



Lillehammer kommune
Postboks 986
Storgata 51
2626 Lillehammer

Oslo 05.06.2018

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE – SOLHØGDA BYGGETRINN 3, GNR 85 BNR 388

SOLHØGDAVEGEN, REGULERINGSPLAN FOR SOLHØGDA - B2 BLOKKBEBYGGELSE

Om tiltaket

Det skal oppføres 21 leiligheter i en boligblokk på fem etasjer, hvor 4. og 5. etasje er tilbaketrasket. Denne rammesøknaden gjelder tredje byggetrinn. Byggetrinn 1 er ferdig og fikk midlertidig brukstillatelse i 2017. Andre byggetrinn er under oppføring.

Siste del av feltet B2 på Solhøgda ligger nord-øst for tidligere byggetrinn. Tomta har adkomst via Røyslivegen og opp den nye Solhøgdaavegen. Det er fallene terreng mot nord-øst og tomta har god utsikt. Det blir kjøreadkomst til et øvre og et nedre nivå. På det nedre nivået er det innkjøring til parkeringskjelleren. Den delen av tomta som er flat benyttes til uteoppholdsareal, mens bygget er plassert nedenfor dette.

Prinsippskissen som viser organisering av bebyggelsen på reguleringsplanen viser to bygg på siste del av område B2. Plassering og orientering er med ett bygg løst ganske likt som prinsippskissen. En slik løsning vil begrense terrenginngrep og skjæringer i forbindelse med adkomst, og redusere fasadearealer.

Forhold til reguleringsplanens bestemmelser

§0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Bestemmelsene følges.

§1 FELLES BESTEMMELSER

1.1 Høyspentledning/Trafo

1.2 Universell utforming

Tiltaket prosjekteres etter TEK17.

1.3 Estetisk utforming

Se arkitektens beskrivelse

1.4 Lekeplass

Se landskapsarkitektens beskrivelse



1.5 Parkering

Det etableres parkering iht kommunens vedtekter: 21 parkeringsplasser i kjeller og 11 plasser ute. I BT2 er det krav til 33 p-plasser.

	Krav P-plasser	P-plass i garasje	P-plass ute
BT1	38,5	26	10
BT2	37	22	10
BT3	33	21	11
SUM	108,5	69	31

Det anlegges ekstra uteparkering øst for ny Solhøgdeveg mellom BT1 og BT2 på eiendom gnr 85 bnr 383 tilhørende realsameie. Arealet fremkommer som en del av gamle Solhøgdeveg og er uten nye terrenginngrep.

1.6 Parkering for bevegelseshemmede

Det etableres en plass for bevegelseshemmede i kjeller og en plass utenfor inngangsdør på tunet.

1.8 Støy

Ikke aktuelt

1.9 Overvannshåndtering

Se landskapsarkitektens beskrivelse

1.10 Avfallshåndtering

Det plasseres miljøstasjon/renovasjonsanlegg for byggetrinn 3 ved den nye adkomstvegen og avkjøringen til tomta. Prosjektet har hatt dialog med GLØR.

§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.3 Uteopphold

Alle leiligheter i første etasje får privat uteplass. Øvrige leiligheter har balkong eller terrasse. Det etableres nærlekeplasser. Plassering er vist på situasjonsplan.

2.5 Boligbebyggelse B2

1. Det søkes om å bygge 21 leiligheter i fem etasjer. Samlet for byggeområde B2 vil det bli bygget 68 boenheter.
2. Dette er tredje byggetrinn.
3. Totalt BYA for B2 blir 15,2%, mens BYA for tomta 85/388 = 13,1%.
4. Bygningen har flatt tak
5. Bygget får 3 etasjer ytterst på åskammen og tilbaketrukket 5. etasje inne på åskammen. Det er inntegnet en siktlinj på 30 grader på snittet.
6. Bygget er 5 etasjer i bakkant av åskammen, dvs 15,5 meter ned til planert terreng. Fra høyest planert terreng er bygget 12,5 meter.
7. På reguleringskartet er det vist forslag om to bygg plassert på siste delt av felt B2. I denne rammesøknaden søkes det om et bygg. Bygget er plassert tilnærmet likt forslaget for plassering av bygg på reguleringskartet. Det vil si at den nord-østre figuren er forlenget mot Solhøgdevegen, mens det vestre forslaget er fjernet.
Innkjøring til parkeringskjelleren er i endefasaden av underetasjen. Det gjøres terrengtilpassing som har til hensikt å hindre eksponering av underetasjen mot nord. For at høyden på bygget skal samsvare med reguleringsbestemmelsene, er 5. etasje også trukket tilbake inne på åskammen.
8. For byggetrinn 3 etableres 21 parkeringsplasser i kjelleren, hvorav en er tilpasset bevegelseshemmede. 11 plasser etableres på terreng, hvorav en plass tilpasses bevegelseshemmede.



9. Bygningens lengde blir 40,5 meter. Bygningen blir delt opp ved at inngangspartiet og trapperommet er markert. Inngangspartiet og basen i første etasje markeres som et eget arkitektonisk element. På vestsiden er det tilstrebet å skape relieff og skyggevirkning ved at balkongene er trukket inn i bygningskroppen.

DISPENSASJONER

Ikke aktuelt

TOMT OG GRUNNFORHOLD

Tomene som inngår i felt B2 er delt opp.

NABOVARSEL

Det har ikke kommet inn merknader fra naboer.

Med vennlig hilsen

Erik Andreassen
Sivilarkitekt MNAL | Partner
HBA Arkitekter AS