

DETALJREGULERING FOR JØRSTADMOENSKOLE OG JOREKSTAD LILLEHAMMER KOMMUNE

Dato: 05.04.2024

REGULERINGSBESTEMMELSER

Til planen tilhører:
Planbeskrivelse datert 08.04.2024
Plankart datert 05.04.2024

Vedtatt dato: 20.06.2019 Revidert dato: 05.04.2024
ArkivsakID: PlanID: 2017p130e02

1 Rekkefølgebestemmelser

Følgende tiltak skal senest være på plass 1 år etter ferdigattest for nytt mellombygg på BKB er gitt:

1. SP1 skal være ferdig opparbeidet.
2. p_SV2 skal være ferdig opparbeidet

Senest samtidig med ferdigstilling av SHP2 skal følgende være utført:

1. Krysset SV4 - fylkesvegen skal være utbedret.
2. SGS7 mellom SHP2 og SHP3 skal være etablert.

Senest innen 1 år etter ferdigattest for skolen på BU1 skal følgende være etablert:

1. Snuplass for avsetting av skolebarn (SV5).
2. Korttidsparkering (SP2) skal være etablert med oppmerkede plasser.
3. Gangsone (SGG) med belysning skal være etablert.

Følgende tiltak skal være utført før søknad om tiltak eller brukstillatelse innenfor BS-3 blir gitt:

1. Før tillatelse til tiltak kan gis skal områdestabilitet være undersøkt og området dokumentert sikret/egnet for utbygging.
2. Før brukstillatelse kan gis skal avkjøring fra SV1 til SV3 være etablert/utbedret i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100.

3. Før brukstillatelse kan gis skal overvannstiltak i samsvar med overvannsnotat fra Structor – datert 19.12.2023 være etablert.
4. Logistikk for varetransport og lagring/henting av avfall skal være etablert før brukstillatelse for nybygg kan gis.

2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

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

Sentrumsformål (BS)

Undervisning (BU)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

Energianlegg – trafo (BE)

Idrettsstadion (BIS)

Fjernvarmeanlegg (BFJ)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 1. ledd nr. 2)

Veg/Kjøreveg - (SV)

Gang- og sykkelveg - (SGS)

Gangareal (SGG)

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Holdeplass (SHP)

Grønnstruktur (§ 12-5, 1. ledd nr. 3)

Turveg (GTV)

Friområde (GFO)

Vegetasjonsskjerm (GVS)

Områder med hensynssone i reguleringsplan (pbl. § 12-6, jf. § 11-8)

Sikringssone friskt (H_140)

Faresone – høyspentanlegg (H_370)

Faresone flom (H_320)

Båndlegging etter energiloven (H_740)

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Situasjonsplan

Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges fram en situasjonsplan som viser følgende:

- Tomte- og byggegrenser
- Bebyggelsens plassering og dimensjoner
- Snitt som viser høydevirkning og terrengtilpasning for planlagt bebyggelse.
- Eksisterende og framtidig terreng og eventuelle forstøtningsmurer
- Veger og parkeringsarealer, gangvegforbindelser
- Opparbeiding av utearealene og eksisterende vegetasjon som tenkes bevart
- Utforming av lekearealer og felles oppholdsarealer
- Anlegg for overvann
- Parkeringsplasser og HC-parkering
- Renovasjon

Ved trinnvis utbygging skal det lages situasjonsplan for hele det aktuelle byggeområdet.

3.2 Tekniske anlegg

Nye traséer for strømledninger og ledninger for tele/tv/datakommunikasjon og liknende skal legges som jordkabler innenfor planområdet.

3.3 Vann, avløp, strøm

Nye bebyggelse skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett. Alle kabler skal legges i grøft, fortrinnsvis i eller langs adkomstvegene eller i felles grøftetrasé med vann- og avløp.

3.4 Renovasjon

Renovasjon skal organiseres i tilknytting til hvert enkelt byggeområde (BU/BKB/BS). Plassering og utforming skal avklares med renovasjonsselskapet og vises på situasjonsplan for det enkelte delfelt.

3.5 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og være naturbasert. Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på utearealer.

3.6 Støy

Støynivå innendørs i nye bygninger og i arealer for utendørs opphold skal ikke overskride de grenseverdier som stilles i T-1442/2016 eller senere utgaver som erstatter denne.

3.7 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området.

3.8 Kulturminner

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Oppland fylkeskommune, kulturarv.

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser

Bygningers høyde fastsettes gjennom maks kotehøyde. NN2000 er høydestandard.

Bebyggelsen kan oppføres med fri takform. Takform skal ved ombygginger/ nyetableringer tilpasses eksisterende bebyggelse.

Pollenrike tresorter tillates ikke ved nyplanting.

Ny bebyggelse skal utføres slik at det i volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg innenfor de enkelte delområder.

Krav til estetisk redegjørelse

I henhold til pbl § 29-1 og 29-2 skal søknad om byggetillatelse medfølge redegjørelse for arkitektonisk kvalitet og tilpasning til landskap og bygde omgivelser. Det skal særlig vektlegges en god orientering av bebyggelsen i landskapet og terrengtilpasning.

Redegjørelsen skal omfatte følgende vurderinger og begrunnelse for valg av arkitektonisk uttrykk og plassering på tomten:

- Bygningens bruk og organisering av funksjoner
- Bygningsvolumets form og samspill til omkringliggende bebyggelse
- Tilpassing til landskap og terreng
- Tomtens naturlige kvaliteter og solforhold
- Bygningenes forhold til gate og felles uteoppholdsareal
- Beskrivelse av materialbruk

4.1.2 Sentrumsformål (BS1-2)

Arealene reguleres til sentrumsformål.

Utnyttelsesgrad

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 75 % BYA.

Byggehøyder

Byggehøyde skal ikke overstige kotehøyde 148.0.

Sykkelparkering

Sykkelparkering skal være iht. enhver tids gjeldende kommunale bestemmelser.

Universell utforming

Minimum 50% av ev. boenheter skal være universelt utformet.

4.1.3 Sentrumsformål (BS-3)

Arealene kan benyttes til sentrumsformål begrenset til forretning i form av dagligvarer, tjenesteyting, kontor, hotell/ overnatting og bevertning.

Utnyttelsesgrad

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 85 % BYA.

Varehandelsarealet skal ikke overstige 1300 m² BRA.

Byggehøyder

Bebyggelsens totale høyde/ gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde 148 m.o.h.

Anlegg for trapperom/heis, teknisk anlegg samt solcelleanlegg/energiproduksjon og tilsvarende tillates over gesims.

Utformings og funksjonskrav

Publikumsinngang skal tilrettelegges for opphold i form av bilfri møteplass og sitte muligheter.

Fasade arealer mot Jørstadmovegen skal bidra gatemiljøet i form av beplantning og vinduspartier.

Sykkelparkering

Sykkelparkering skal være iht. enhver tids gjeldende kommunale bestemmelser.

Energi og bærekraft

Byggverk skal utformes med hensyn til energibruk og fleksible energiløsninger i henhold til TEK 17 sine krav til energi kap. 14. I tillegg skal bestemmelsene i TEK 17 § 14-2 (energieffektivitet) vurderes løst i ny bebyggelse. Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres på flate takflater.

Byggegrenser

Byggegrense mot fylkesveg 253 (SGS8) er sammenfallende med formålsgrense rundt BS3, og tilpasset frisiktsone (SV.4).

Takform

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Atkomst, internt veinett

Atkomster til sentrumsformål (BS-3) skal skje via felles avkjøring til SP1. Internt veinett til varelevering og parkeringsarealet og overvannshåndtering skal fastlegges i situasjonsplan i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak innenfor BS-3.

Renovasjon

Det skal anlegges løsning for oppsamling av avfall i tilknytning til forretningsbyggets varemottak. Forholdene skal legges til rette for god tilgjengelighet for renovasjonsbil.

4.1.4 Undervisning (BU1-2)

a) BU1

Innenfor BU tillates etablert skolebygg og øvrige anlegg som naturlig hører til en skole. Det skal opprettholdes en gangstiforbindelse fra GTV1 til BKB. Forbindelsen skal være tilgjengelig for allmennheten.

Utnyttelsesgrad

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40% BYA.

Byggehøyder

Bebyggelsens totale høyde/møne/gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde 142.5.

Byggegrenser

Byggegrense mot fylkesveg 253 er 20 meter målt fra senterlinje veg. Mot nord og vest kan bebyggelse plasseres inntil formålsgrense.

Sykkelparkering

Det skal opparbeides sykkelparkering for minst 70% av antall elever/ ansatte. Disse skal ha plassering nær hovedinngang, elevinngang og fotballbane. Minst 20% av disse skal ha tak.

Uteoppholdsareal

Minimum uteoppholdsareal (MUA) er 20m² per elev og skal regnes ut fra maksimal elevkapasitet for skolebygget.

Utearealene skal ha høy estetisk kvalitet og skal utformes med tanke på sammenhengende lekeareal.

b) BU2

Området skal opparbeides som en del av skolens uteområde og skal ikke bebygges. Mindre tiltak slik som boder tillates oppført og skal vises i situasjonsplanen som kommunen godkjenner. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
BKB omfatter idrettsanlegg, offentlig eller privat tjenesteyting og fritids- og turistformål.

Ved sammenføring av bygningskompleksene på Jorekstad og Jørstadmoen skole skal det opparbeides en gangforbindelse mellom/ under byggene for adkomst til idrettsstadion (BIS).

Utnyttelsesgrad

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 75% BYA.

Byggehøyder idretts- og svømmeanlegg

Generell byggehøyde skal ikke overstige 150.0 moh. Tårn for vannsklie eller stupetårn tillates bygget opptil kotehøyde 160.0. Kun mindre del av bygningskropp tillates bygget opp til denne høyden.

Byggehøyder utleiehytter

Høyeste tillatte byggehøyde for utleiehytter er 142.5 moh.

Saltak

Eventuelle saltak skal ha takvinkel mellom 25 -35 grader.

Byggegrenser

For arealer som ligger lenger inn enn 20 meter fra fylkesvegen er byggegrense lik formålsgrense med mindre byggegrense er påført plankartet.

Estetikk idrett- og svømmehall

Tårn som overstiger generell byggehøyde skal bidra positivt til byggets volumoppbygging og arkitektur.

Lange fasader skal deles opp og/ eller ha variasjon i materialbruk. Inngangsparti skal markeres.

I forbindelse med søknad om tiltak skal det leveres 3D som viser byggehøyder i forhold til omgivelser.

Sykkelparkering

Det skal etableres 0,2 sykkelparkeringsplasser per tilskuerplass i Jorekstadhallen, minst 20% av disse skal ha tak.

4.1.5 Energianlegg -trafo (BE)

Innen område tillates oppført trafo – nettstasjon. Nettstasjoner skal oppføres med god estetisk utforming og plasseres slik at de ikke er til fare eller unødig hinder for omgivelsene.

4.1.6 Idrettsstadion (BIS)

Formålsområdet skal benyttes til idrettsanlegg/ fotballbaner.

Oppføring av mindre bygg som er en del avdriften av idrettsanlegget tillates.

4.1.7 Fjernvarmeanlegg (BFJ)

Utnyttelsesgrad

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 70% BYA.

Byggehøyder

Byggehøyde skal ikke overstige kotehøyde 135.0.

4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr 2)

4.2.1 Kjøreveg (SV1-5)

Avkjøringer/ kryss til offentlig veg skal utformes i henhold til håndbok N100 og godkjennes av vegmyndighetene før byggestart.

a) o_SV1

SV1 er offentlig kjøreareal for fylkesveg.

b) p_SV2

SV2 er privat adkomst for Jorekstad og Jørstadmoen skole, inkludert varetransport og adkomst til HC-parkering.

SV2 inkluderer snuplass/ avsetting for Jorekstad. Snusirkel skal markeres og tydelig skilles ut fra inntilliggende areal.

c) p_SV3

SV3 er ny adkomstveg til parkeringsplass for Jorekstad og til private eiendommer øst for planområdet.

e) p_SV4

SV4 er adkomstveg til private tomter øst for planområdet. Adkomst til snuplass for skolen skjer via SV4.

f) p_SV5

SV5 er adkomstveg til parkeringsplasser og snuplass for skolen. Snusirkel skal markeres og tydelig skilles ut fra inntilliggende parkeringsareal.

Det tillates innkjøring fra vegen til byggeområde BS1-2.

4.2.2 Gang og sykkelveg (o_SGS)

Nye gang- og sykkelveger skal ha minimum 3 meters bredde inkludert skulder.

4.2.3 Gangareal (o_SGG)

Arealet skal fungere som offentlig gangsone mellom snusirkel/ avsetting og gangveg mot kulvert. Arealet skal være opphøyd i forhold til snusirkel.

Det skal etableres belysning i området.

4.2.4 Annen veggrunn grøntareal (SVG)

Arealet er avsatt til nødvendig sideareal og skal benyttes til grøfteareal, skjæring og fylling/murer samt areal til annen terrengtilpasning langs vegen. Skjæringer og fyllinger skal sås til eller behandles på annen tiltalende måte. Grøfter og skråninger skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget. Vegetasjon skal holdes nede slik at det ikke hindrer sikt langs vegen og i kryssområdene. Planting av trær utenom frisiktsoner tillates.

Ved bussholdeplasser tillates annen veggrunn grøntareal opparbeidet til en utvidet ventesone.

På SVG1 skal det settes opp beskyttelse mot høyspentmast etter Statnetts retningslinjer. Ved opparbeidelse av nye gangveger er det krav om vegetasjonsplan.

4.2.5 Holdeplass (SHP1-3)

SHP 1-2 er offentlig holdeplass for skolebuss. SHP 3 er offentlig holdeplass for rutebuss. Det tillates kjøring over holdeplass SHP3 for adkomst til eiendom 164/15.

4.2.6 Parkering (SP1-3)

a) SP1

p_SP1 er parkeringsplass for Jorekstad og idrettsanlegget.

Belysning kan etableres iht. Statnett sine krav til lysmaster under ledningsanlegg.

Det skal etableres en intern gangsone som leder mot opphøyd gangfelt over fylkesvegen. Det tillates opparbeidet grønne rabatter og gangsoner ved behov innenfor formålet.

Parkeringen skal skiltes i samråd med Statnett som ledningseier.

Hvis plassen skal etableres med fast dekke må det utarbeides en plan for håndtering av overvann.

b) SP2

p_SP2 er privat korttidsparkering tilknyttet Jørstadmoen skole.

Det skal etableres minimum 10 stk. parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal merkes opp. Det tillates opparbeidet grønne rabatter og gangsoner ved behov innenfor formålet Grønnstruktur (pbl. §12-5 nr. 3)

4.2.7 Friområde (GFO)

Innenfor område avsatt til friområde, skal det ikke oppføres bebyggelse eller annet bygningsmessig hinder for allmenn ferdsel og bruk. All vegetasjon i området skal tas vare, men vanlig skjøtsel

tillates.

4.2.8 Turveg (GTV)

Området GTV er regulert til turveg. Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og skal opprettholdes som snarveg for fotgjengere.

4.2.9 Vegetasjonsskjerm (GVS1-4)

Eksisterende vegetasjon skal tas vare på og vegetasjonen skal ved behov suppleres gjennom tilplanting med stedegne arter. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

5 Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Sikringssone frisikt (H_140_1-2)

Frisiktsoner skal være fri for sikthinder (f.eks. vegetasjon, snø) med en høyde på 0,5m over bakken.

5.2 Faresone – flom (H_320)

Innenfor faresone – flom er det ikke tillatt med nye byggetiltak. Dersom det skal åpnes for nye tiltak innenfor faresone flom, må området enten sikres til kotehøyde 129,73 (NN2000), eller sikres gjennom annen flomsikring. Alternativt må det stilles krav om at tiltaket benytter materialer og konstruksjoner som tåler å bli satt under vann, uten å ta skade.

5.3 Faresone – høyspentanlegg (H_370)

5.3.1 Faresone trafo (H370_1-2)

Det skal være minst 4m sikringssone fra bygg.

5.4 Båndlegging etter energiloven (H_H740_1-2)

Innenfor båndleggingssonene 1-2 er det generelt byggeforbud. Alle tiltak innenfor byggeforbudssonen skal avklares med ledningseier.

5.5 H570_ er Pilegrimsleden gjennom Lillehammer.

Ev. omlegginger av Pilegrimsleden godkjennes av Nasjonalt pilegrimssenter i Trondheim. Opplevelseskvalitetene langs Pilegrimsleden skal opprettholdes.

Skilting og tilrettelegging følger egen mal for Pilegrimsleden.

5.5 Pilegrimsleden (H570)

Ev. omlegginger av Pilegrimsleden godkjennes av Nasjonalt pilegrimssenter i Trondheim.

Opplevelseskvalitetene langs Pilegrimsleden skal opprettholdes.

Skilting og tilrettelegging følger egen mal for Pilegrimsleden.