

# REGULERINGSPLAN FOR SOLHØGDA I LILLEHAMMER KOMMUNE



## REGULERINGSBESTEMMELSER

---

**Reguleringsbestemmelser revidert: 04.09.13**

**Tilhørende plankart revidert: 04.09.13**

**Godkjent av kommunestyret:**

---

Avgrensning av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Planen erstatter del av:

- Reguleringsplan for Høstmælingen - Ågårdvegen vedtatt av Lillehammer kommunestyre 18.03.1982.
- Reguleringsplan for Røyslimoen vedtatt av Lillehammer kommunestyre 27.6.1985.

### REGULERINGSFORMÅL

Innenfor området er arealet regulert til disse formålene, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5:

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)**

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)**

- Veg - offentlig
- Fortau - offentlig
- Annen veggrunn - offentlig

#### **LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 nr. 5)**

- Friluftsområder

#### **OMRÅDER MED HENSYNSSONE I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-6, JF.§11-8)**

- Frisikt
- Landskap
- Energinett

## § 0. REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

- 0.1 Byggeområdene kan bygges ut trinnvis.
- 0.2 Atkomstveg FA-1 skal være opparbeidet i nødvendig grad som adkomst for hvert byggetrinn før det gis ferdigattest.
- 0.3 Fortau (langs FA-1), snuplass/vendehammer, parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og evt. nærlekeplasser skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for hvert byggetrinn.
- 0.4 Interne gangveier skal etableres og ferdigstilles samtidig med omsøkt byggetrinn, eller senest påfølgende sommer.
- 0.5 Fortau langs Røyslivegens venstre side til bussholdeplass skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for første byggetrinn.
- 0.6 Detaljutforming av parkeringsarealer for hvert byggetrinn i byggeområde B2 skal være utarbeidet og godkjennes i forbindelse med rammesøknad.
- 0.7 Retningslinjer for pleie og foryngelse av vegetasjonen i hensynssonene landskap skal være utarbeidet og godkjennes i forbindelse med rammesøknad.

## § 1. FELLES BESTEMMELSER:

- 1.1. **Mindre tekniske anlegg – elektrisk fordelingskap/trafo og lignende:** Innenfor alle formål – med unntak av trafikkareal, kan det tillates plassert små tekniske fellesanlegg som nettstasjoner (små trafoer / kabelskap), mindre pumpestasjoner osv. Utforming av slike anlegg skal beskrives i søknad om tiltak. Det samme gjelder kabler og ledninger. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.
- 1.2 **Universell utforming:** Ved utforming av bebyggelse og opparbeidede uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming beskrevet i PBL § 1-1 og 29-3, samt kap. 12 i forskrift om tekniske krav til byggverk.
- 1.3 **Estetisk utforming:** Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Bygninger/anlegg i samme delfelt bør være estetisk tilpasset hverandre.
- 1.4 **Lekeplass:** I rammesøknad for det enkelte området skal det vises hvordan kravet til lekeplass er innfridd. Lekeplasser skal utformes i henhold til kommunale bestemmelser. På lekeplass kan det etableres klatrestativ, sandkasse, faststøpt vippe, bord, benker og lignende. Lekeplassen(e) kan i tillegg tilrettelegges for annen uteopphold. Det skal legges særlig vekt på tilrettelegging for universell utforming.
- 1.5 **Parkering:** Bebyggelsen skal ha oppstillingsplass/parkering for biler i samsvar med kommunens parkeringsvedtekter.
- 1.6 **Parkering for bevegelseshemmede:** I ethvert parkeringsanlegg med plass til 20 biler eller flere, skal minst 5 % av plassene utformes for og reserveres bevegelseshemmede. Parkering for bevegelseshemmede skal plasseres nær hovedinngang. (*Anbefalt: Maksimalt 20 m.*). I garasje / parkeringshus skal parkering for bevegelseshemmede plasseres nær heis.

- 1.7 **Radon:** Alle bygg skal prosjekteres og utføres med radonforbyggende tiltak slik at evt. innstrømmingen av radon fra grunnen begrenses. Tiltakene utføres i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk § 13-5.
- 1.8 **Støy:** For støyskjerming legges Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442, til grunn. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak eller annen støyskjerming som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.
- 1.9 **Overvannshåndtering:** Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.
- 1.10 **Avfallshåndtering:** Plassering av felles miljøstasjon/renovasjonsanlegg vises i rammesøknad og eventuelt i situasjonsplan ved utendørs plassering.

## § 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1):

### 2.1 Situasjonsplan

For alle byggeområder gjelder at det sammen med søknad/melding om rammetillatelse/igangsettingstillatelse eller ved melding om tiltak skal foreligge situasjonsplan for det aktuelle byggetrinnet i målestokk 1:500 eller 1:1.000 som viser:

- Tomtegrenser og byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og evt. møneretning
- Framtidig garasjeanlegg
- Bebyggelse på naboeiendom(mer)
- Adkomst, parkering- og biloppstillingsplasser
- Veger, gangforbindelser og snuplass/vendehammer.
- Terrengprofil (eksisterende og bearbeidet) med bygninger og utomhusanlegg
- Uteoppholdsarealer, lekearealer, grønntanlegg
- Bevaring av eksisterende vegetasjon og framtidig beplantning
- Planlagte høyder på terreng, veger, osv.
- Plass for renovasjon og avfallshåndtering
- Muligheter for snøopplag
- Evt. tekniske anlegg
- Evt. støyskjerming

Situasjonsplanen må dekke et område som er stort nok til å vise helhetlige løsninger og sammenhenger. Kommunen vil ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse vurdere om dette er ivaretatt.

### 2.2 Grad av utnyttning

Høyeste tillatte utnyttelse er angitt for det enkelte byggeområde nedenfor. %-BYA angir hvor stor andel i % av formålsområdet som kan bebygges. Definisjon av %-BYA er gitt

i Tekniske forskrift til Plan- og bygningsloven. Den tillatte utnyttningen skal ikke overstiges.

### **2.3 Uteopphold**

Boliger, med unntak av hybler, skal ha privat uteplass i form av balkong eller terrasse på min. 10 % av boligens areal, minimum 5 m<sup>2</sup> netto pr. boenhet. Nye boliger skal ha minimum 15 m<sup>2</sup> privat eller felles uteoppholdsareal pr. boenhet i små prosjekter på inntil 8 boenheter, og min. 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet i større prosjekter. Hybler kan unntas fra kravet.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en skjermet plassering, ikke kunne benyttes til bilparkering, og bakgrunnsstøy skal ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder. Deler av uteoppholdsarealet kan være takterrasse, men lekeplass skal være på bakkenivå med mindre noe annet går fram av disse bestemmelsene. Det skal ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygg før andel av felles og private uteoppholdsareal er opparbeidet.

### **2.4 Boligbebyggelse - B1-a, B1-b og B1-c**

Byggeområdene B1-a, B1-b og B1-c er regulert til boligbebyggelse.

1. Innen området B1-a, B1-b og B1-c skal bebyggelsen utformes som eneboliger, rekkehus eller kjeda bebyggelse, med inntil tre målbare plan. Samlet for byggeområdene B1-a og B1-b settes nedre grense til 15 boenheter og øvre grense til 20 boenheter.
2. Utbyggingen kan skje over flere byggetrinn.
3. Bebygd areal BYA skal ikke overstige 35 % BYA. Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak (saltak/pulttak) med takvinkel mellom 15 og 45 grader. Bygninger med avvikende takform kan tillates dersom de danner helhetlige grupper og ikke framstår som enkelthus i en husrekke.
4. Byggehøyder: Møne- og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 9,5/8,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Bygg med horisontale takflater skal gesimshøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng ikke overskride 8,5 meter.
5. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig. Fylling rundt hus/bebyggelse skal ikke overstige 1,5 m over eksisterende terreng. I skrått terreng kan bygningene ha underetasje eller avtrapping med flere plan for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 2,0 meter i husets bredde.
6. Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.  
Bygninger/anlegg i samme delfelt bør være estetisk tilpasset hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming.

### **2.5 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse B2:**

Byggeområde B2 er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

1. Innen området B2 skal bebyggelsen utformes som bygninger med fire eller flere boenheter og med inntil fem (5) etasjer. Samlet for byggeområde B2 settes nedre grense til 50 boenheter og øvre grense til 70 boenheter.
2. Utbyggingen kan skje over flere byggetrinn.
3. Bebygd areal BYA skal ikke overstige 25 % BYA.
4. Bebyggelsen skal ha flate tak. Mindre tak over inngangsparti eller lignende kan ha avvikende takform dersom dette danner helhet med bebyggelsen for øvrig.
5. Bebyggelsen skal utformes og organiseres slik at den får en begrenset fjernvirkning. Bebyggelsen trappes ned fra tilbaketrukne 4. og 5. etasjer inne på åskammen til maksimalt 3 etasjer ytterst på åskammen mot vestre plangrense. Bebyggelsen skal tilpasses slik at den ikke bryter en siktlinje på 30 grader i byggets lengderetning.
6. Byggehøyder: For bygg med flatt tak skal gesimshøyden målt fra lavest planert terreng ikke overskride 16 meter (dvs. inntil 5 etasjer i bakkant av åskammen) og fra høyest planert terreng ikke overskride 9,5 meter (dvs. 3 etasjer i forkant av åskammen). Takoppbygg for trapper, heiser og ventilasjon, kan godkjennes i tillegg til de maksimale gesimshøyder innenfor en samlet estetisk/arkitektonisk vurdering.
7. I skrått terreng skal bygningene ha underetasje eller avtrapping tilpasset terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 2,0 meter i husets bredde.
8. Minimum en (1) parkeringsplass pr. leilighet skal etableres i underetasje (p-kjeller). Parkering på bakkenivå skal ikke være sammenhengende, men utformes med oppbrutte flater for eksempel ved hjelp av vegetasjon og naturlig terreng.
9. Estetisk utforming: Bebyggelsens arkitektoniske holdning skal være nåtidig, dvs. ikke tilbakeskuende i formspråket. Bygningene skal ikke utformes på en slik måte at det oppstår egenrådige eller konfliktfylte kontraster eller mangelfull tilpasning mellom ett hus og området som helhet. Materialet i eksteriøret skal ha en moderne uttrykksform og i hovedsak være stein, glass, tre og betong. Ytre veggflater skal utføres med mørke farger. Mindre deler som inngangsparti kan markeres med annen fargebruk. Vindusflater skal ha ikke-reflekterende glass.
10. Det skal tilstrebes oppbrutte fasader som skaper relieff med lys og skygge. Dersom en enkeltbygningens fasade overskrider 30 meter lengde, skal denne deles i minimum to ulike arkitektoniske uttrykk.

### **§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)**

#### **3.1 Veg**

Del av Røyslivegen er regulert som offentlig kjørevei. Regulert vei følger eiendomsgrense langs veien. Det er ikke tillatt å føre opp bygg nærmere enn 15 m fra senterlinje til Røyslivegen. Avkjøringer fra offentlig veg skal utformes i henhold til håndbok 017. Byggetegninger skal godkjennes av vegmyndighetene før byggestart. Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

Veg FA-1 – reguleres til privat felles atkomstveg og skal opparbeides i henhold til vegvesenets håndbok 018 med inntil 5 m kjørebane (inkl. 0,5 m skulder på hver side). Vegen skal i tillegg ha fortau, fast dekke og gatelys.

Brukryssing/kulvert skal utformes/dimensjoneres slik at den kan ta unna for en 200-års flom og ikke gi økt fare for flom og erosjon.

Interne atkomstveger – i byggeområdene – skal vises i rammesøknad for det enkelte byggeområde.

### **3.2 Fortau**

Fortau langs FA-1 skal opparbeides i 2,5 meters asfaltert bredde. Kryssing av kjørebanelen skal være oppmerket fotgjengerovergang.

### **3.3 Annen veggrunn**

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg og 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 steinplastring eller annet tiltak. Evt. støttemur skal utføres som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med ”naturblanding”. Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

## **§ 4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT**

I LNFR-områder er det tillatt å drive skjøtsel av skogen for å sikre utsikt og lys til bebyggelsen rundt.

## **§ 5. OMRÅDER MED HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN**

### **5.1 Frisikt**

I områder regulert til frisiktsone skal vegetasjon holdes nede og det er ikke tillatt å sette opp installasjoner som hindrer fri sikt i sonen, i høyde mer enn 50 cm over nivået på tilstøtende veg.

### **5.2 Landskap**

Hensynssone landskap kan ikke bebygges eller brukes på annen måte som reduserer trebestanden utover vanlig pleie og skjøtsel. Eksisterende vegetasjon skal pleies slik at den har skjermende effekt. Området kan ikke flatehogges, men tynning kan forekomme.

I hensynssonene skal landskap eksisterende vegetasjon pleies og videreutvikles som et verdifullt og karakteristisk landskapselement. Vegetasjonen skal skjøttes.

Ansvar for vegetasjonspleie tillegges eiendommene i utbyggingsområde B2 og må avklares nærmere i privatrettslige avtaler. Godkjente retningslinjer for pleie og foryngelse av vegetasjonen må innarbeides i vedtekter for eiendomssameier.

### **5.3 Sikringszone energinett**

I hensynssone – energinett tillattes ingen permanente bygge- og anleggstiltak.