpasset barn opp til 6 år, samt sittemuligheter for voksne.

## 5) SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Kjøreveg – offentlig (o\_KV1): Gudbrandsdalsvegen

Vegen reguleres til offentlig kjøreveg.

### 5.2 Gang- og sykkelveg - offentlig: (o\_GS1-GS2)

Gang- og sykkelvegen er offentlig og skal opparbeides som vist på reguleringsplankart.

### 5.3 Kjøreveg – privat (p\_KV2): Atkomst

KV2 er privat atkomstveg til KBA1 og KBA2, samt tilhørende parkering.

KV2 er i tillegg atkomst til Gudbrandsdalsvegen 203.

Privat atkomstveg skal opparbeides innenfor regulert arealformål.

Sone for varelevering og henting av renovasjon i KBA skal være skiltet og ivareta trafiksikkerheten for myke trafikanter.

### 5.4 Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG):

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg og gang- og sykkelveg/fortau. Bredden varierer noe av hensyn til blant annet skjæring - og fyllingsutslag.



Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med støttemur. Vegskråninger skal sås til og gis en grønn utforming.

## 6) Grønnstruktur

### 6.1 Turdrag (o\_TD)

Arealene skal benyttes til helårs turveier for allmennheten. Traseene skal tilrettelegges med grusdekke i 3 meter bredde. Turdraget kan tilrettelegges med beplantning, benker mm.

## 7) SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN (PBL § 12-6)

### 7.1 Hensynssoner

#### 7.1.1 Frisiktsone

I frisiktsoner (H140) skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Videre kan det tillates enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten.