

Detaljreguleringsplan for Galterudskogen 92/52 i Lillehammer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER 02.10.2023

AREALPLAN-ID 2020p152e13

Saksbehandling	Dato	Sak nr	Saksbehandler
Planinitiativ	27.11.2020		Structor/HS
Oppstartmøte	14.12.2020		Lillehammer komm./Digernes Eikås
Varsel om oppstart	16.02.2021		Structor/HS
Reguleringsplan, planutvalget 1. gang			
Reguleringsplan, offentlig ettersyn			
Reguleringsplan, planutvalget 2. gang			
Reguleringsplan, vedtak i kommunestyret			

1. PLANENS FORMÅL

Planens formål er å legge til rette for utbygging av boliger på gnr/bnr 92/52 i samsvar med kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030).

2. PLANAVGRENSNING – PLANMATERIALE

Planmaterialet består av reguleringsplankart i målestokk 1:1.000, disse reguleringsbestemmelsene, planbeskrivelse med vedlegg, illustrasjonsplan, ROS-analyse, og overvannsplan datert 02.10.2023.

Regulert område er vist med reguleringsgrense på reguleringskartet, datert 28.11.2022.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensene.

Planområdet inngår i gjeldende reguleringsplan for Galterud skog, øvre del (plan 152-02). Denne plan erstatter tidligere plan for de aktuelle arealene.

Planområdet blir regulert til disse formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd, nr 1)

- Boliger (B)
- Renovasjon (BRE)
- Lekeplass (BLK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 2)

- Veg (SV)
- Fortau (SF)
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

Grønnstruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 3)

- Blå/grønnstruktur (GBG)
- Turveg (GT)

Hensynssoner (PBL §12-6, 11-8))

- Frisikt (H140)
- Flomfare (H320)

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune ved kulturarv, jfr lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.2 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 der det blir gjort rede for:

1. Bebyggelsens plassering, form og dimensjoner
2. Atkomst og parkering
3. Arealer for utendørs opphold, inklusive lekeplass.
4. Snitt som viser sammenhengen mellom terreng og ny bebyggelse, herunder støttemurer og gjerder.
5. Håndtering av overflatevann iht. overvannsplan datert 02.10.2023.

Situasjonsplan skal vise plassering av alle bygninger, inklusive garasje/carport/uthus, selv om disse ikke skal bygges samtidig med boligen.

Ved søknad om byggetillatelse skal medfølge en redegjørelse med hensyn til estetikk og byggeskikk, jfr kommuneplanens bestemmelser punkt 1.22, med vekt på arkitektonisk kvalitet og tilpassing til landskap og omgivelser. Det skal særlig vektlegges en god orientering av bebyggelsen i landskapet, og god terrengtilpasning.

3.3 Tekniske fellesanlegg

Innenfor alle formål, med unntak av arealer satt av til lekeplass og turveg, kan tillates plassert små, tekniske fellesanlegg som nettstasjoner, trafoer, kabelskap, kabler og ledninger osv. Anleggene plasseres og utformes slik at de, praktisk og estetisk, er til minst mulig sjenanse.

3.4 Overvann

Avrenning fra tette flater, dvs takflater, asfalt, belegningsstein etc, skal ivaretas ved fordøyning og infiltrasjon innen området, iht. overvannsplan datert 02.10.2023. Løsninger for dette skal dokumenteres som del av søknad om tiltak.

3.5 Universell utforming

For planområdet gjelder generelle krav for tilgjengelighet iht. gjeldende teknisk forskrift. Universell utforming skal i størst mulig grad legges til grunn ved opparbeiding av utomhusarealer, slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte, også de med nedsatt bevegelsesevne, orienteringsevne eller miljøhemning.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligformål

Innen området kan det oppføres konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, uthus, garasje og andre, mindre bygninger i sammenheng med hovedformålet

Tillatt bebygd areal (BYA) er 45% av tomtas nettoareal, inklusive parkeringsarealer i henhold til kommunale parkeringsbestemmelser, 18m² pr plass.

Største tillatte byggehøyder:

- Mønetak: Største gesimshøyde er 9,0 meter og største mønehøyde er 7,0 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- Flate tak: Største gesimshøyde er 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

4.1.1 Felles uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 20 m² uteareal per boenhet. Minst 50% av minstekravet til felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal være solbelagt ved jevndøgn kl 15:00. Arealet skal ikke være brattere enn 1:5. Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke.

4.1.2 Parkeringskrav

Disse er i kommuneplanens arealdel, bestemmelser og retningslinjer, angitt som antall plasser pr boenhet:

-1-roms	0,5 parkeringsplass for bil	1 parkeringsplass for sykkel
-2-roms	1 parkeringsplass for bil	2 parkeringsplasser for sykkel
-3-roms	2 parkeringsplasser for bil	2 parkeringsplasser for sykkel
-4-roms og større	2 parkeringsplasser for bil	3 parkeringsplasser for sykkel

4.2 Lekeplass

Lekeplassen skal ha minimum 3 lekefunksjoner tilpasset barn opp til 6 år, samt sittemuligheter for voksne. Lekeplassen skal være minimum 200 m². Innenfor området kan det etableres anlegg knyttet til fordrøyning og infiltrasjon av overflatevann.

4.3 Renovasjon (BRE)

Området reguleres til renovasjonsanlegg.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

I områdene kan det anlegges kjøreveger, gang-sykkelveger og fortau, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer. Intern fordeling av arealer mellom formålene kjøreveger, gangs-sykkelveger, fortau og annen veggrunn kan endres, uten at dette utløser krav om reguleringsendring.

5.1 Kjøreveger (SV)

Dette er vegen Galterudskogen (o_SV1), og private interne vegger (SV2).

5.2 Fortau (o_SF)

Dette er fortau i tilknytning til vegen Galterudskogen.

5.3 Annen veggrunn (SVG)

Områdene skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer med stabiliserende tiltak, kabel- og ledningstraséer.

6. GRØNTSTRUKTUR – FRIOMRÅDE (GT)

6.1 Blå/grønnstruktur (GBG)

Dette er erosjonssikret bekkeløp gjennom området, med arealer knyttet til flomsone for bekken.

6.2 Turveg (GT)

Dette er arealer avsatt til skiløype vinterstid og turveg/grøntområde på barmark.

7. HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsoner og frisiktlinjer

Frisiktlinjer og frisiktsoner i vegkryss er vist på planen. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over nærmeste kjørebane.

7.2 Flomfare (H320)

Innenfor faresone flom er nye tiltak ikke tillatt. Tiltak for å tilrettelegge for ferdsel, som stier og klopper, kan tillates dersom det ikke medfører økt fare for skader ved eventuell flom.

Dersom det dokumenteres at tiltak ikke medfører økt flomfare eller fare for erosjon, så kan også andre tiltak tillates. Før godkjenning av tiltak må det foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flom (jfr sikkerhetskrav gitt TEK17). Innenfor faresonen skal naturlig vegetasjon opprettholdes så langt det er mulig. Vanlig skjøtsel som rydding og nødvendig tynning er tillatt.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boenhet nummer 2 skal lekeplass være opparbeidet iht. bestemmelse 4.2 og godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boliger skal overvannsløsning og utearealer på terreng være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.