

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HENNAFELET I LILLEHAMMER KOMMUNE

PLANID: 2022p069e17

Bestemmelser datert: 28-11-22

REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6:

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

- Bolig – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Lekeplass (LEK1-2)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

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

- Veg (offentlige veger: o_KV_1. Private/felles veger: KV_2-3)
- Gang- og sykkelveg (GS1-3)
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass (KH)
- Parkering (P)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Blå/grønnstruktur (BG)

Landbruks,natur og friluftsområder samt reindrit (PBL§ 12-5 nr.5)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (LNFR)

Sone med særlig angitt hensyn (Pbl § 12-6)

- Sikringssone frisikt (H140)
- Gul støysone (H220)

Bestemmelsesområder (Pbl § 12-7)

- Midlertidig bygg- og anleggsområde (#4)
- Bestemmelsesområder (#1-3)

Innholdsfortegnelse

1. Rekkefølgebestemmelser	3
2 Generelle bestemmelser	4
3. Byggeområder	6
4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plb §12-2)	8
5. Grønnstruktur (pbl §12-3)	9
6. Sone med særlig angitt hensyn (pbl § 12-6)	9

1. Rekkefølgebestemmelser

1.1 Veger og avkjørsler

Eksisterende avkjørsler inn til planområdet skal stenges og nye avkjøringspunkt skal etableres/opprustes før det gis brukstillatelse og ferdigattest for nye boliger.

1.2 Uteoppholdsareal, nærlekeplass, passasjer, parkering

Passasjer og parkering tilknyttet det enkelte delområde skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest til første boenhet innenfor BK.

Felles uteoppholdsareal og nærlekeplass skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før brukstillatelse til første boenhet innenfor planområdet, eller senest påfølgende sommer. Det gis ikke ferdigattest før felles uteoppholdsareal og nærlekeplass er opparbeidet.

Privat uteoppholdsareal skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til aktuell boenhet, eller senest påfølgende sommer.

1.2 Tekniske planer

Før det kan gis rammetillatelse for boliger skal tekniske anlegg for omsøkt byggetrinn være godkjent av kommunen. Dette gjelder: vann- og avløp, overvannshåndtering og veger.

1.3 Støyskjerm

Ved nye boenheter i gul støysone skal støyskjerm som bedrer støyforholdene for de aktuelle boenhetene ferdigstilles før det gis brukstillatelse.

Støyskjerm/tett gjerde i utstrekning langs eiendomsgrensen mot Paul A. Owrens veg som vist i plankart/støyrapport. Skjermen skal være helt tett, i 1,5 meters høyde og ha en flatevekt på minst 10 kg/m². Støyskjermen skal plasseres innenfor bestemmelsesområde 2.

1.4 Overvannshåndtering

Før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal løsninger for overvann være opparbeidet iht. overvannsplan for planområdet, jf. bestemmelse 2.3

2 Generelle bestemmelser

2.1 Byggesøknad og utomhusplan

Søknad om ny bebyggelse skal inneholde:

- a. Situasjonsplan
- b. Plan, snitt og fasader av ny bebyggelse.
- c. Terreng- og bebyggelsessnitt som viser sammenhengen mellom ny og eksisterende bebyggelse, herunder bebyggelse på naboeiendommene.
- d. Vurdering av konsekvenser for nye og eksisterende boliger med tanke på solforhold, utsiktsforhold, innsyn, uteareal, trafiksikkerhet og støy.
- e. Redegjørelse for tiltakets estetikk og en begrunnelse for de valg som er gjort.
- f. Oppsett for hovedfarge på yttervegg og takmateriale.
- g. Beregning og illustrasjon av planlagt utnyttelse av hele delområdet.

Første byggesøknad skal inneholde utomhusplan for hele planområdet. Utomhusplan skal utarbeides av arkitekt/landskapsarkitekt og godkjennes av kommunen som en del av byggesøknaden.

Utomhusplan skal utarbeides i målestokk 1:500 / 1:200 og tydelig vise i den grad det er relevant:

- a. Bebyggelsens plassering, hovedform, dimensjoner og møneretninger, samt muligheter for ev. tilbygg eller frittstående boder eller lignende, sett i sammenheng med utnyttelsesgrad.
- b. Lokalisering og utforming av private og felles uteoppholdsarealer og nærlekeplass inkl. dokumentasjon av at kvalitetskrav jf. bestemmelse 3.1.7 og 3.1.8 er ivaretatt.

Følgende skal også vises/dokumenteres:

- a. bearbeiding av terreng
 - b. koblinger til overordnet grønnstruktur med gamle og nye kotehøyder
 - c. overvannsløsninger iv. stigningsforhold
 - d. lekefunksjoner og møblering
 - e. belysning
 - f. gjerder/skjermvegger
 - g. materialbruk
 - h. ledelinjer
 - i. beplantning – både av ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- c. Interne veger og gangveger inkl.
 - a. Tilrettelegging for universell utforming, jf. bestemmelse 2.2.
 - b. Sammenheng mellom innganger til boliger og felles uteoppholdsarealer/nærlekeplass, jf. bestemmelse 3.1.1 c.
 - c. Biloppstillingsplasser inkl. gjesteparkering
 - d. Tomtegrenser.
 - e. Redegjørelse for hvilke boliger som er tilgjengelige, jf. bestemmelse 2.2.
 - f. Overvannshåndtering og flomveger, jf. bestemmelse 2.4.
 - g. Plassering av anlegg for avfallsbehandling, jf. bestemmelse 3.1.6.
 - h. Areal for snøopplag.

For BK skal det redegjøres for hvordan bebyggelsens utforming og materialbruk henger sammen med resten av planområdet.

Ved avvik fra utomhusplan skal det utarbeides ny utomhusplan for hele BK.

Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper», datert 30.10.19, eller nyere veileder skal legges til grunn ved detaljutforming.

Ved alle tiltak som berører fylkesvegen, skal byggeplan/tiltak godkjennes av Innlandet Fylkeskommune.

2.2 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 tilfredsstillende kravene til universell utforming iht. gjeldende byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet.

2.3 Overvannshåndtering

Overflatevann og takvann skal håndteres i henhold til overvannsplan datert 02.10.2022, og tiltakene skal detaljprosjekteres. Alternativt kan andre overvannstiltak med tilsvarende kapasitet velges. Overvannsplan med prosjekterte tiltak skal vedlegges byggesøknad.

Det skal være vannbalanse for tiltaksområdet før og etter utbygging.

Innenfor arealformål Blå/grønnstruktur skal det etableres nedsenkninger for fordrøyning og infiltrasjon av overvann.

Det skal etableres en avskjærende infiltrasjonsgrøft for å lede avrenning fra oppstrøms område til sikker resipient.

Minimum dimensjoner for avskjærende grøft:

- Bredder, bunn: 0,5 meter
- Dybde: 0,5 meter
- Sidekanter: 0,5 meter
- Bredder, totalt: 2,0 meter

2.4 Nettstasjoner, høyspentlinjer og andre kabler

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv- /datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett. Kabelskap og andre mindre tekniske anlegg kan plasseres innenfor alle formål – med unntak av trafikkareal.

Nettstasjoner/trafoer kan plasseres innenfor alle arealformål i planen. Utforming av slike anlegg skal beskrives i søknad om tiltak. Det samme gjelder kabler og ledninger.

Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

2.5 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

2.6 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. Bebyggelse og Anlegg (plb §12-1)

3.1 Arkitektonisk utforming

Det skal legges vekt på høy kvalitet på den arkitektoniske utforming og materialbruk.

Boligbebyggelsen ha et harmonisk arkitektonisk uttrykk i form av materialer, farger og volumer. Det skal fortrinnsvis benyttes tradisjonelle farger; ulike jordfarger, okergult, brunsvart eller rødt.

Konsentrert småhusbebyggelse kan ha fri takform. Takform skal være enhetlig innenfor BK. Saltak og valmtak skal ha takvinkel mellom 18 og 42 grader. Pulttak skal ha vinkel mellom 5 og 20 grader.

Takmateriale med blanke flater eller skarpe farger tillates ikke. Takterrasser med rekkverk skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Takterrasser skal være tilbaketrukket fra fasadeliv, utformes slik at de blir til minst mulig sjenanse for nabo, og sikre tilfredsstillende støy-, vind- og solforhold. Takterrasser skal tilpasses med hensyn til utforming og størrelse slik at den harmonerer med bygget ellers og kan ikke omfatte hele takflaten. Rekkverk over gesims kan overstige regulert maks. høyde for bygningen med inntil 1 m.

Det skal i minst mulig grad benyttes fyllinger og dype skjæringer.

3.2 Felles uteoppholdsareal og nærlekeplass (LEK1_2)

Felles uteoppholdsareal og nærlekeplass skal plasseres sentralt i BK og være felles for alle boliger i delområdet.

Det skal være trafiksikker adkomst fra alle boliger til felles uteoppholdsareal og nærlekeplass.

Felles uteoppholdsareal og nærlekeplass skal være universelt utformet.

Felles uteoppholdsareal og nærlekeplass skal kombineres med vegetasjon og åpne overvannsløsninger til en frodig grønn sone. Denne grønne sonen skal kobles tydelig til den overordnede

sammenhengende blågrønne strukturen i grøntdragene. Koblingen skal utformes med vegetasjon, gangforbindelse og en åpen vannveg som plasseres i henhold til overordnet plan for overvannshåndtering. Det skal fortrinnsvis velges stedegen vegetasjon samt andre arter som fremmer det biologiske mangfoldet i området, blant annet ved å gi næring og skape levesteder til pollinerende insekter og fugler.

Felles kjørbare gangstier/adkomstarealer i tun og fram til inngangspartier medregnes i felles uteoppholdsareal.

Nærlekeplasser skal naturlig inngå som en del av fellesarealene, opparbeides med min. 3 lekeapparater tilpasset barnehagebarn, samt sittemuligheter. Naturlige elementer (steiner og trestammer o.l.) skal søkes benyttet i utformingen. Lekeapparater skal ha støtdempende underlag, men bruk av gummibelegg som fallunderlag skal begrenses til et minimum.

3.3 Renovasjon

Plassering av renovasjonsbeholdere skal organiseres som og forelegges renovasjonsselskapet. Plassering og utforming av området vises i situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

3.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

BK

BK skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedede boliger tomannsboliger eller firemannsboliger, med tilhørende utearealer. Parkering kan samordnes på felles parkeringsplass eller sammen med bebyggelsen.

Utnyttelsesgrad:

Maks BYA =50 %

Min BYA= 40%

Byggehøyder:

Bebyggelsen kan oppføres i maksimalt 2 etasjer. Flatt tak skal ha maksimalt gesimshøyde 8,0m. Skråtak(saltak) skal ha maksimal gesimshøyde 7,4 m og mønehøyde 10,2m. Maks. tillatt gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

MUA:

Det skal avsettes totalt 20 m² pr boenhet

3.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

KBA

Kombinert formål for bebyggelse og anleggsformål skal ha maks. 2 etasjer og gesimshøyden skal ikke være over 8 m. Det tillates at 2. etasje innredes til boligformål. Bebyggelse i første etasje skal være forretning, kontor eller tjenesteyting.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plb §12-2)

4.1 Kjøreveg

O_KV1 er regulert som offentlig veg.

KV2 og KV3 er privat veg for adkomst til eksisterende og nye boliger.

4.2 Gang- og sykkelveg (o_GS)

o_GS_1 og 2 er offentlig gang- og sykkelveg og skal kunne benyttes som gangforbindelse for ny og eksisterende bebyggelse i området.

Gang- og sykkelveg skal utformes/oppustes, merkes og/eller skiltes slik at det er tydelig at vegen er for både gående og syklende. Det er tillatt med kryssing av gang- og sykkelveg ved avkjørsler.

4.3 Annen veggrunn – grøntareal

Formålsfelt for annen veggrunn – tekniske anlegg skal opparbeides i sammenheng med tilgrensende veger, grønnstruktur som en del av den blågrønne strukturen for planområdet.

Feltene skal som hovedregel ha en grønn/gresskledd utforming hvor vegetasjon holdes nede.

I formålet tillates etablert turveger og avkjørsler som har sammenheng med arealbruk i tilgrensende felt.

4.4 Parkering (P)

P1 er felles parkeringsplass for BK og KBA. Plassen skal etableres med permeabelt dekke og det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplass pr boenhet. Innenfor området tillattes det opparbeidet kartportanlegg.

Karportanlegg kan oppføres i 1 etasje med maks. gesimshøyde 3,0 m. Uthus/boder kan ha maks gesimshøyde 2,7 m. Garasje/carport og uthus/boder skal ha utforming og materialbruk som harmonerer med boligbebyggelsen.

O_P2 skal benyttes til langsgående gateparkering forbeholdt gjesteparkering i KBA men skal også fungere som holdeplass for buss i sørgående retning. Det er avsatt totalt 5 parkeringsplasser for KBA som benyttes som kombinert gateparkering/bussholdeplass.

4.5 Kollektivholdeplass (KH)

KH skal benyttes som kollektivholdeplass for buss i nordgående retning.

5. Grønnstruktur (pbl §12-3)

5.1 Blå/grønnstruktur (BG)

Arealformålet skal benyttes til håndtering av overvann igjennom området samt som en skjerming av eksisterende og ny bebyggelse. Formålet kan skjøttes slik at fremstår som variert, stedegent og naturlig.

6. Sone med særlig angitt hensyn (pbl § 12-6)

6.1 Frisiktsone (H140)

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

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

6.2 Støysoner

Gul støysone H220

Det tillates oppført boenheter i gul støysone. Slike boenheter skal ha tilgang til stille side og uteoppholdsarealer der grenseverdier gitt i tabell 2 i T-1442/2021 er tilfredsstilt.

For boenhetene med støynivå over grenseverdi skal minst halvparten av rom for varig opphold, og minst ett soverom vende mot stille side.

Det skal etableres støyskjerm/tett gjerde i utstrekning langs eiendomsgrensen mot Paul A. Owrens veg som vist i plankart/støyrapport. Skjermen skal være helt tett, i 1,5 meters høyde og ha en flatevekt på minst 10 kg/m².

Innendørs støynivå skal tilfredsstille krav i teknisk forskrift

6.3 Bestemmelser til bestemmelsesområder

#1 Kjørbar gangveg

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres kjørbare gangveg som forbinder den sørlige og den nordlige delen av planområdet samt områdets avsatte lekeområder. Gangvegen skal også være åpen ved akutte nødsituasjoner for nødetatene.

#2 Utarbeidelse av støyskjerm

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres støyskjerm iht til bestemmelse 7.2. Støyskjerm kan arronderes på innenfor bestemmelsesområdet i forbindelse med rammesøknad og detaljprosjektering og skal tilpasses gang og sykkelvegen.

#3 Brannhydrant

Innenfor bestemmelsesområdet #3 kan det plasseres brannhydrant ved behov. Brannhydranten skal sikre tilstrekkelig slokkevann for nye og eksisterende boliger innenfor området.

#4 Midlertidig rigg- og anleggsområde

Området kan brukes til anlegg- og riggområde. Det vil si mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og liknende. Området skal settes i stand og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at anleggsarbeid er avslutta.