

**DETALJREGULERING FOR HOVE NÆRINGS-PARK SØR
LILLEHAMMER KOMMUNE**

REGULERINGSBESTEMMELSER

planID: 2020P216E02

**Dato: 29.9.2021, revidert i etterkant av vedtak i kommunestyret.
Vedtatt av kommunestyret: 28.10.2021**

Til planen tilhører:

Planbeskrivelse datert 21.9.2021

Plankart datert 29.9.2021

1. GENERELT

1.1 Hensikt med planen

Planen tilrettelegger for areal- og transportkrevende handel, med mulighet for lager og lett industri. Det reguleres gjennomgående gang- og sykkelvei, og kjørevei fra rundkjøring ved Hovearmen/fv. 2522.

1.2 Reguleringsformål og hensynssoner

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

REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER
Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6:
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1) <ul style="list-style-type: none">- Kombinert formål forretning/industri: BF/I- Energianlegg: BE
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2) <ul style="list-style-type: none">- Kjøreveg: SKV_1-2- Gang- og sykkelveg: o_SGS_1- Annen veggrunn – grøntareal
Sone med særlig angitt hensyn (Pbl § 12-6) <ul style="list-style-type: none">- Sikringssone – Nedlagsfelt drikkevann (H110)- Sikringssone – Frisikt (H140_1-3)

2 Rekkefølgebestemmelser

Før byggetillatelse:

a) Detaljutforming av uteoppholdsareal skal utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad.

Før brukstillatelse/ferdigattest:

b) Felles uteoppholdsareal og parkeringsareal på terreng som tilhører omsøkt byggetrinn skal etableres og ferdigstilles samtidig med omsøkt byggetrinn. Eventuelt skal ferdigstilling skje påfølgende sommer.

c) SV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til nye tiltak innenfor felt BF/I.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Byggesøknad

Søknad om byggetillatelse skal inneholde:

- redegjørelse for arkitektonisk kvalitet og tilpassing til landskap, bygde omgivelser og utearealer.
- snitt som viser ny bebyggelse i sammenheng med omkringliggende landskap og bebyggelse.
- beregning av massebalanse med redegjørelse for hvordan overskuddsmasser (grusressurs) blir benyttet til samfunnsnyttig formål.

3.2 Krav til situasjonsplan

Innhold i situasjonsplan:

Situasjonsplanen skal utarbeides i målestokk 1:500 og tydelig vise i den grad det er relevant:

- a) Bebyggelsens plassering, hovedform og dimensjoner.
- b) Tomtegrenser.
- c) Utforming av private og allment tilgjengelige utearealer med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, gjerder/skjermvegger og beplantning både av ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- d) Utforming av parkering- og logistikkarealer, inkl. varelevering.
- e) Plan for utvendig belysning.
- f) Trafikksikkerhetstiltak, inkl. plassering og utforming av løsninger for gående og syklende.
- g) Tilrettelegging for universell utforming.
- h) Anlegg for vann, avløp og overvann. Søknad skal angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.
- i) Anlegg for avfallsbehandling.

- j) Snølagring
- k) Eventuell trafostasjon.

Utomhusarealer skal opparbeides i henhold til godkjent situasjonsplan for den aktuelle tomta. Følgende forhold skal ivaretas:

- Det skal være skille mellom trafikkarealer for gående og kjørende. Trafikk- og parkeringsarealer skal ha fast dekke (asfalt eller belegningsstein), og ha kantstein mot grøntanlegg.
- Arealer utenom trafikk- og parkeringsarealer skal gis en parkmessig behandling, inklusive tilsåing og beplantning.
- Utvendig belysning skal tilpasses funksjon og bebyggelsens art, og på en slik måte at lysforurensning utenfor driftstid/åpningstid begrenses.

3.3 Overvann

Overvannsplan/notat datert 4.5.2021 skal legges til grunn for håndtering av overvann innenfor planområdet ved etablering av nye tiltak.

3.4 Vann, avløp, strøm

Bebyggelsen skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett. Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp.

3.5 Parkering

Krav til parkering i planområdet er:

- a) forretningsareal: min. 1,3 og maksimum 4 plasser pr. 100 m² BRA.
- b) Minst 10 % av plassene skal utformes for og reserveres bevegelseshemmede.
- c) **Sykkel:** minimum 0,5 plass pr 100 m² BRA. Minimum 10 % av sykkelparkeringen skal være tilpasset lastesykkel.
- d) Parkering for sykkel og bevegelseshemmede skal plasseres nærmest mulig hovedinngang. Sykkelparkering skal være under tak.
- e) Utendørs parkeringsplasser skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis permeabelt dekke.
- f) Parkeringsarealer skal ikke plasseres foran hovedfasade.

3.6 Universell utforming

Utforming skal opparbeides i henhold til gjeldende teknisk forskrift for tidspunktet for byggesøknaden.

3.7 Energi

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. For nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m² er det tilknytningsplikt for fjernvarme.

3.8 Forurensning

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7. Opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse.

Det skal etableres overvåkingsbrønn nedstrøms felt BFI. Plassering skal avklares/planlegges i sammenheng med etablering av Hove hensettingsanlegg.

4 BYGGEOMRÅDE

4.1 Byggeområde for forretning/industri (BF/I)

I området tillates:

- a. Handel med plass- og/eller transportkrevende varer. Med plass- og/eller transportkrevende varer menes handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler. Det tillates ikke storvarehandel, slik som møbler, brune- og hvitevarer eller lignende. Det tillates ikke detaljvarehandel, slik som dagligvare, apotek, sportsforretning eller lignende.
- b. Lettere industri- eller produksjonsvirksomhet samt lager knyttet til produksjons- eller forretningsvirksomheten. Det tillates ikke etablert tung, forurensende eller brann- og eksplosjonsfarlig industri, som ved støy eller p.g.a. andre forurensninger ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for omliggende eiendommer.

I tilknytning til hver bedrift kan det tillates administrasjonslokaler, sosiale rom og salgslokaler som er en integrert del av virksomheten under hovedformålet.

4.1.1 Grad av utnyttelse

Maksimal utnyttelse for hver tomt er 85 % BYA. Utomhusarealer som er en nødvendig del av virksomheten, slik som utelager, manøvreringsareal for varetransport og parkering medregnes i BYA. Ny bebyggelse skal planlegges og plasseres slik at det ikke er til hinder for å oppnå minimum 70 % BYA pr. tomt ved fremtidig fortetting. Det kreves illustrasjonsplan som viser at dette kan oppnås.

4.1.2 Arkitektur og utforming

Det skal søkes å finne arkitektoniske løsninger som tilfører området kvalitet og gjør det attraktivt. Store monotone flater skal unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det skal brukes tre i fasade. God terrengtilpassing og tilpassing til eksisterende bebyggelse skal vektlegges.

Ny bebyggelse skal ha hovedfasade mot tiliggende hovedveg.

Utelager, varelevering og parkeringsarealer skal ikke plasseres foran hovedfasade.

Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering skal plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.»

Hovedtakformen for bebyggelsen skal være tilnærmet flatt tak, maksimal takvinkel er 10 grader. For mindre deler av bygningen kan det godkjennes saltak eller pulttak med takvinkel opp til 30 grader.

Fasadeskilting skal så langt som mulig være godt integrert i bygningenes arkitektoniske utforming.

Bebyggelsen skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes gode, definerte uterom og klare adkomst- og trafikkforhold.

4.1.3 Høyder

Største tillatte gesimshøyde er 18 meter. Bygninger med gesims over 7,5 m skal konstrueres for minimum 2 plan.

Det tillates bygningsvolum med høyde inntil 22 m. Dette skal trekkes minst 5 meter innenfor gesims.

Høydene måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt hver bygning.

Byggegrenser er vist på plankartet.

4.1.4 Varelagring og avfall

Lagring av varer og avfall skal i størst mulig grad skjermes med bygning, gjerder eller beplantning.

Mot hovedvei skal utelager skjermes med lagerbygg eller gjerde, som skal harmonere med annen bebyggelse.

Lagerbygg, miljøstasjon o.l. kan ikke plasseres utenfor byggegrense.

4.2 Energianlegg (BE)

I området tillates nettstasjon for energianlegg.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.0 Generelt

Virksomheter på østsiden av SKV_1 og SGS_1 kan ha én avkjørsel pr. virksomhet/adresse som krysser over gang- og sykkelvegen.

5.1 Kjøreveg SKV_1

SKV_1 er adkomstveg fra rundkjøring ved Storhovearmen fram til BF/I.

5.2 Kjøreveg SKV_2

Vegen er del av adkomstveg til hensettingsområdet i reguleringsplan for Hove hensetting.

5.3 Gang- og sykkelveg (o_SGS_1)

Gang- og sykkelvegen skal opparbeides med asfaltert dekke i henhold til bredder vist på plankart. Der gang- og sykkelvegen er lagt inntil kjørevei skal den være hevet over kjørebanelen og anlegges med avvisende kantstein.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn skal utformes som sideterreng for vei, grøft for drenering/snøopplag, fordrøyning av overvann, skjæring/fylling, plass for støttemurer og fundament, samt teknisk infrastruktur.

Vegskjæringer og fyllinger samt annen veggrunn skal tilsås og beplantes, eller bearbeides på annen tiltalende måte. Beplantning skal være tilpasset pollinerende insekter. Vegetasjon skal holdes nede.

6 SONE MED SÆRLIG ANGITT HENSYN (pbl. § 12-6)

6.1 Sikringszone vannverk, H110_03:

Planområdet inngår i sikringszone 3 tilknyttet Lillehammer vannverk.

Alle virksomheter i sikringssonene for Lillehammer vannverk pålegges å rette seg etter de til enhver tid gjeldende sikringsbestemmelser/restriksjoner og kontrolltiltak. Helsemyndigheten avgjør om en virksomhet eller et anlegg (eksisterende/nyetablering) kan medføre fare for forurensninger og om omfanget av eventuelle forholdsregler, sikringstiltak etc. er tilstrekkelige.

Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 3 (H110_03):

- a. Tømming og spredning av septiktankslam, slam fra renseanlegg og pudrett.
- b. Lagring av stoffer med utvaskbare kjemiske forbindelser som er vanskelig nedbrytbare og/eller kjemiske elementer som er helsefarlige.
- c. Nyanlegg av beholdere større enn 5 m³ for olje og oljeprodukter.
- d. Tankanlegg av beholdere med maksimalt volum 5 m³ for olje og oljeprodukter dersom det ikke tas spesielle forholdsregler mot forurensning.
- e. Drivstoff- og oljeledninger.
- f. Lagring og bruk av ikke-nedbrytbare kjemikalier mot skadedyr og plantevekster.
- g. Legging av oljegrus.
- h. Etablering av industri/ næring skal godkjennes av Mattilsynet og Lillehammer kommune ved Vann og avløp.
- i. Utslipp til bekker og mindre vassdrag med utløp i sikringssonen av forurenset overflatevann eller overvann fra flater der det kan være fare for forurensning.
- j. All type boring for grunnvannsuttak, geoenergi eller lignende skal godkjennes av Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

6.2 Sikringszone frisikt (H140_1-2)

Frisiktsoner i vegkryss er vist i plankartet. Innenfor frisiktsone skal det ikke være sikthinder høyre enn 0,5 meter over nærmeste kjørebane. Forutsatt at krav til frisikt er ivaretatt kan stolper og høystammede trær tillates.