



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BJØRSTAD - GAMLEVEGEN I LILLEHAMMER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 04.01.2024

Tilhørende plankart er sist revidert: 07.12.2023

Godkjent av kommunestyret:

Avgrensning av området er vist på tilhørende plankart med reguleringsgrense.

1. AREALFORMÅL

Innenfor området er arealene regulert til disse formålene, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6:

PBL § 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

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

- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal

PBL § 12-5 nr.3 Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur

PBL §12-5 nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Jordbruk

PBL § 12-6 Hensynssoner

- Høyspenningsanlegg (H370)
- Krav vedr. infrastruktur (H410)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Terrengtilpasning

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon og landskapsform tillates fjernet der det er nødvendig for å få gjennomført godkjente byggetiltak, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og uteområder.

2.2 Universell utforming

Ved utbygging og utforming av fellesområder skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal universelt utformes etter til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter.

2.3 Overvann

Takvann og overvann skal håndteres (infiltreres/fordrøyes) innenfor planområdet. Prinsippløsninger skal følge føringer og anbefalinger fra overvannsplan for området. (vedlagt) I forbindelse med byggesøknad skal det vises hvordan disponering og drenering av overvann er tenkt løst på hver enkelt tomt.

2.4 Parkering

Det skal tilrettelegges for det antall parkeringsplasser som følger av kommunens bestemmelser for parkering for bil og sykkel (sone 3), dvs. 2 biler og 3 sykler pr. bolig. Ved utforming av parkeringsplasser skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn. Arealkrav per biloppstillingsplass er min. 15 m² for alle frittstående plasser, men for frittliggende småhusbebyggelse og carport/garasjer skal biloppstillingsplassene være min. 18 m². Det kan tillattes opparbeiding av parkeringsplass foran carport/garasje.

2.5 Dokumentasjonskrav

Tiltakshaver skal gjøre greie for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket, terrengtilpasning, takform, farge- og materialbruk ved søknad om tillatelse til tiltak.

Det skal utarbeides en utomhusplan i henhold til pbl. §28-7 og gjeldende teknisk forskrift. Utomhusplan skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering og atkomst til hver bolig.
- Utforming av felles adkomstveg.
- Terrengsnitt som viser tiltaket med terrenginngrep.
- Parkeringsareal for biler og sykler
- Eksisterende og planlagt vegetasjon, gjerder, støttemurer og skjermvegger
- Utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser
- Løsning for overvannshåndtering, i samsvar med overvannsplan
- Plassering av nødvendig infrastruktur (nettstasjon, fordelingsnett med mer)

2.6 Energiforsyning

Nettstasjon/ fordelingsnett skal ha en diskret plassering og utforming, og kan plasseres innenfor alle formål i planen.

3 AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse B1-10

Innenfor arealene avsatt til boligbebyggelse tillates det småhusbebyggelse med inntil 30% BYA. Det tillates bygget bolighus med inntil 8,5 meter mønehøyde og inntil 6,5 meter gesims målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takopplett og arker tillates over gesims for inntil 1/3 av takets flater.

Angitte byggegrenser gjelder for bolighus. Andre bygg kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrense og inntil 2 meter fra vegkant. Ved plassering vinkelrett på veg må garasje/carport må plasseres inntil 5 meter fra vegkant.

3.1.1.1 Plassering og utforming av bebyggelse

Det skal legges vekt på å gi bebyggelse og anlegg en bærekraftig, funksjonell og estetisk god utforming.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning, både med hensyn til nær- og fjernvirkning. Bebyggelse skal tilpasses tomtas topografi. Plassering skal forsøke å minimalisere inngrep i eksisterende terreng.

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås best mulig kvalitet i uteoppholdsareal med hensyn til sol og skygge.

Takvinkel og husets orientering tilrettelegges for installasjon av solcellepanel.

3.1.1.2 Private uteoppholdsarealer

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 50 m² brukbart privat uteoppholdsareal for hver bolig. Dette arealet kan også være på en balkong eller takterrasse. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og opparbeides med tanke på formålet.

3.1.1.3 Gjerder, hekker og murer

Grensen mellom fellesarealer og private soner kan markeres med gjerde, hekk eller mur med inntil 1 meters høyde.

Det kan etableres murer inntil 1 meters høyde for å ta opp høydeforskjeller i terrenget.

Gjerder og murer skal utføres i naturlige og fornybare materialer.

3.1.1.4 Arkitektur

Boligenes fasader skal i hovedsak utføres i tre, men kan kombineres med andre materialer som bidrar til variasjon og høy arkitektonisk kvalitet.

Tak kan ha maksimal vinkel på 37 grader.

3.1.2 Renovasjonsanlegg BRE

Innenfor det avsatte arealet skal det plasseres felles renovasjonsløsning iht. avfallsselskapet GLØRs retningslinjer.

3.1.3 Lekeplass BLK

Skal opparbeides som nærlekeplass med nødvendig sikring og særlig tilrettelegging for småbarns lek. Området skal omrammes av vegetasjon, og det skal beholdes eller etableres trær i området. Lekeområdet er felles for alle beboere i området og skal være allment tilgjengelig.

3.2 Samferdselsanlegg og tekn. infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg SV

Internveg (SV4) skal være felles, privat atkomstveg til boligene i området. (Øvrige veger innenfor planområdet er eksisterende veger, ingen endringer i plan)

3.2.2 Annen veggrunn - grøntareal SVG

Vegetasjon skal ryddes/ holdes nede slik at det ikke hindrer sikt i kryssområder.

3.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blå/grønnstruktur GBG

Det tillates ikke oppført bygninger eller annet fysisk hinder for allmenn ferdsel innenfor området. Passasjer skal kunne fungere som tursti/snarveg.

3.4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (pbl § 12-5 nr. 5)

3.4.1 Jordbruk

Arealene skal benyttes til jordbruk, inkl. atkomst til dyrka mark.

4 HENSYNSSONER (pbl §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Arealet innenfor området H370 (Høyspenningsanlegg) kan ikke brukes på en måte som er i strid med restriksjonene i fareområdet.

Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier.

4.2 Krav vedr. infrastruktur (H410)

Arealene omfatter ledningstraseer for vann og avløp, fordrøyningsområder for overvann, dreneringsgrøfter og ledevoller, nærmere angitt i overvannsplanen. Innenfor disse hensynssonene, tillates terrengarbeider knyttet til overvannshåndtering, vann- og avløpsanlegg. For øvrig tillates ikke bebyggelse eller faste installasjoner over bakkenivå.

4.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Gamlevegen er avsatt som hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Dette innebærer at det ikke kan gjøres tiltak på veien utover normal drift og vedlikehold uten tillatelse fra ansvarlig kulturminnemyndighet.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før byggetillatelse:

5.1.1 Plan for overvann, vann- og avløp

Før det gis byggetillatelse innenfor byggeområdene skal det godkjennes plan for håndtering av overvann, vann- og avløp.

5.1.2 Energiforsyning

Før det gis byggetillatelse innenfor byggeområdene skal utbygger ta kontakt med linjeeier mht. kapasitet på eksisterende trafo, samt vurdering og plassering av ny nettstasjon/ fordelingssskap.

5.1.3 Fremkommelighet for utrykningskjøretøy, feier og tilgang til slukkevann

Før det gis byggetillatelse innenfor byggeområdene skal plassering av hydranter og atkomstforhold for store utrykningskjøretøy avklares med brannvesenet.

Der det monteres piper og ildsteder må det sikres tilstrekkelig adkomst for feier på tak med montering av takstiger.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk:

5.2.1 Opparbeidelse av lekeareal/ fellesområder

Før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor byggeområdene er det krav om at leke-/ fellesområdene er ferdigstilt i tråd med utomhusplan.

5.2.2 Avfallshåndtering

Før det gis brukstillatelse skal det være etablert en tilstrekkelig renovasjonsløsning for de nye boligene. Dette avtales i samråd med GLØR.