



# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HØSTMÆLINGEN ØKOTUN I LILLEHAMMER KOMMUNE

---

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 12.08.2023

Tilhørende plankart er sist revidert: 08.08.2023

Godkjent av kommunestyret:

---

Avgrensning av området er vist på tilhørende plankart med reguleringsgrense.

Innenfor området er arealene regulert til disse formålene, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5: og 12-6:

## 1. AREALFORMÅL

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

- Konsentrert småhusbebyggelse (BK) - sosi kode 1112
- Renovasjonsanlegg (RA) - sosi kode 1550
- Lekeplass (LEK) - sosi kode 1610

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

- Veg (felles privat) (V) - sosi kode 2010

### PBL § 12-5 nr.3 Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (BG) - sosi kode 3002

### PBL §12-5 nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

- LNFR areal med gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) - sosi kode 5100
- Jordbruk (J) - sosi kode 5111

### PBL § 12-6 Hensynssone

- H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- H820 Gjennomføringssone – omforming (Økotun)

## **2. FELLES BESTEMMELSER**

### **2.1. Terrengtilpasning**

All ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng slik at de store trekkene i landskapet opprettholdes. Ny bebyggelse skal tilpasses landskap og terreng. Grøntdrag og kantvegetasjon i buffersonen mot landbruksarealene skal beholdes.

### **2.2. Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken 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 Innlandet fylkeskommune, kulturseksjonen, jf. lov kulturminner §8, annet ledd.

### **2.3. Universell utforming**

Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. TEK17 eller til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter. Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet.

### **2.4. Støy**

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442 skal gjelde. Disse kravene skal dokumenteres og ivaretas i søknad om byggetillatelse. For boligbebyggelse skal det være innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA. Det skal være et uteoppholdsareal på den stilleste siden av boligene med støynivå under 55 dBA.

### **2.5. Overvann**

Takvann og overvann skal håndteres (infiltreres/fordrøyes) innenfor hvert byggeområde. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for dette. Eksempel på lokal overvannshåndtering er infiltrasjon, fordrøyning, grønne tak mm. I forbindelse med byggesøknad skal det vises hvordan disponering og drenering av overvann er tenkt løst på hver enkelt tomt. Prinsipløsninger skal følge anbefalinger fra overvannsplan for området.

### **2.6. Dokumentasjonskrav ved søknad om tiltak**

#### **2.6.1. Sol- og skyggediagram**

Tiltakshaver skal gjennomføre og framlegge sol- og skyggeanalyse for tiltaket.

### **2.6.2. Utforming av bebyggelsen**

Tiltakshaver skal gjøre greie for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket, og beskrive tilpasning av takform, farge og materialbruk.

### **2.6.3. Utomhusplan**

Det skal utarbeides helhetlig utomhusplan for alle delfeltene innen Økotunet.

Utomhusplan skal inneholde:

- Areal for lek og opphold, internt vegsystem, areal for gående og syklende i tråd med reguleringsplanens bestemmelser
- Bebyggelsens plassering og atkomst
- Etasjeantall og gesimshøyder, snitt som viser eksisterende bygg (hvis aktuelt).
- Parkeringsareal for biler og sykler
- Profiler og snitt som viser det aktuelle tiltaket i forhold til eksisterende og planlagt terreng, inntegning av eventuelle støttemurer, gjerder og skjermvegger
- Hvordan ubebygde areal skal planeres og utnyttes, snitt
- Bearbeiding av terreng med høydeangivelse og beplantning, (inkl. bruk av stedegen vegetasjon)
- Utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser
- Areal for snøopplag
- Løsning for overvannshåndtering
- Tilrettelegging for brannvesenet, med adkomst og tilgang til sløkkevann
- Plassering av nødvendig infrastruktur (nettstasjon, felles avfallshåndtering med mer)
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy
- Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy + plassering av «miljøstasjon»
- Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje/carport med angivelse av kotehøyder og adkomst til bolig

## **2.7. Energiforsyning**

Utbygger skal avklare med nettselskap behov for nettutbygging og utforming av nettløsninger innenfor planområdet. Eventuell ny nettstasjon skal ha en diskret plassering og utforming, og kan plasseres innenfor alle formål i planen. Minimum 50% av energien til boligene (varme, elektrisitet) skal hentes gjennom lokale fornybare energikilder som solenergi, berg-/jordvarme, bioenergi og/eller varmegjenvinning av vann og/eller luft.

## **2.8. Eieform**

De enkelte boligene og tilliggende tomt skal organiseres som selveie. Fellesareal, fellesbygninger og fellesløsøre organiseres som et sameie. Fasade, påbygg og andre bygningsmessige endringer samt parkering reguleres gjennom tinglyste heftelser på hver enkelt eiendom og felleseiendommen.

### **3. AREALFORMÅL**

#### **3.1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)**

##### **3.1.1. Konsentrert småhusbebyggelse (BK)**

Innenfor arealene avsatt til økotun tillates det bebygd konsentrert småhusbebyggelse med inntil 50% BYA. Det tillates bygget bolighus med inntil 8,5 meter mønehøyde og inntil 6,1 meter gesims målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det skal bygges et felleshus og felles redskaps-/utstyrsboder for beboerne for å redusere fotavtrykket og ressursbruken for den enkelte boenhet og for å bidra til fellesskap.

##### **3.1.2. Plassering og utforming av bebyggelse**

Det skal legges vekt på å gi bebyggelse og anlegg en bærekraftig, funksjonell og estetisk god utforming.

- Alle tiltak i planområdet skal gis en god landskapstilpasning, både med hensyn til nær- og fjernvirkning. Bebyggelse skal tilpasses tomtas topografi for å minimalisere inngrep i eksisterende terreng.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås best mulig kvalitet i uteoppholdsareal med hensyn til sol og skygge.
- Takvinkel og bygningenes orientering skal tilrettelegges for installasjon av solcellepanel.
- Tak kan ha maksimal vinkel på 37 grader.
- Boligenes fasader skal i hovedsak utføres i tre, men kan kombineres med andre materialer som bidrar til variasjon og høy arkitektonisk kvalitet.
- Boligene skal planlegges og utføres med planløsning og materialer som gir husene lang levetid. Materialene skal kunne vedlikeholdes av beboerne. Minimum 50% av bygningsmaterialene som benyttes skal kunne ombrukes og/eller resirkuleres
- Fellesbygninger kan gis et arkitektonisk uttrykk og materialbruk som skiller seg fra private boliger.

##### **3.1.1. Lekeplass (LEK)**

Skal opparbeides som nærlekeplass med nødvendig sikring og særlig tilrettelegging for småbarns lek. Lekeapparatene og underlaget skal være av organiske materialer. Området skal omrammes av vegetasjon, og det skal beholdes eller etableres lavtvoksende trær i området. Lekeområdet er felles for alle beboere i området og skal være allment tilgjengelig.

##### **3.1.2. Uteoppholdsareal**

Uteoppholdsarealer skal oppfylle krav i overordnet plan (KPA og Byplanen) se § 1.7 i KPA og §1.6 i Byplanen

### **3.1.3. Private uteoppholdsarealer**

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 50 m<sup>2</sup> brukbart privat uteoppholdsareal for hver bolig. Dette arealet kan også være på en balkong eller takterrasse. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og opparbeides med tanke på formålet.

### **3.1.4. Gjerder, hekker og murer**

Grensen mellom fellesarealer og private soner kan markeres med gjerde, hekk eller mur med inntil 1 meters høyde.

Det kan etableres murer inntil 1 meters høyde for å ta opp høydeforskjeller i terrenget.

Gjerder og murer skal utføres i naturlige og fornybare materialer.

### **3.1.5. Renovasjonsanlegg (RA)**

Innenfor det avsatte arealet skal det plasseres felles renovasjonsløsning iht. avfallsselskapet GLØRs retningslinjer.

### **3.1.1. Parkering**

Det skal tilrettelegges for det antall parkeringsplasser som følger av kommunens bestemmelser for parkering for denne type utbyggingsformål. Det skal etableres delingsordning for bil og/eller sykkel og det skal avsettes tilstrekkelig med parkering for dette. Sykkelparkering under tak skal anlegges nær inngang til boligen eller i tilknytning til garasjer, og kan være felles for flere boenheter. For å begrense intern bilkjøring i Økotunet skal det anlegges felles parkeringsløsning for privatbiler.

## **3.2. Samferdselsanlegg og tekn. infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1. Veg (V)**

Gjøstivegen er felles, privat atkomstveg til boligene i området. Dette omfatter både den søndre delen av Gjøstivegen (fra snuplassen) og den opprinnelige gårdsvegen.

## **3.3. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)**

### **3.3.1. Blå/grønnstruktur (BG)**

Skal være allment tilgjengelig. Det tillates ikke oppført bygninger eller annet fysisk hinder for almen ferdsel innenfor området. Passasjer skal kunne fungere som skolevei og må holdes åpne og være framkommelig til alle årstider.

### **3.4. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (pbl § 12-5 nr. 5)**

#### **3.4.1. LNFR areal med gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF1, LNF2)**

Arealene skal benyttes til landbruksdrift, inkl. våningshus, driftsbygninger og næring tilknyttet gårdens ressursgrunnlag.

#### **3.4.2. Jordbruk (J1, J2)**

Arealene skal benyttes til jordbruk. (Særlige krav knyttet til økologisk drift)

### **4. HENSYNSSONER (pbl §§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

#### **4.1. H370 - Faresone høyspenningsanlegg**

Arealet innenfor området H370 (Høyspenningsanlegg) kan ikke brukes på en måte som er i strid med restriksjonene i fareområdet.

Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier.

#### **4.2. H820 - Gjennomføringssone – omforming (Økotun)**

##### **4.2.1. Livsløpsregnskap**

Innenfor sonen skal det utarbeides et livsløpsregnskap. Dette skal dokumentere:

- Klimautslipp for planlagte tiltak
- Klimatiltak for et lavest mulig fotavtrykk innen:
  - mobilitet,
  - matproduksjon,
  - materialbruk
  - energibruk i produksjon og levetid
  - vann og avløp

##### **4.2.2. Naturmangfold**

Innenfor sonen skal det utføres en artsregistrering for utbyggingsprosjektet som inkluderer biologisk mangfold før og etter tiltak.

#### **4.3. Gjennomføringssone H820\_1-3**

Sonen skal bebygges med økotun-boliger iht. de rammene som er gitt i overordnet plan, samt egne bestemmelser jfr. pkt. 3.1.

#### **4.4. Gjennomføringssone H820\_4**

Sonen skal benyttes til økologisk dyrking, med mulighet for spesiell tilrettelegging for parsellhagebruk eller lignende.

## **5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **5.1. Før rammetillatelse**

#### **5.1.1. Plan for dyrking**

Før det gis rammetillatelse innenfor byggeområdene for Økotun skal det legges fram en driftsplan som viser hvordan boenhetene kan drive økologisk hagebruk innenfor området på bærekraftig vis. Det skal også beskrives hvordan gården organiserer og sikrer ansvaret for drift av jorda.

#### **5.1.2. Plan for overvann, vann- og avløp**

Før det gis rammetillatelse innenfor byggeområdene for Økotun skal det godkjennes plan for håndtering av overvann, vann- og avløp.

#### **5.1.3. Utomhusplan**

Før det gis rammetillatelse innenfor byggeområdene for Økotun skal det godkjennes en helhetlig utomhusplan hvert enkelt område i henhold til pbl. §28-7 og gjeldende teknisk forskrift og punkt 2.1.9.

#### **5.1.4. Livsløpsregnskap og artsregistrering**

Før det gis rammetillatelse innenfor byggeområdene for Økotun skal det foreligge et livsløpsregnskap og en artsregistrering iht punkt 4.1.3 og 4.1.4.

### **5.2. Før bebyggelse tas i bruk**

#### **5.2.1. Opparbeidelse av lekeareal/ fellesområder**

Før det gis ferdigattest for boliger innenfor byggeområdene for Økotun er det krav om at leke-/ fellesområdene er ferdigstilt i tråd med utomhusplan.

#### **5.2.2. Ordning for bil- og sykkeldeling**

Før det gis ferdigattest for siste bolig innenfor byggeområdene for Økotun skal det foreligge en avtale som sikrer at det etableres en bil- og/eller sykkeldelingsordning for beboerne i Økotunet.

#### **5.2.3. Avfallshåndtering**

Før det gis brukstillatelse skal det være etablert en tilstrekkelig renovasjonsløsning for de nye boligene. Dette avtales i samråd med renovasjonsselskapet (GLØR).