



Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for Stabbursvegen
Arealplan-ID: 2023p023e30

Reguleringsplan: 16.09.24, rev.
Bestemmelser: **.**.24, rev.
1.gangsbehandling i formannskapet:
2.gangsbehandling i formannskapet:
Vedtak i kommunestyret:

Vedrørende utnytting og måleregler vises til kap. III og IV i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven med Miljødepartementets veileder T-1459 og Norsk standard NS 3940.

REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6:

PBL § 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Lekeplass (LEK)

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

- Veg (V)

PBL § 12-5 nr.3 Grønnstruktur:

- Friområde (FRI)

PBL § 12-6 Hensynssone:

- Hensyn grønnstruktur (H540)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av blokk på deler av eiendom gnr/bnr. 53/225 i Lillehammer kommune. Innenfor planområdet vil det også bli tilhørende teknisk infrastruktur, parkeringskjeller og uteoppholdsareal.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 2.1 Situasjonsplan

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan for det enkelte prosjekt (målestokk 1:500). Den skal vise:

- Eksisterende og planlagt bebyggelse
- Plassering og utforming av adkomst
- Stigningsforhold
- Parkering- og oppstillingsplasser på terreng for bil og sykkel
- Kjøre- og gangarealer
- Nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner
- Terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder
- Forstøtningsmurer
- Tomtegrenser
- Bevaring/planting av vegetasjon m.m.
- Avfallsløsning

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Høydetilpassing kan vises med fotomontasjer, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng.

§ 2.2 Utomhusplan

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge en utomhusplan (målestokk 1:200) som skal vise:

- Terrengbehandling av gamle og nye høydekoter
- Stigningsforhold
- Forstøtningsmurer
- Bevaring/planting av vegetasjon mm
- Materialbruk i uteanlegget
- Ledelinjer
- Plassering av lyspunkter
- Utforming og plassering av sykkelparkering, plass for tjenestebil, lekeapparat, benker og annen innredning
- Gangsoner
- Avfallsløsning

I tillegg til utomhusplan skal det utarbeides plantegning(er), terrengsnitt og en skriftlig dokumentasjon på at utforming, materialbruk, lekeapparater, universell utforming osv. er i samsvar med prinsipper og krav som framgår av Lillehammer kommunes til enhver tid gjeldende kommuneplan, byplan og veiledere.

I tillegg til utomhusplan skal det foreligge en situasjonsplan som omfatter hele Gnr/Bnr 52/335 som viser trafiksikker kjøreadkomst og evt. arealer til biloppstilling ved eksisterende bebyggelse.

§ 2.3 Byggegrenser

- Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor byggegrense ikke går fram av plankartet, gjelder forskriftskrav for avstand til naboeiendom.
- Overbygget sykkelparkering, boder etc. kan plasseres utenfor byggegrensene, men må være innenfor areal avsatt til boligformål og inntil 1 meter fra formåls grensen.
- Balkonger kan krage ut over angitt byggegrense med maks 2,2 meter, men må være innenfor areal avsatt til boligformål.
- Parkeringskjeller tillattes utenfor byggegrense.

§ 2.4 Kulturminner og kulturmiljø

- Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med

denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes ansvarlig myndighet, Innlandet fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§ 2.5 Støy

- a) Retningslinje for støy T-1442/2021, eller til enhver tid gjeldende retningslinje skal legges til grunn for planen.

§ 2.6 Universell utforming

- a) Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. gjeldende Teknisk forskrift, så langt terrenget tillater det.
- b) Uteområder skal ikke beplantes med prydbusker/planter som kan være giftige eller er allergifremmende.

§ 2.7 Energi og materialbruk

- a) Bygningene skal planlegges for lavt energiforbruk, jf. TEK17, og i utforming, materialbruk og bruk av området skal miljø- og ressursvennlige løsninger vektlegges.
- b) Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av byggematerialer, energiløsninger, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp.
- c) Det kan tillates solceller på tak og fasade dersom disse er integrerte og skaper lite refleksjon for omgivelsene.
- d) Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg, og bestemmelser om tilknytningsplikt i overordnet plan gjelder.

§ 2.8 Nettstasjon

- a) Tilstrekkelig kapasitet for nettstasjon må dokumenteres ved byggesøknad.
- b) Nettstasjoner tillates oppført innenfor BB og inntil 1 m fra formålsgrense. Det er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- c) Nettstasjoner inngår ikke i beregning av BYA.

§ 2.9 Estetikk

- a) Tiltak skal tilpasses landskapet på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets omgivelser og topografi. Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en slik måte at den framstår med arkitektonisk helhet innenfor området. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser, der dette synes hensiktsmessig. Bebyggelsen skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol.
- b) Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige materialer, med lang levetid og god materialutnyttelse i nye bygg og anlegg.
- c) Det tillates etablert integrerte solcelleanlegg på tak og fasader

§ 2.11 Overvann

- a) Overvann skal håndteres på egen grunn, og i tråd med gjeldende kommuneplan og retningslinjer for overvannshåndtering, samt iht. utarbeidet VAO-rammeplan (datert 05.09.24) for planområdet.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Krav ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse

Følgende planer skal være utarbeidet og godkjent ved søknad om rammetillatelse/ igangsettingstillatelse:

- a) Godkjent helhetlig VAO-plan inkludert overvannshåndtering.
- b) Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning og slukkevannkapasitet.
- c) Det skal redegjøres for energiløsninger.

- d) Det skal dokumenteres for tilstrekkelig kapasitet for nettstasjon.
- e) Det skal dokumenteres at foreslått renovasjonsløsning og adkomst for renovasjonsbil er akseptert av renovatør.
- f) Det skal dokumenteres tilfredsstillende terrengstabilitet.
- g) Det skal foreligge godkjent situasjonsplan og utenomhusplan.
- h) Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.
- i) Det skal i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for hvordan eventuelle overskuddsmasser håndteres og hvor de i tilfelle blir levert. Dette inkluderer hindring av planteskadegjørelse (smitte og spredning av plantesykdommer) via jordmasser, vann, eller maskiner med jord, frø og andre planterester.

§ 3.2 Krav ved brukstillatelse eller ferdigattest

Før nye boliger kan tas i bruk, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- a) Adkomster skal være opparbeidet som vist i plankart.
- b) Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.
- c) Felles løsning for avfallshåndtering for alle boenheter skal være etablert.
- d) Nærlekeplass og friområde i tilknytning til boligene skal være ferdig opparbeidet. Dersom boligen ferdigstilles i vinterhalvåret, kan det gis midlertidig brukstillatelse med vilkår om at områdene senest skal være opparbeidet innen påfølgende 1. september.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, 2. LEDD NR. 1)

§ 4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

- a) Adkomst
Adkomst skal skje som vist med adkomstpiler/avkjørselspiler på plankartet.
- b) Formål
Innenfor BB tillates boliger i form av blokkbebyggelse med inntil 4 etasjer, med tilhørende kjøreveg, gangarealer og leke- og uteoppholdsarealer. Nybygg innenfor BB skal etableres med tilnærmet flatt tak. Mindre frittstående tak, eksempelvis over sykkelparkering kan ha avvikende takform.
- c) Grad av utnyttning
Maks. tillatt %-BYA = 80 %.
- d) Byggehøyder
Maks. tillatt møne- og gesimshøyde er kote +244,95.
Mindre bygningskropper som heishus/ventilasjonsanlegg tillates med større mønehøyde maks. kote +247,00.
- e) Parkering

1-romsboenhet:	0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
2-romsboenhet:	0,7 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
3-romsboenhet:	1 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
4-romsboenhet eller større:	1 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Minimum 10 % av p-plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Parkering tillattes i parkeringskjeller innenfor BB.

- f) Sykkelparkering

1-romsboenhet:	1 sykkel plass pr. boenhet.
----------------	-----------------------------

2-romsboenhet:	2 sykkelplasser pr. boenhet.
3-romsboenhet:	2 sykkelplasser pr. boenhet.
4-romsboenhet eller større:	3 sykkelplasser pr. boenhet.

Disse skal enten være i parkeringskjeller eller som sykkelparkering utendørs.

g) **Uteoppholdsareal**

Minste tillatte uteoppholdsareal skal utgjøre minimum MUA = 10 m² pr. boenhet. Dette inkluderer felles uteoppholdsarealer, private arealer på balkonger og terrasser. Innglasset balkong regnes med i uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene skal ha direkte tilknytning til boligprosjektet, ha trafiksikker adkomst, være universelt utformet (så langt terrenget tillater det), min. 50% av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15:00, arealet skal ikke være brattere en 1:5 eller smalere enn 5 m, og skal ikke ligge på forurenset grunn eller i støysoner. Min. 50% av arealet skal plasseres på bakkeplan/parkeringskjeller. Uteoppholdsarealer kan kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke.

§ 4.2 Renovasjon (f_RA)

- Renovasjon skal løses innenfor f_RA, med eksisterende renovasjonsanlegg. Eksisterende renovasjonsanlegg kan utvides i samråd med renovatør.
- Renovasjonsløsning skal være i samsvar med renovatør sine føringer, jf. forskrift for kommunal renovasjon for husholdninger og fritidsboliger i Gausdal, Lillehammer og Øyer med tilhørende vedlegg.

§ 4.3 Lekeplass (f_LEK)

- Området med formål f_LEK skal brukes til nærlekeplass.
- f_LEK er felles for boenhetene innenfor BB.
- Nærlekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekefunksjoner tilpasset barn opp til 6 år, samt sittemulighet for voksne.
- Arealet skal følge prinsipper om universell utforming, så lagt terrenget tillater det.
- Arealet kan kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke.
- f_LEK inngår i beregning av MUA for bebyggelsen innenfor BB.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. LEDD NR. 2)

§ 5.1 Veg (f_V)

- Veg
Adkomst er for renovatør og utrykningskjøretøy.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. LEDD NR. 3)

§ 6.1 Friområde (f_FRI)

- Friområde 1
Område skal tilrettelegges for oppstillingsplass for brannbil.
- Friområde 2-3
Område skal være tilgjengelig for offentlighet. Områdene må beplantes med gress.

§ 7 HENSYNSSONER (PBL. § 12-6)

§ 7.1 Hensyn grønnstruktur (H540)

- a) Innenfor hensynssonen kan det gjøres tiltak for fremme tilgjengelighet for allmenheten. Alle tiltak skal gjøres skånsomt, og vegetasjon bør bevares. Privatiserende tiltak og beplantning tillates ikke.

§ 7.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

- a) Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade kulturminnet Gamlevegen. Eventuelle tiltak innenfor hensynssonen må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. kulturminneloven. Gamlevegen er også trasé for Pilegrimsleden på denne strekningen og det skal settes opp gjerde for å beskytte kulturminnet i anleggsperioden