

Reguleringsplan for Nordsetervegen 311 Lillehammer kommune

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 43/202, 43/24, 43/72 og deler av 308/5.

PlanID: 2021p114e11

Dato: 16.05.2023

1 Planens hensikt

Hensikt med reguleringsplanen med bestemmelser er å tilrettelegge for totalrenovering av eksisterende enebolig, samt oppføring av nye en- og flermannsboliger

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal gjøres lokalt, overvannet skal forsinkes og fordøyes i grønne arealer. Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger (jf. overvannsvurderinger fra Norconsult, 02.02.23) at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

2.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og planert terreng for planområdet og terrengtilpasning mot naboeiendommene, beplantning av trær og annen vegetasjon, støttemurer, lek- og uteoppholdsarealer for differensierte brukergrupper, gangveier, oppstillingsplass for brannbil, allment tilgjengelig gangforbindelser, renovasjonsløsning, parkeringsplasser og sykkelparkering, deponi for snø og overvannstiltak.

2 Bebyggelse og anlegg §12-5 nr.1

2.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesområde som vist på plankartet.

Trapper, ramper, nettstasjon, støyskjermer, parkering med overdekning og støttemurer kan oppføres utenfor byggegrenser.

2.4 Bebyggelse som inngår i planen

Felt BKS 1

Dersom eksisterende bebyggelse som er markert i plankartet, skal erstattes eller går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, kan det oppføres bebyggelse med samme utnyttelse og høyder.

Felt BKS 2

Dersom eksisterende bebyggelse skal erstattes eller går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, kan det oppføres bebyggelse med samme utnyttelse og høyder.

2.5 Utnyttelse

BYA for konsentrert boligbebyggelse =40 %.

2.6 Utforming

Ny bebyggelse skal ha et helhetlig og arkitektonisk uttrykk med tanke på takform, material og fargebruk. Fasader og tak skal i hovedsak ha kledning av tre. Bebyggelsen skal ha saltak.

2.7 Terreng og vegetasjon

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadeomfanget på terreng og vegetasjon blir minst mulig. Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses opprinnelig terreng.

Vegetasjon og trær som plantes skal være stedegne, og bidra til å stimulere insekts- og fuglelivet i området. Planting av utpregede allergifremmede planter og trær skal unngås.

2.8 Felles uteoppholdsareal

- a) Det skal avsettes minimum 20 m² uteareal per boenhet.
- b) Uteoppholdsareal skal ha trafiksikker adkomst.
- c) Min. 50% av minstekravet til felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
- d) Arealet skal ikke være brattere enn 1:5.
- e) Arealet skal være hensiktsmessig sammenhengende.
- f) Uteoppholdsarealet skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder eller i gul eller rød støysone.
- g) Felles uteoppholdsareal, inkludert minst 1 adkomst, skal være universelt utformet.
- h) Felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.
- i) Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke.

2.9 Nærlekeplass

- a) Nærlekeplass skal være minimum 200 m².
- b) Nærlekeplassen skal betjene maksimalt 30 boenheter.
- c) Nærlekeplassen skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.
- d) Det skal være trafiksikker adkomst mellom nærlekeplass og boliger den skal betjene.
- e) Arealet skal være hensiktsmessig sammenhengende.
- f) Nærlekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekefunksjoner tilpasset barn opp til 6 år, samt sittemuligheter for voksne.

2.10 Støy

Det tillates oppført boliger i gul støysone. Alle boenheter skal ha 50 % av oppholdsrom, hvorav ett soverom, med vindu som åpner mot fasade mot stille side, der støynivå ikke overskrider grenseverdien Lden = 55 dB. For inntil 15% av boenhetene kan det tillates dempet fasade. Dette sikres med skjermingstiltak på balkong og støydempede spesialvinduer der det er behov for dette.

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.

2.11 Vann og avløp

Eksisterende og nye boliger skal tilknyttes offentlig vann (og avløp).

2.12 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

2.13 Parkering

Parkering for bil skal opparbeides med 1,2 plass per boligenhet og 2 gjeste-/HC parkeringsplasser. Det tillates overdekning for parkering.

Minst 50% av sykkelparkering kan ha overdekning og 2 sykkelparkering per boligenhet. Utomhusplanen skal vise sykkelparkering.

2.14 Renovasjon

Det skal anvendes overflatebeholdere på hjul.

Renovasjonshåndtering skal etableres iht. gjeldende forskrift for kommunal renovasjon for husholdninger og fritidsboliger, angitt av tjenesteleverandør for avfallshåndtering (GLØR).

3 Samferdsel og teknisk infrastruktur §12-5 nr. 2

3.1 Kjøreveg

Vegen skal være felles for gnr./bnr. 43/202, 43/24, 43/72 og senere utskilte parseller/tomter.

3.2 Gang/- sykkelveg

Gang- og sykkelveg skal være offentlig.

3.3 Annen veggrunn- grønnstruktur

Annen veggrunn skal være offentlig.

Annen veggrunn- grønnstruktur skal benyttes til annet nødvendig trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sideareal, drenggrøfter, offentlig vann og avløpsnett, murer, stabiliserende tiltak, bekkeplastring etc. Det kan oppføres mindre bygninger med antennestasjoner og tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget.

4 Hensynssone

4.1 Frisiktsone

Innenfor hensynssonen skal det være frisikt. Avkjørselsplan som viser at frisiktsoner er ivaretatt, skal godkjennes før det gir rammetillatelse.

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0,5 m over vei.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan parkering ha overdekning. Utformingen skal ha et helhetlig uttrykk med material og fargebruk, i samsvar med boligbebyggelsen i BKS1.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for bygge og anleggstiltak skal det sendes inn dokumentasjon på at trafiksikkerhet er ivaretatt.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn plan for håndtering av overvann (jf. overvannsvurderinger fra Norconsult, 02.02.23) og vann- og avløp.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal nærlekeplass være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal overvannsløsning og utearealer på terreng være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.