

Detaljreguleringsplan for Gudbrandsdalsvegen 199 Reguleringsbestemmelser

Datert:15.05.2022

Tilhørende reguleringsplankart er datert

1) AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er vist på kart med planavgrensning. Det regulerte området kan disponeres til følgende formål (plan- og bygningslovens § 12-5):

§ 12-5. nr. 1 Bebyggelse og anlegg:

KBA:	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	(1800)
LEK	Lekeplass (privat)	(1610)

§ 12-5. nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

KV:	Kjøreveg (offentlig og privat)	(2011)
GS:	Gang-/sykkelveg	(2015)
AVG:	Annen veggrunn – grøntareal	(2019)

PBL § 12-5 nr.3 Grønnstruktur

TD:	Turdrag (offentlig)	(3030)
------------	---------------------	--------

§ 12-6. Hensynssoner

H140:	Sikringssone frisikt	(H140)
--------------	----------------------	--------

2) REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Før byggetillatelse:

- a) Detaljutforming av felles uteoppholds- og lekeareal skal utarbeides (i henhold til Kommunedelplan for Lillehammer sentrum pkt. 1.6 og 1.7) og godkjennes i forbindelse med byggesøknad i KBA.
- b) Støytiltak skal dokumenteres ivaretatt i henhold til kravene i pkt. 3.4 før det kan gis rammetillatelse eller tillatelse for tiltak for støyømfintlig bebyggelse som bolig.
- c) Tiltak mot luftforurensning skal dokumenteres ivaretatt iht. kravene i pkt. 3.5 før det kan gis rammetillatelse eller tillatelse til tiltak for boliger og ny virksomhet.

2.2 Før brukstillatelse/ferdigattest:

- a) Felles uteoppholdsareal og parkeringsareal under terreng som tilhører omsøkt byggetrinn skal etableres og ferdigstilles samtidig med omsøkt byggetrinn. Uteoppholdsareal kan alternativt ferdigstilles senest påfølgende sommer.
- b) Ved nybygg innenfor **KBA** gis det ikke ferdigattest før felles og private uteoppholdsarealer er opparbeidet.
- c) Før det gis brukstillatelse for nybygg i **KBA** skal det etableres parkering under terreng med et antall parkeringsplasser iht. pkt. 3.3.
- d) Nærlekeplass iht. krav skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger i KBA.
- e) Kvartalslekeplass skal være sikret gjennom utbyggingsavtale med Lillehammer kommune.

3) FELLESBESTEMMELSER

3.1 Estetisk utforming:

I henhold til pbl. §§ 29-1 og 29-2 skal søknad om tillatelse til tiltak sørge for god arkitektonisk kvalitet og tilpasning til landskap og bebygde omgivelser.

3.2 Byggesøknad, og krav til illustrasjonsplan:

3.2.1 Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde:

- a) Snitt som viser sammenhengen mellom eksisterende bebyggelse/terreng og ny bebyggelse, herunder behov for støttemurer og gjerder.
- b) Fasadeoppriss av ny bebyggelse sammen med eksisterende bebyggelse på egen og naboers eiendom.
- c) Tredimensjonal framstilling som viser sammenhengen med de nærmeste omgivelsene og viktige byrom.
- d) Vurdering av konsekvenser for nye og eksisterende boliger med tanke på solforhold, uteareal, trafiksikkerhet og støy.

3.2.2 Illustrasjonsplan skal utarbeides i målestokk 1:500, og tydelig vise i den grad det er relevant:

- a) Tomtegrenser.
- b) Bebyggelsens plassering, form og dimensjoner.
- c) Eventuelle overskridelser av maksimalt tillatt byggehøyde.
- d) Utforming av felles arealer og anlegg for lek- og uteopphold, ferdselsårer og areal for gående, syklende og kjørende, med tilrettelegging for universell utforming.
- e) Atkomst og parkering.
- f) 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.
- g) Parkeringsplasser, herunder gjesteparkering. Utforming av adkomst til parkeringskjeller.
- h) Tiltak for støyskjerming.
- i) Plassering av avfallshåndtering.
- j) Areal for snøopplag.
- k) Areal for fordrøyning av overvann.
- l) Framkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, utrykning, brøyting og varelevering.
- m) Trafiksikkerhetstiltak.
- n) Eventuell transformator.

3.3 Parkering

- a) Parkeringsdekning: Krav til parkering skal følge til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i kommunedelplan for Lillehammer sentrum.
- b) For bytilpasset næring er det ikke krav til parkering.
- c) Ved utregning av antall parkeringsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall.
- d) Parkeringsbestemmelsene kommer til anvendelse ved nybygg, hovedombygging, tilbygg/påbygg eller ved endret bruk av eksisterende bygninger. 10 % av plassene skal reserveres bevegelseshemmede.
- e) Gjesteparkering og parkering for forretning kan tillates på terreng, i tilgjengelig gateparkering eller parkeringshus.
- f) Sykkelplasser og HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.
- g) 30 % av sykkelplasser skal etableres under tak.
- h) I felles parkeringsanlegg for bolig skal det legges til rette for installasjon av ladestasjoner for el-biler og el-sykler.
- i) Nedkjøring til parkeringskjeller skal anlegges på en trafiksikker måte. Nedkjøringen skal ikke gjøre andre nærliggende adkomster mindre trafiksikre.

3.4 Støy

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021 skal gjelde for planen. Unntak gjøres for fasader med vegtrafikkstøy fra Gudbrandsdalsvegen. Her tillates overskridelse av grenseverdiene for vegtrafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles:

- a) Nye boenheter i rød støysone tillates dersom boenhetene er gjennomgående.
- b) Minst halvparten av rom for varig opphold inkludert ett soverom skal ha vindu med støynivå under gjeldende grenseverdier i T-1442.
- c) I soverom skal innendørs maksimalt støynivå på natten (23-07) ikke overstige 45 dBA.
- d) Alle boliger skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.
- e) Felles lek- og uteoppholdsarealet støyskjermes med tett vegg i inntil 2,0 meters høyde mot Gudbrandsdalsvegen
- f) Det tillates tiltak på balkonger eller ved fasade for å oppnå stille side/dempet fasade.
- g) Søknad om byggetillatelse skal inneholde beregninger som kvalitetssikrer og dokumenterer avbøtende tiltak for å tilfredsstillende kravene til innendørs og utendørs støynivå.

3.5 Luftkvalitet

I forbindelse med søknad om tiltak i planområdet skal tilfredsstillende innendørs luftkvalitet dokumenteres iht. retningslinje for vurdering av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1442 eller senere vedtatt forskrift/retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak for å tilfredsstillende kravene til innendørs og utendørs luftkvalitet er tillatt.

3.6 Radon

Radon skal håndteres i henhold til teknisk forskrift på søknadstidspunktet.

3.7 Grunnforurensning

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.

3.8 Varsel og undersøkelser etter lov om kulturminner

Dersom det gjøres funn av automatisk fredete kulturminner skal byggearbeid stanses umiddelbart i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndigheten skal varsles umiddelbart jf. kulturminneloven § 8.

3.9 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. For nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m² og nye boligprosjekter med mer enn 6 enheter, er det krav om at det tilrettelegges for alternativ energiløsning / fjernvarme.

3.10 Overvannshåndtering

Overvannet skal søkes utnyttet som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige. Overvannstiltak i planområdet skal vurderes i byggesaken tilpasset områdets funksjon for trafikkavvikling (varelevering og renovasjon) samt fremkommelighet for myke trafikanter.

Overvannet kan videre ivaretas gjennom et eller flere fordrøyningsmagasin under bakken..

Fagrapport utført av Areal+ «NOTAT Overvannsløsning og flomvurdering for Gudbrandsdalsveien 199 » datert 22.02.2022. revidert 11.05.2023, skal legges til grunn for overvannshåndtering i planområdet.

Søknad om tiltak skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

3.11 Gjerder og porter

Porter, plankegjerder eller avgrensning av uterom i andre materialer mot Gudbrandsdalsvegen kan benyttes for å avgrense gaterommet eller eiendommen. Slike tiltak skal utformes for å stramme opp gateløpet, etablere urbane strukturer og skjerme private uteoppholdsareal/nærlekeplass. Kommunen kan kreve at slike tiltak gjennomføres.

3.12 Renovasjon

Renovasjon for KBA skal løses med felles renovasjonsløsning innenfor planområdet.

Endelig plassering og utforming av renovasjonsløsning skal etableres i samarbeid med kommunen og renovasjonsselskapet. Det skal legges vekt på god estetisk utforming, arealeffektivitet og trafiksikkerhet ved tømning.

3.13 Universell utforming

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle ved vektlegging av prinsippene om universell utforming, jf. PBL § 12-7 nr. 4. Uteoppholdsarealer, parkeringsarealer, inngangspartier samt veger innad i planområdet skal tilfredsstille kravene til universell utforming iht. gjeldende byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet.

4) BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 Formål

Innenfor formålet KBA tillates bolig og bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter.

Småskalavirksomheter betyr virksomheter/bedrifter som har produksjon i liten skala, få ansatte og som i volum og utforming kan innpasses i en flerfunksjonell og urban bystruktur med attraktive bomiljøer.

Byggeområdene kan i tillegg til bebyggelse opparbeides med tilhørende areal for parkering samt felles leke- og uteoppholdsarealer.

4.1.2 Byggegrenser

Byggegrense er vist i kartet. Ny bebyggelse (Plan 1 og underetasje – plan 0) kan legges i byggegrense. Plan 2-4 kan krages ut 1 meter over byggegrense.

Mot KV2 sammenfaller byggegrensen med formålsgrense.

4.1.3 Grad av utnyttelse

Grad av utnyttelse styres av krav til felles leke- og uteoppholdsareal, jf. kommunedelplan for Lillehammer by – pkt. 1.6. Krav til felles uteoppholdsareal er:

Type bolig	Krav til størrelse
Blokkbebyggelse	Boenhet nr. 1-20: 10 m ² pr. boenhet Boenhet nr. 21-50: 8 m ² pr. boenhet Boenhet nr. 50 og over: 5 m ² pr. boenhet

4.1.4 Felles leke- og uteoppholdsareal

Krav til felles uteoppholdsareal:

- Plasseres i direkte tilknytning til boligprosjektet.
- Uteoppholdsarealet skal ha trafiksikker adkomst.
- Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på bakkeplan (i gårdsrommet) skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
- Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på tak skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
- Arealet skal ikke være brattere enn 1:5 og smalere enn 5 m på det smaleste.
- Uteoppholdsarealet skal støyskjermes mot gul eller rød støysone.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer skal plasseres på bakkeplan (gårdsrom). Resten av felles uteoppholdsareal kan plasseres på tak.
- Felles uteoppholdsareal, inkludert minst 1 adkomst, skal være universelt utformet.

- i) Felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og mindre trær / hagebusker. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.
- j) Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke, dersom det ikke kan erstattes med andre tiltak for håndtering av overvann.
- k) Det kreves illustrasjonsplan som viser beplantning og møblering.

4.2 KBA: Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

4.2.1 Arkitektur, bygningsvolum

- a) Ny bebyggelse skal utformes i et nåtidig formspråk.
- b) Bebyggelsen skal utformes som punkthus med uteoppholdsareal og adkomstvei mellom husene slik at det etableres siktlinjer fra bakenforliggende bebyggelse. Avstand mellom punkthusene skal være minimum 8 meter.
- c) I uteoppholdsarealet mellom husene kan det oppføres tak over inngangsparti eller fellesboder/sykkelboder i én etasje. Det tillates etablert uteoppholdsareal på tak over fellesboder/sykkelboder med rekkverk/konstruksjoner med høyde inntil 1,1 meter over gulv takterrasse.
- d) Bebyggelsen skal ha flatt tak eller saltak med takvinkel opp til 30 grader. Det kan tillates at møneretningen på saltaket ikke er parallell med yttervegg. Skrå gesims tillates. Maks gesims- og mønehøyde er kote 214,5 moh. Heis og trapperom kan oppføres over tillatt maksimumshøyde.
- e) Takoppløft tillates på inntil 20% av toppetasjen. Takoppløft kan plasseres i ytterveggliv, men gesims- og mønehøyde gjelder. Takoppløft skal være tilpasset bebyggelsens materialbruk og arkitektoniske uttrykk.
- f) Alle husene innenfor planområdet skal ha slektskap i utforming og materialbruk/fargevalg slik at området framstår med et enhetlig uttrykk og en klar identitet. Tre er foretrukket materiale.
- g) Plan 2 kan krage ut inntil 1 meter over plan 1.
- h) Bebyggelse og støyskjermer/gjerder/porter skal utformes slik at gaterommet i Gudbrandsdalsvegen strammes opp og slik at den urbane karakteren i området forsterkes.
- i) Konstruksjoner som faste møbler, gjerder og støyskjermer med høyde inntil 1,8 meter tillates oppført utenfor byggegrensen men minimum 2,0 meter fra kant gang- og sykkelvei. Mot nabogrense i nord og sør tillates gjerde/støyskjermer oppført i tomtegrensen.
- j) Forstøtningsmur for nedkjøringsrampe tillates oppført i tomtegrensen.

4.2.2 – Utformings og funksjonskrav for bytilpasset næring:

Innenfor formålet KBA tillates bolig- og bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter.

Lokaler for bytilpasset næring skal ha aktive fasader mot Gudbrandsdalsvegen og inngang fra gateplan.

4.2.3 - Størrelse på leiligheter

Det skal være boliger i forskjellige størrelser, med forskjellig antall soverom.

4.3 Lekeplass (LEK)

Nærlekeplass skal etableres i område regulert BLK og skal tilrettelegges for lek og uteopphold. BLK skal være privat eid, men være tilgjengelig for allmenheten. I forbindelse med søknad om oppføring av boliger i KBA skal det utarbeides illustrasjonsplan for utforming av lekeområdet. Før det kan gis brukstillatelse for boliger i KBA skal lekeplassen være opparbeidet i samsvar med illustrasjonsplan godkjent av kommunen.

- a) Lekeplassen skal være skjermet for støy fra Gudbrandsdalsvegen i samsvar med T-1442
- b) Det skal være trafiksikker atkomst mellom nærlekeplass og boliger den skal betjene.
- c) Nærlekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekeapparater tilpasset barn opp til 6 år, samt sittemuligheter for voksne.

5) SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg – offentlig (o_KV1): Gudbrandsdalsvegen

Vegen reguleres til offentlig kjøreveg.

5.2 Gang- og sykkelveg - offentlig: (o_GS1-GS2)

Gang- og sykkelvegen er offentlig og skal opparbeides som vist på reguleringsplankart.

5.3 Kjøreveg – privat (p_KV2): Atkomst

KV2 er privat atkomstveg til KBA1 og KBA2, samt tilhørende parkering.

KV2 er i tillegg atkomst til Gudbrandsdalsvegen 203.

Privat atkomstveg skal opparbeides innenfor regulert arealformål.

Sone for varelevering og henting av renovasjon i KBA skal være skiltet og ivareta trafiksikkerheten for myke trafikanter.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG):

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg og gang- og sykkelveg/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 støttemur. Vegskråninger skal sås til og gis en grønn utforming.

6) Grønnstruktur

6.1 Turdrag (o_TD)

Arealene skal benyttes til helårs turveier for allmenheten. Traseene skal tilrettelegges med grusdekke i 3 meter bredde. Turdraget kan tilrettelegges med beplantning, benker mm.

7) SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN (PBL § 12-6)

7.1 Hensynssoner

7.1.1 Frisiktsone

I frisiktsoner (H140) skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Videre kan det tillates enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten.