

BYPLAN FOR LILLEHAMMER

KOMMUNEDELPLAN FOR DET SENTRALE BYOMRÅDET

DEL III: BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Innholdsfortegnelse

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	3
GENERELLE BESTEMMELSER.....	3
1.1 PLANENS JURIDISKE DOKUMENTER	3
1.2 RETTSVIRKNING AV BYPLANEN ETTER PBL § 20-6	3
§ 2 PLANKRAV (§ 20-4, annet ledd, bokstav a).....	4
2.1 OMRÅDER MED PLANKRAV	4
2.2 PROSJEKTSTØRRELSE SOM KAN UTLØSE PLANKRAV	4
2.3 TURVEGER	4
3.1 KARTHENVISNING	4
3.2 BYBEBYGGELSE	4
3.3 ERVERVSOMRÅDER.....	4
3.4 BOLIGFORMÅL.....	4
3.5 OFFENTLIGE BYGNINGER OG BYGNINGER MED ALLMENNYTTIG FORMÅL	5
3.6 FRIOMRÅDE	5
§ 4 BEVARING AV KULTURMINNER (§ 20-4, annet ledd, bokstav b)	5
4.1 KARTHENVISNING	5
4.2 FELLESBESTEMMELSER	5
§ 5 BYGGETETTHET OG BYGNINGERS FUNKSJON, HØYDE OG UTFORMING - GENERELLE BESTEMMELSER (§ 20-4, annet ledd, bokstav b og d).....	5
5.1 KARTHENVISNING	5
5.2 BETINGELSER FOR ØKT TOMTEUTNYTTELSE	6
5.3 ARKITEKTONISK UTFORMING	6
5.4 HØYDEBEGRENSNINGER VED TILBAKETRUKKET TOPPETASJE.....	6
5.5 STØYFORHOLD	6
5.6 UNIVERSELL UTFORMING.....	6
5.7 PRIVAT UTEPLASS.....	6
5.8 FELLES UTEOPPHOLDSAREAL	6
5.9 FERDIGSTILLELSE AV FELLES UTEOPPHOLDSAREAL	7
§ 6 OMRÅDETYPE A1 OG A2, HOMOGENE, SLUTTEDE KVARTALER (§ 20-4, annet ledd, bokstav b og d).....	7
6.1 TOMTEUTNYTTELSE.....	7
6.2 MINIMUMSUTNYTTELSE	7
6.3 BYGNINGSPLASSERING	7
6.4 BYGGEHØYDER OG TAKFORM MOT GATE I GAMLEBYEN	7
6.5 BYGGEHØYDER OG TAKFORM MOT GATE I NYBYEN	8
6.6 BYGGEHØYDER OG TAKFORM MOT GATE I INDRE KVARTAL.....	8
6.7 FASADEUTFORMING.....	8
6.8 UTEOPPHOLDSAREAL	8
6.9 HANDELSENTRUM	8
§ 7 OMRÅDETYPE B, SMÅHUSBEBYGGELSE (§ 20-4, annet ledd, bokstav b og d).....	8
7.1 TOMTEUTNYTTELSE.....	8
7.2 BYGNINGSPLASSERING	8
7.3 BYGGEHØYDER OG TAKFORM	9
§ 8 OMRÅDETYPE C, BLOKKBEBYGGELSE OG TETT/LAV BEBYGGELSE (§ 20-4, annet ledd, bokstav b og d).....	9
8.1 TOMTEUTNYTTELSE, BYGGEHØYDER OG TAKFORM.....	9
§ 9 OMRÅDETYPE D, SAMMENSATTE OMRÅDER, IKKE SLUTTEDE KVARTALER (§ 20-4, annet ledd, bokstav b og d)	9

9.1	TOMTEUTNYTTELSE.....	9
9.2	BYGNINGSPLASSERING	9
9.3	BYGGEHØYDER OG TAKFORM	9
9.4	UTEOPPHOLDSAREAL	10
§ 10	OMRÅDETYPE E. NÆRINGSOMRÅDER UTENFOR SENTRUM (§ 20-4, annet ledd, bokstav b og d)	10
10.1	TOMTEUTNYTTELSE.....	10
10.2	BYGNINGSPLASSERING	10
10.3	BYGGEHØYDER OG TAKFORM	10
§ 11	OMRÅDETYPE F GÅRDSTUN (§ 20-4, annet ledd, bokstav b og d).....	10
11.1	TOMTEUTNYTTELSE OG BYGNINGSPLASSERING.....	10
11.2	BYGGEHØYDER OG TAKFORM	10
§ 12	LOKALISERING AV VAREHANDEL (§ 20-4, annet ledd, bokstav b).....	10
12.1	ETABLERING OG UTVIDELSE AV DETALJHANDEL.....	10
§ 13	TRAFIKK OG PARKERING (§ 20-4, annet ledd, bokstav b).....	11
13.1	OFFENTLIG TILGJENGELIG PARKERINGSBUS.....	11
13.2	FORBUD MOT PARKERING PÅ TERRENG PÅ ANNEN EIENDOM.....	11
R.1	GENERELLE RETNINGSLINJER	12
R 1.1	BYENS AVGRENSNING OG FORHOLD TIL OMGIVENDE LANDSKAP	12
R 1.2	FJERNVIRKNING AV STØRRE TILTAK.....	12
R 1.3	FERDSEL GJENNOM KVARTALENE	12
R 1.4	PROSJEKTSTØRRELSE.....	12
R 1.5	SMÅ LEILIGHETER	12
R 1.6	STØYFORHOLD	12
R 1.7	DISPENSASJON FOR UTEOPPHOLDSAREAL.....	12
R 1.8	FRAMTIDIG FRIOMRÅDE.....	12
R 1.9	BETINGELSER FOR OFFENTLIG PARKERING.....	13
R.2	RETNINGSLINJER FOR VERN AV KULTURMINNER	13
R 2.1	AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER	13
R 2.2	UTTALELSE FRA KULTURMINNEMYNDIGHETENE	13
R 2.3	NY BEBYGGELSE I OMRÅDER MED VERNEKATEGORI 1, 2 og 3.....	13
R 2.4	TILTAK PÅ VERNEVERDIGE BYGNINGER.....	13
R 2.5	GJERDER OG PORTER.....	14
R.3	RETNINGSLINJER FOR UTFORMING AV VIKTIGE BYGNINGSKOMPONENTER (Pbl § 74.2).....	14
R.4	RETNINGSLINJER FOR LOKALISERING AV VAREHANDEL	14
R.5	TILLEGGSdokUMENTASJON	15
	ORDFORKLARING	16

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Juridisk bindende bestemmelser er gjengitt med fete typer i overskriftene. Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 nr. 77. Henvisning til aktuell paragraf i parentes.

Retningslinjene er av veiledende og av utfyllende karakter for oppfølging og gjennomføring av planen, og kan ikke brukes som hjemmel for vedtak etter planen. Alle retningslinjer har normale typer i overskriften og har betegnelsen R.

Den øvrige teksten er å betrakte som opplysninger og er satt i kursiv.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 AVGRENSNING AV PLANOMRÅDE, OG FORHOLD TIL EKSISTERENDE PLANER

1.1 PLANENS JURIDISKE DOKUMENTER

Avgrensning av planområde for Byplanen er vist med sort stiplet strek på plankart A,B og C.

Plankart A: Arealbruk, datert 1.juni 2004, sist revidert 30. mai 2006.

Plankart B: Områdetyper, datert 1.juni 2004, sist revidert 30. mai 2006.

Plankart C: Bevaring av kulturminner, datert 14.november 2005, sist revidert 30. mai 2006.

Temakart 2B Grønnstruktur

Temakart 4a og b Kulturminner – registrering av verneobjekter datert 1.juni 2004, sist revidert 30. mai 2006.

Temakart 5b- Tomteutnyttelse og byggehøyder i sentrumskvartalene

For øvrig finnes flere temakart som er av illustrerende karakter og et planstatuskart som viser forholdet til gjeldende reguleringsplaner.

1.2 RETTSVIRKNING AV BYPLANEN ETTER PBL § 20-6

Forholdet til eksisterende reguleringsplaner er vist på oversiktskart kalt Planstatus, datert 1.juni 2004, sist revidert 30. mai 2006.

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er vist med rødt på oversiktskartet og nedtegnet på liste; Vedlegg til §1.2 , skal gjelde foran byplanen ved en eventuell konflikt.

Reguleringsplanen for sentrum vist med lys lilla farge skal oppheves med unntak av vernebestemmelsene.

Reguleringsplaner vist med lys grønn farge på oversiktskartet oppheves.

Øvrige reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde så langt de ikke er i strid med byplanen. Andre regulerte formål i disse planene (slik som friområder, regulerte private fellesarealer og grøntområder, barnehager, lekeparker) skal fortsatt opprettholdes.

§ 2 PLANKRAV (§ 20-4, annet ledd, bokstav a)

2.1 OMRÅDER MED PLANKRAV

Innenfor byggeområder i planen kan tiltak nevnt i pbl §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke settes i verk før området inngår i ny reguleringsplan med mindre tiltaket fullt ut er i samsvar med Byplanen med tilhørende bestemmelser.

Innenfor det båndlagte området som framgår på plankart C: Bevaring av kulturminner, samt i øvre del av kvartal 15 og kvartal 79, kan utbygging ikke skje før det foreligger reguleringsplan

Innenfor området avgrenset av Nordsetervegen, Sigrid Undsets veg og Hans Aanruds veg kan utbygging ikke skje før det foreligger reguleringsplan som viser trase´ for tverrløypa. Er slik reguleringsplan ikke utarbeidet innen to år fra vedtakelsen av byplanen, bortfaller plankravet.

2.2 PROSJEKTSTØRRELSE SOM KAN UTLØSE PLANKRAV

For de deler av områder med verneverdi, kategori 1,2 og 3 som inngår i områdetype Småhusbebyggelse på plankart B utløses plankrav når prosjektstørrelsen overstiger 1000 m².

For de øvrige områder innenfor byplanens grenser skal det ved alle nye byggeprosjekter og hovedombygginger foretas en konkret vurdering av om reguleringsplan skal kreves i medhold av pbl. § 23. Retningslinjer for hva som kan tillates uten reguleringsplan framgår av R 1.4

2.3 TURVEGER

Byggegrense fra senter turveg, i henhold til temakart 2B, til byggegrense i annet formål skal være min. 10 m. Atkomster til turveger skal ivaretas i regulerings, dele- og byggesaker og sikres, evt. erstattes.

§ 3 AREALBRUK I BYGGEOMRÅDER (§ 20-4, 1.ledd, nr. 1 og 2.ledd bokstav b)

3.1 KARTHENVISNING

Arealbruk i byggeområder er vist på kart Plankart A: Arealbruk, datert 1.juni 2004, sist revidert 30.mai 2006.

3.2 BYBEBYGGELSE

Innenfor byggeområde for bybebyggelse tillates bolig, forretning, kontor, bygninger for allmennyttige formål, herberger og garasjeanlegg.

Bevertningssteder kan tillates etter nærmere vurdering av forholdet til omgivelsene.

3.3 ERVERVSOMRÅDER

Innenfor byggeområde for næring tillates forretning, kontor, industri, lager, herberger, garasjeanlegg og bensinstasjoner.

Bevertningssteder kan tillates etter nærmere vurdering av forholdet til omgivelsene.

3.4 BOLIGFORMÅL

Innenfor byggeområde for boliger tillates boliger med tilhørende servicefunksjoner. Med til slike servicefunksjoner regnes mindre lekeplasser, friområder og felles atkomster.

3.5 OFFENTLIGE BYGNINGER OG BYGNINGER MED ALLMENNYTTIG FORMÅL
Innenfor byggeområde for offentlige bygninger og bygninger med allmennyttig formål tillates kirker, sykehus, pleiehjem, helseinstitusjoner, skoler og museer/kulturinstitusjoner mv.

3.6 FRIOMRÅDE
Innenfor områder vist som friområder tillates bare byggetiltak knyttet til lek, rekreasjon og fysisk aktivitet.

§ 4 BEVARING AV KULTURMINNER (§ 20-4, annet ledd, bokstav b)

4.1 KARTHENVISNING

Avgrensning av de forskjellige områder med verneverdi er vist på Plankart C: Bevaring av kulturminner, datert 14.november 2005, sist revidert 30.mai 2006. Alle bygninger som ved vedtak av byplanen er definert som verneverdige, skal gå fram av temakart 4 a og b: Kulturminner – registrering av verneobjekter datert 1. juni 2004, sist revidert 30.mai 2006.

Plankart C viser tre kategorier for vern:

- 1) områder med verneverdier som har nasjonal interesse
- 2) områder med verneverdier som har regional interesse
- 3) områder med verneverdier som har lokal interesse

4.2 FELLESBESTEMMELSER

Ved all plan- og byggesaksbehandling i de forskjellige områder med verneverdi som framgår av plankart C, skal pbl §§ 74.2 og 92 tredje ledd tillegges vekt.

Det samme gjelder for verneverdige enkeltbygninger og anlegg i planområdet som ikke inngår i kategori 1,2 og 3, men som framgår av temakart 4 a og b: Kulturminner – registrering av verneobjekter datert 1. juni 2004, sist revidert 30.mai 2006.

Endringer i eksteriøret på verneverdige bygninger skal utføres på en slik måte at bygningen beholder eller øker sin verneverdi. Eventuell tilbakeføring må baseres på dokumentasjon. Grad av tilpasning avhenger av verneverdi for den aktuelle eiendom og nabobebyggelse. Det arkitektoniske uttrykk skal ved nybygg utføres i et nåtidig formspråk og underordne seg den historiske bebyggelse når det gjelder volum og bebyggelsesstruktur.

§ 5 BYGGETETTHET OG BYGNINGERS FUNKSJON, HØYDE OG UTFORMING - GENERELLE BESTEMMELSER (§ 20-4, annet ledd, bokstav b og d)

5.1 KARTHENVISNING

Bestemmelsene er knyttet til byområder eller kvartaler gruppert etter fellestrekk i bebyggelsesstruktur. Avgrensning av de respektive områder framgår av Plankart B: Områdetyper. I tillegg til disse bestemmelsene er det gitt retningslinjer for utforming av ny bebyggelse.

For sentrumsområdet er tomteutnyttelse og byggehøyder differensiert. Dette framgår av temakart 5 b som viser avgrensning av Gamlebyen og Nybyen og tillatt grad av utnytting.

Temakart 5 b er en del av bestemmelsene og derved juridisk bindende.

5.2 BETINGELSER FOR ØKT TOMTEUTNYTTELSE

Betingelsene for en økt utnyttelse Jfr. temakart 5 b er at totalt areal er på minimum 2 daa. Krav til parkering, uteareal, bokvalitet og bygningsvern skal være oppfylt.

5.3 ARKITEKTONISK UTFORMING

Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging og fremme gode gate- og uterom. Det skal legges særlig vekt på bygningenes form, fasade og materialvalg slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

I prosjekter hvor boliger er kombinert med annen virksomhet, skal boligene fortrinnsvis ha egen atkomst fra bakkeplan.

Høye, lukkede sokkeletasjer (f. eks. ved høy garasjekjeller) mot gate tillates ikke.

5.4 HØYDEBEGRENSNINGER VED TILBAKETRUKKET TOPPETASJE

Gesims på evt. tilbaketrukket toppetasje skal ligge innenfor tenkt skråtakflate ved maksimal gesims- og mønehøyde for skrått tak og tilbaketrukket minst 1,8 m.

5.5 STØYFORHOLD

Prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 skal legges til grunn for alle tiltak i planområdet.

Ved alle nye byggeprosjekter eller hovedombygginger skal det gjennomføres vurdering av støysituasjonen.

5.6 UNIVERSELL UTFORMING

Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det vektlegges at boliger, fellesområder og utearealer skal være skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper.

Planer og tiltak skal ha universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter.

For prosjekter med 8 boliger eller flere skal min. 50 % tilrettelegges for livsløpsstandard.

For prosjekter med færre enn 8 boliger skal det kunne synliggjøres hvordan deler av bebyggelsen på sikt kan oppnå livsløpsstandard.

5.7 PRIVAT UTEPLOSS

Boliger, med unntak av hybler, skal ha privat uteplass i form av balkong eller terrasse på min. 10 % av boligens areal, minimum 5 m² netto. Unntak kan gjøres der eget, privat uteoppholdsareal finnes på terreng eller der etablering av balkong e.l.l. vil være i strid med antikvariske hensyn. Privat uteplass skal ha solinnfall i sommerhalvåret.

5.8 FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

Nye boliger skal ha privat eller felles uteoppholdsareal. Krav til areal er differensiert i henhold til antall boliger. Se §§ 6.8 og 9.4.

For alle områdetyper gjelder at nærlekeplass i hht. lekeplassvedtekten skal tilrettelegges innenfor det felles utearealet. Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en skjermet plassering, ikke kunne benyttes til bilparkering, og bakgrunnsstøy skal ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder.

Deler av uteoppholdsareal, herunder nærlekeplass, skal ha solinnfall i min. 3 timer i områdetype A og D og min. 5 timer i andre områder, i tidsrommet mellom kl. 0900 og 1700 ved vårjamdøgn.

Deler av uteoppholdsarealet kan være takterrasse, men lekeplass skal være på bakkenivå.

5.9 FERDIGSTILLELSE AV FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

Det skal ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygg før felles private uteoppholdsareal er opparbeidet.

§ 6 OMRÅDETYPE A1 OG A2, HOMOGENE, SLUTTEDE KVARTALER (§ 20-4, annet ledd, bokstav b og d)

6.1 TOMTEUTNYTTELSE

I områdetype A1 tillates utnyttelse av enkelteiendommer oppad til 50 %, hhv. 60 % BYA,

I områdetype A2 tillates utnyttelse av enkelteiendommer oppad til 30 % BYA.

Forskjell i %BYA fremgår av temakart 5b.

Ved tomteareal på minimum 2 daa. kan den samlede utnyttelse etter bygningsmyndighetenes skjønn økes oppad til 70 %, hhv. 80 % BYA for områdetype A1 og 40 % BYA. For områdetype A2.

Areal til parkering og bilkjøring på terreng skal ikke utgjøre mer enn 20 % av netto tomt.

6.2 MINIMUMSUTNYTTELSE

Kommunen kan nekte å godkjenne byggesøknader dersom planlagt utnyttelse er svært lav i forhold til det maksimum som bestemmelsene tillater. Innenfor områdetype A1 og A2 bør planlagt utnyttelse ikke være lavere enn hhv 50% og 30% BYA dersom ikke andre hensyn tilsier det.

6.3 BYGNINGSPLASSERING

Bygninger mot offentlig gate og plass skal ha gatefasade i eksisterende byggelinje. Det skal normalt bygges inntil minst én av eiendoms grensene som støter mot gate. Ubebygde del av tomten mot gate skal være maksimalt 1/3 av eiendomsbredden, og det kan kreves oppsetting av gjerde i åpningen.

6.4 BYGGEHØYDER OG TAKFORM MOT GATE I GAMLEBYEN

Nye bygninger skal ha skråtak mot gate, plass og park. Takvinkel skal tilpasses nabobygning.

Gesimshøyde mot gate skal være maksimum 7,5 m og mønehøyde maksimum 11,5 m. Der nye bygg vil grense mot verneverdig bygning skal høydeforskjell i gesims på mer enn 1,5 m normalt ikke tillates.

Eksisterende bygninger i to etasjer og med flatt tak kan påbygges med en tilbaketrukket toppetasje.

6.5 BYGGEHØYDER OG TAKFORM MOT GATE I NYBYEN

I Nybyen tillates både skråtak og flate tak.

Gesimshøyde mot gate skal være maksimum 10,5 m og mønehøyde maksimum 14,5 m.
(3 etasjer + loft eller tilbaketrukket toppetasje)

Bebyggelsen kan avvike denne bestemmelsen dersom nabobebyggelsen overskrider disse høydene, eller er dominert av andre takformer. Maksimal høyde settes til 14,5m.

6.6 BYGGEHØYDER OG TAKFORM MOT GATE I INDRE KVARTAL

I indre kvartal kan det bygges med fri takform.

Gesimshøyde og/eller mønehøyde skal være maksimum 14,5m.

Denne maksimumshøyde forutsetter at nybygg er plassert minst 18 m inn fra ytre kvartalsvegg.

6.7 FASADEUTFORMING

Fasadelengde skal som hovedregel samsvare med opprinnelig eiendomsstruktur. Dersom en enkeltbyggnings fasade overskrider 30 m lengde, skal denne deles i to ulike arkitektoniske uttrykk. Det vises til § 5.3.

6.8 UTEOPPHOLDSAREAL

Nye boliger innenfor Områdetype A skal ha minimum 15 m² privat eller felles uteoppholdsareal pr. bolig i små prosjekter på inntil 8 boliger, og min. 10 m² pr bolig i større prosjekter. Hybler kan unntas fra kravet. Det vises til §§ 5.7, 5.8 og 5.9.

6.9 HANDELSENTRUM

Innenfor avgrensning av handelssentrum på plankart A, skal det ikke godkjennes nye boliger på bakkeplan

§ 7 OMRÅDETYPE B, SMÅHUSBEBYGGELSE

(§ 20-4, annet ledd, bokstav b og d)

7.1 TOMTEUTNYTTELSE

På eiendommer i Områdetype B innenfor de forskjellige vernekategoriene som framgår på Plankart C: Bevaring av kulturminner er høyeste tillatte tomteutnyttelse satt til 20 % BYA.

Forøvrig tillates utnyttelse av enkelteiendommer opptil 25 % BYA. Ved totalt tomteareal på minimum 2 daa. kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes til 30 % BYA.

Areal til vedtektsfestet parkering på terreng skal medregnes.

7.2 BYGNINGSPLASSERING

Ny bebyggelse skal være frittliggende bygninger, som opprettholder karakteren i området.

Dersom byggegrense ikke framgår av evt. reguleringsplan, skal nye hus følge opp byggeskikken i området mht. avstand fra gate og garasjeplassering.

7.3 BYGGEHØYDER OG TAKFORM

Gesimshøyde skal være maksimum 5,5 m og mønehøyde på maksimum 8,5 m.

Underetasje kan tillates der terrengforholdene ligger til rette for det.

Takform skal normalt følge byggeskikken i området. I indre kvartal kan det, ved fortetting på tomt som ikke ligger til gate, etter skjønn tillates annen takform.

§ 8 OMRÅDETYPE C, BLOKKBEBYGGELSE OG TETT/LAV BEBYGGELSE (§ 20-4, annet ledd, bokstav b og d)

8.1 TOMTEUTNYTTELSE, BYGGEHØYDER OG TAKFORM

I disse områdene gjelder bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner om byggetetthet og bygningers høyde og utforming.

Der hvor det ikke er noen gjeldende reguleringsplan skal utnyttelsen ikke overstige 35 % BYA, medregnet vedtektsfestet parkering på terreng. Eksisterende bygningers høyde skal være retningsgivende for nybygg.

§ 9 OMRÅDETYPE D, SAMMENSATTE OMRÅDER, IKKE SLUTTEDE KVARTALER (§ 20-4, annet ledd, bokstav b og d)

9.1 TOMTEUTNYTTELSE

I områdetype D tillates utnyttelse av enkelteiendommer opptil 50 % BYA. Ved totalt tomteareal på minimum 2 daa. kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes til 70 % BYA. I disse kvartalene er maksimal utnyttelse:

- Kvartal 35: 40 % BYA
- Kvartal 64: 40 % BYA (parken ikke medregnet).
- Kvartal 38: 30 % for enkelteiendom og 40 % BYA ved tomteareal på minimum 2 daa
- Oppland park: 34% BYA

Vedtektsfestet parkering på terreng skal være medregnet i BYA. Areal til parkering og bilkjøring på terreng skal ikke utgjøre mer enn 25 % av netto tomt.

9.2 BYGNINGSPLASSERING

Ny bebyggelse skal komplettere eksisterende bystruktur. Nybygg skal i størst mulig grad legges ut mot gate, slik at gaterommene defineres tydelig som i de homogene sentrumskvartalene. Nybygg mot gate kan plasseres i eiendomsgrænse.

Bortsett fra evt. byggegrenser fastsatt i reguleringsplan mot riksveg og jernbane (kvartal 28, 29, 35) er det ikke fastsatt byggelinje eller byggegrænse.

9.3 BYGGEHØYDER OG TAKFORM

Det tillates både skråtak og flate tak.

Gesimshøyde mot gate skal være maksimum 10,5 m og mønehøyde maksimum 14,5 m

Unntatt herfra er:

Områdene langs Storgata og kvartal 64 der gesimshøyde mot gate/park skal være maksimum 7,5m og mønehøyde maksimum 10,5m.

Området merket "Hotell" på plankart A (Lillehammer hotell) hvor høydebestemmelser i reguleringsplanen gjelder.

9.4 UTEOPPHOLDSAREAL

Nye boliger innenfor Områdetype D skal ha minimum 15 m² privat eller felles uteoppholdsareal pr. bolig i små prosjekter på inntil 8 boliger, og min.10 m² pr bolig i større prosjekter. Hybler kan unntas fra kravet. Det vises til §§ 5.7, 5.8 og 5.9.

§ 10 OMRÅDETYPE E. NÆRINGSOMRÅDER UTENFOR SENTRUM (§ 20-4, annet ledd, bokstav b og d)

10.1 TOMTEUTNYTTELSE

I områdetype E tillates utnyttelse av enkelteiendommer opptil 70 % BYA.

Atkomst og manøvreringsareal for varetransport og nødvendig bakkeparkering må løses på egen eiendom.

10.2 BYGNINGSPLASSERING

Vegvesenets normer for frisikt ved avkjørsler og ved evt. tilstøtende veg skal oppfylles. Det skal også tas hensyn til arealbehov for evt. planlagt framtidig gang- og sykkelveg. Mot jernbane og riks/fylkesveg skal byggegrenser fastlagt i reguleringsplan følges.

10.3 BYGGEHØYDER OG TAKFORM

Gesimshøyde skal være maksimum 8 m og mønehøyde maksimum 10,5 m.
Det tillates både skråtak og flate tak.

§ 11 OMRÅDETYPE F GÅRDSTUN (§ 20-4, annet ledd, bokstav b og d)

11.1 TOMTEUTNYTTELSE OG BYGNINGSPLASSERING

Gårdstun sammenfaller i hovedsak med områder med områdevern i hht. § 4, plankart C.

Tomteutnyttelse bestemmes i hvert enkelt tilfelle med utgangspunkt i tunets tradisjonelle bebyggelse.

Fradeling av tomter er ikke tillatt.

11.2 BYGGEHØYDER OG TAKFORM

Byggehøyder og takform skal følge tunets tradisjonelle bebyggelse.

§ 12 LOKALISERING AV VAREHANDEL (§ 20-4, annet ledd, bokstav b)

12.1 ETABLERING OG UTVIDELSE AV DETALJHANDEL

- a) Ny etablering av handel utenfor områdene som på plankart A er avmerket som handelssentrum eller bydelssenter er kun tillatt å hvis bedriften i hovedsak omsetter

varer som er plass- eller transportkrevende. Kommunen kan tillate unntak fra dette for dagligvarebutikker som ikke er større enn 1000 m² og som er lokalisert på en måte som egner seg for nærbutikker.

- b) Innenfor hvert av sentrene nevnt nedenfor, skal samlet bruksareal til handel med varegrupper som ikke er plass- eller transportkrevende, holdes innenfor følgende maksimalverdier:

- Rosenlund bydelssenter:	8.000 m ²
- Søre Ål/Hage:	5.000 m ²

- c) Med plass- eller transportkrevende varegrupper menes

- motorkjøretøyer
- landbruksmaskiner
- trelast og andre byggevarer
- varer fra planteskoler/hagesentre
- møbler
- hvitevarer
- brunevarer

§ 13 TRAFIKK OG PARKERING (§ 20-4, annet ledd, bokstav b)

13.1 OFFENTLIG TILGJENGELIG PARKERINGSBUS

I kvartal 11 skal ny reguleringsplan innarbeide planer for et offentlig tilgjengelig P-bus. Kommunen kan nekte tillatelse til tiltak som etter kommunens skjønn vanskeliggjør slikt P-bus. Atkomst må avklares gjennom reguleringsplan.

13.2 FORBUD MOT PARKERING PÅ TERRENG PÅ ANNEN EIENDOM

I områdetypene A og D skal vedtektsfestet krav til parkering dekkes på en eller flere av følgende måter:

- a) På egen grunn
- b) På annen eiendom under forutsetning av at det ikke parkeres på terreng og at parkeringen er basert på en tinglyst avtale
- c) ved frikjøp i hht. vedtekt til pbl § 69.3.

R.1 GENERELLE RETNINGSLINJER

- R 1.1 BYENS AVGRENSNING OG FORHOLD TIL OMGIVENDE LANDSKAP**
Det skal legges vekt på å få en klar avgrensning av bybebyggelsen mot tilgrensende landskap. Det skal være sikt ut av gaterommet til byens nære omgivende landskap.
- R 1.2 FJERNVIRKNING AV STØRRE TILTAK**
Fjernvirkning av større tiltak skal vurderes med tanke på utsikt, siktlinjer og lignende.
- R 1.3 FERDSEL GJENNOM KVARTALENE**
Offentlig ferdsel for fotgjengere i sentrumskvartalene skal opprettholdes og videreutvikles gjennom passasjer på egnede steder og kvartalsplasser i tilknytning til fotgjengerpassasjer.
- R 1.4 PROSJEKTSTØRRELSE**
Dersom et tiltak overskrider samlet golvareal (BRA) vist i tabellen under, bør det foreligge reguleringsplan som grunnlag for behandling av byggesøknad:
I områdetype A. Homogene, sluttede kvartaler: > 5000 m²
I områdetype C. Rekkehus- og blokkbebyggelse: > 2000 m²
I områdetype D. Sammensatte, ikke sluttede kvartaler.:> 5000 m²
I områdetype E. Næringsområder utenfor sentrum: > 2000 m²
- R 1.5 SMÅ LEILIGHETER**
I planer og prosjekter som inneholder boliger, bør andelen små leiligheter (1-2 rom) i snitt ligge på ca. 33 % av det samlede antall nye boliger.
- R 1.6 STØYFORHOLD**
For nye boliger hvor støynivå utenfor fasade overstiger de angitte normer og hvor skjerming av støykilden ikke er mulig å oppnå, skal boligen utformes slik at den er tosidig orientert.. Minst ett oppholdsrom skal ha innendørs støynivå i samsvar med normene, < 30 dB(A). Øvrige oppholdsrom kan ha høyere støynivå, men ikke over 35 dB(A). Balkonger på fasade med høyere støynivå enn normene angir skal kunne kles med glass eller annet lett fasademateriale.
Hybler skal ha tilgang til felles oppholdsrom med tilfredsstillende støynivå.
- R 1.7 DISPENSASJON FOR UTEOPPHOLDSAREAL**
I områdetype A kan kommunen gi dispensasjon fra deler av arealkravene i bestemmelsene i dersom utbygger av nye boliger forplikter seg til å bidra til finansiering av offentlig eller felles anlegg for uteopphold i sentrum. Dette må formaliseres i en utbyggingsavtale.
- R 1.8 FRAMTIDIG FRIOMRÅDE**
Ny reguleringsplan som omfatter byggeområde framtidig friområde bør ikke vise byggetiltak (bebyggelse eller kjøreveg/parkeringsplass) innenfor det område som er vist som framtidig grønnstruktur. Framtidig grønnstruktur kan i reguleringsplan være vist som

byggeområde etter pbl § 25 punkt 1. Avgrensning av grønnstruktur forutsettes da på reguleringsplan fastsatt med byggegrense.

Dersom det kan dokumenteres, ut fra en samlet gjennomgang for et større område, at sammenhengende grøntdrag/landskap opprettholdes og at grønne verdier ivaretas i henhold til temakart og øvrige retningslinjer i Byplanen, kan reguleringsplanen avvike fra retningslinjen i første avsnitt.

R 1.9 BETINGELSER FOR OFFENTLIG PARKERING

Det er anledning til å etablere offentlig tilgjengelige parkeringsplasser i P-hus eller P-kjeller utenfor områder angitt i § 13.1 der hvor det trafikalt ligger til rette for det. Tiltakshaver må dokumentere at trafikale og miljømessige hensyn er ivarettatt.

R.2 RETNINGSLINJER FOR VERN AV KULTURMINNER

R 2.1 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

Alle kulturminner fra 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av lov om kulturminner § 4, 6 og 8. Automatisk fredet er også de til enhver tid erklært stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537 – 1649.

Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

R 2.2 UTTALELSE FRA KULTURMINNEMYNDIGHETENE

Kulturminnemyndighetene skal uttale seg i alle plansaker knyttet til verneverdige bygninger og anlegg innenfor byplanområdet samt alle byggesaker innenfor kategori 1 og 2. For øvrig kan alle bygge- og rivningssaker forelegges kulturminnemyndighetene etter nærmere avtale.

Uttalelsen fra kulturminnemyndighetene skal tillegges avgjørende vekt.

R 2.3 NY BEBYGGELSE I OMRÅDER MED VERNEKATEGORI 1, 2 og 3

Ny bebyggelse innenfor de områder som er vist som kategori 1, 2 og 3 på plankart C skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form.

Bebyggelsen skal ha en helhetlig form – og volumoppbygging og fremme gode gate- og uterom. Ved utforming av nybygg eller av tiltak som endrer en bygnings arkitektoniske uttrykk skal det legges særlig vekt på tiltakets/bygningenes form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

Søknad om ny bebyggelse bør vise fasadeoppriss av ny bebyggelse sammen med eksisterende bebyggelse på egen og naboers eiendom.

R 2.4 TILTAK PÅ VERNEVERDIGE BYGNINGER

Endringer i eksteriøret på verneverdige bygninger skal utføres på en slik måte at bygningen beholder eller øker sin verneverdi. Gamle bygningsdeler bør repareres og ikke byttes ut.

Ved endring av vinduer, kledninger, takteking osv. skal ha for øye en tilbakeføring til opprinnelig utseende. Dette gjelder normalt også for overflatebehandling og farger.

I områder med overveiende trepanel bebyggelse skal det brukes trepanel som ytterkledning på vegg.

Brannvegg skal gis en for nabolaget og bybildet akseptabel utforming.

R 2.5 GJERDER OG PORTER

I områder med områdevern bør tradisjonell bruk av plankegjerd, hagegjerd og porter i samsvar med strøkets karakter brukes for å avgrense gaterommet eller tomtegrensa. I sentrum vil det normalt si plankegerde i fasadeliv.

R.3 RETNINGSLINJER FOR UTFORMING AV VIKTIGE BYGNINGSKOMPONENTER (Pbl § 74.2)

God byggeskikk kjennetegnes av måten bygningens hovedform kombineres med detaljering av de elementer som bidrar mest til dens uttrykk. Viktigst blant disse er vinduer og inngangsparti, takoppbygg og veranda/ balkong, og ved utforming av disse skal det tas hensyn til følgende estetiske veiledning:

a) Vinduer

Vinduer skal plasseres, dimensjoneres og detaljeres slik at det harmonerer med bygningens arkitektoniske uttrykk.

b) Inngangspartier

Hovedinngang til bygning bør være godt markert og utformet. I områder med verneverdig småhusbebyggelse bør inngangspartiet harmonere med bygningens arkitektoniske uttrykk.

c) Takoppbygg

Inngrep i takflate bør som hovedregel være oppbygg, i form av arker eller opplett, framfor nedskjæring til balkong el. l. Slike oppbygg skal ha knappe takutstikk eller evt. utformes som hel, beslått form uten utstikk. Normalt bør ikke summen av oppbygg utgjøre mer enn en tredjedel av takets lengde, og det bør være god avstand fra gavlkant til oppbygg. Inngrep i takflaten bør også trekkes tilbake i takflaten slik at det blir sammenhengende gesims.

d) Balkong / veranda

Balkong bør integreres i husets hovedform. Rekkverk bør utformes med omhu og gis en markert horisontal avslutning. Innbygget veranda eller balkong og rekkverk bør som hovedregel ikke flukte med hushjørne, med framtre som egen form som enten er trukket inn fra hjørnet eller griper rundt dette.

R.4 RETNINGSLINJER FOR LOKALISERING AV VAREHANDEL

Områder som på plankart A er avmerket som handelssentrum eller bydelssenter bør utvikles til godt fungerende sentra med et mest mulig allsidig tilbud innen varehandel og service.

Varehandel bør så langt det er mulig, lokaliseres i eller inntil disse sentrene.

Handel med varegrupper som er plass- eller transportkrevende, skal lokaliseres slik at de kan nås fra hovedvegnettet med minst mulig forstyrrelse av miljøet, men ellers så nær inntil de nevnte sentrene som mulig.

Jfr. bestemmelsenes §12.

R.5 TILLEGGSDOKUMENTASJON

I forbindelse med forslag om reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om tiltak skal det vurderes om det bør stilles krav til følgende tilleggsdokumentasjon;

- Tredimensjonal framstilling av prosjektet i sammenheng med de nærmeste omgivelsene
- Framstilling av prosjektet i fjernvirkning og redegjørelse for forholdet til viktige byrom eller bylandskap
- Analyse av deknningen av egnet areal for lek og rekreasjon. I områder uten egnet og sikret areal for lek og rekreasjon skal det avsettes og sikres nødvendig areal til dette i nye regulerings- og bebyggelsesplaner, og før det tillates deling eller videre utbygging.
- Registrering av eksisterende vegetasjon og sammenhengende naturområder med en vurdering av hva som eventuelt skal bevares
- Plan for opparbeiding av den ubebygde del av tomta (bør alltid kreves for prosjekter med mer enn fire boliger eller næringsarealer over 2000m².)
- Vurdering av konsekvenser for eksisterende boliger med tanke på solforhold, utsiktsforhold, innsyn, uteareal, trafiksikkerhet og støy. I bykjernen er bevaring av utsikt ikke et prioritert hensyn.

ORDFORKLARING

BYA	Prosent bebygd areal i forhold til tomtearealet. Definisjon i henhold til Teknisk forskrift §3-4
Byggehøyde/gesimshøyde	En bygnings høyde målt fra terreng til skjæringslinjen mellom fasade og tak.
byggesone	"Den sentrale byggesonen" vil si det som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbygging - i dette tilfelle i sentrum
båndlegging	Områder avsatt til nærmere angitt formål i medhold av plan- og bygningsloven eller andre lover
fortetting	Boligbygging i allerede bebygde områder, enten ved nybygging på private villatomter, eller ved utbygging av mindre offentlige eller private ubebygde arealer innenfor boligområder.
GIS/GIS-system	Geografisk InformasjonsSystem. Et dataverktøy som gjør det mulig raskt og enkelt å finne fram til opplysninger om alt som kan kartfestes.
grønnstruktur	Grønnstrukturen består av mange ulike arealtyper: Store natur- og landskapsområder rundt byen, store og små naturområder i byen, inkludert vassdrag; parker, lekeplasser, skolegårder, kirkegårder, hager og andre opparbeidede grøntområder; grønne restområder som både kan ha natur- og kulturpreg.
Kommunedelplan (KDP)	Plan som behandles som kommuneplan, men tar for seg mindre deler av kommunens areal, eller utvalgte temaer, for en mer detaljert behandling. Må fornyes hvert fjerde år og kan velges å være juridisk bindende eller ikke, etter visse regler.
kommuneplan	Kommuneplanen er et politisk dokument og et handlingsprogram for en ti-årsperiode for hele kommunens virksomhet. Består av en generell del som ikke har juridisk kraft og et plankart (arealdelen med bestemmelser) som er juridisk bindende. Plan- og bygningsloven krever en spesiell og omfattende saksbehandling med stor vekt på medvirkning fra publikum og offentlige instanser. Må fornyes med samme prosedyre hvert 4. år. Vedtas av kommunestyret.
livsløpsandel	Andel boliger med livsløpsstandard
livsløpsstandard	Husbankens livsløpsstandard skal sikre god tilgjengelighet utover de kravene som stilles i minstestandarden, slik at boligen kan brukes i alle perioder av livet, også ved nedsatt bevegelighet og bruk av rullestol.
nærmiljøanlegg	Anlegg eller område for egenorganisert fysisk aktivitet, hovedsakelig beliggende i tilknytning til bo- og/eller oppholdsområder. Det kan være balløkker, skileikanlegg, BMX-bane, sandvolleyballbane eller liknende.
områdeplan	Grovmasket plan for større område som gir føringer for detaljplan. Ny plantype som skal erstatte kommunedelplan i følge planlovutvalgets forslag.

plankrav	Krav vedtatt av kommunestyret i forbindelse med kommuneplanen, om at det i arealene som defineres som byggeområder ikke kan bygges før det er vedtatt egen reguleringsplan for området.
planområde	Det arealet som planen omfatter. Skal merkes tydelig av på plankartet. Kalles også planavgrensning.
randzone	Sone mellom ulike arealbrukskategorier.
reguleringsbestemmelser	Utfyllende bestemmelser til plankartet for en reguleringsplan som er juridisk bindende, og som kan inneholde krav til bevaring, reparasjon, tilbygg, ombygging og nybygging.
reguleringsformål	Juridisk bindende betegnelse på det et reguleringsområde skal brukes til. Plan- og bygningsloven har fastsatt et utvalg formålsbetegnelser det kan velges mellom. Disse er inndelt i grupper, og kan kombineres etter bestemte regler.
reguleringsområde	Mindre område med klar avgrensning i en reguleringsplan. Skal ha definert entydig reguleringsformål (se det).
reguleringsplan	Plan utarbeidet i henhold til Plan- og bygningslovens kapittel VII. Består av et detaljert plankart over et bestemt geografisk område med tilhørende skriftlige reguleringsbestemmelser. Omfattende saksgang etter bestemt prosedyre som likner den for kommuneplan. Juridisk bindende plan som vedtas av kommunestyret. Gjelder inntil den oppheves med samme prosedyre som når den vedtas.
retningslinjer	Ikke juridisk bindende anbefalinger om hva som bør gjøres, i motsetning til (regulerings-)bestemmelser, som er juridisk bindende.
SEFRAK/SEFRAK-objekt	Bygning, ruin, konstruksjon eller anlegg bygd i perioden 1537-1900, som er registrert etter spesielle prosedyrer.
spesialområde	Et av de definerte reguleringsområdene (se det). Inndeles i ulike kategorier: Eks. spesialområde bevaring, spesialområde vern. Bør brukes i kombinasjon med for eksempel byggeområde, igjen underinndelt for boliger, forretninger, osv.
teppebebyggelse	Lav og tett bebyggelse (småhus?)

(Kilder: Norges byggforskningsinstitutt; Ord og uttrykk i byggesaker, Byggforskserien nr. 571.431, Kommuneplan for Vestre Toten kommune 2004-20014; Ordliste, Arendal kommune; Kommunedelplan for bevaring; Ordforklaring, Kommuneplan for Fredrikstad kommune 2002-2013; Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse, Lillehammer kommune; Husbanken.no)