



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HØSTMÆLINGEN ØKOTUN I LILLEHAMMER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 28.02.2024

Tilhørende plankart er sist revidert: 28.02.2024

Godkjent av kommunestyret:

Avgrensning av området er vist på tilhørende plankart med reguleringsgrense.

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

1. AREALFORMÅL

PBL § 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg

- Konsentrert småhusbebyggelse (BK) - sosi kode 1112
- Renovasjonsanlegg (RA) - sosi kode 1550
- Lekeplass (LEK) - sosi kode 1610

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

- Veg (felles privat) (V) - sosi kode 2010

PBL § 12-5 nr.3 Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (BG) - sosi kode 3002

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

- LNFR areal med gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) - sosi kode 5100
- Jordbruk (J) - sosi kode 5111

PBL § 12-6 Hensynssone

- H140 Frisikt
- H190 Andre sikringssoner
- H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- H820 Gjennomføringssone – omforming (Økotun)

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1. Terrengtilpasning

All ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng slik at de store trekkene i landskapet opprettholdes. Ny bebyggelse skal tilpasses landskap og terreng. Grøntdrag og kantvegetasjon i buffersonen mot landbruksarealene på min. 4 m bredde skal beholdes.

2.2. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune, kulturseksjonen, jf. lov kulturminner §8, annet ledd.

2.3. Universell utforming

Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. TEK17 eller til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter. Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet.

2.4. Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442 skal gjelde. Disse kravene skal dokumenteres og ivaretas i søknad om byggetillatelse. For boligbebyggelse skal det være innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA. Det skal være et uteoppholdsareal på den stilleste siden av boligene med støynivå under 55 dBA.

2.5. Overvann

- a) Overvannsplan for Høstmølingen Økotun, datert 31.05.23 skal legges til grunn for håndtering av overvann innenfor planområdet.
- b) Overvann skal håndteres lokalt, naturbasert og med åpne løsninger.
- c) Ved søknad om tiltak skal det vises hvordan disponering og drenering av overvann skal løses på den enkelte tomt.
- d) Grøfter skal ha min. 0,5 m bunnbredde og 0,5 m dybde i åpen grøfteprofil. Dypdreneringsgrøfter skal være frostsikre med min. 1 m masser under grøftebunn.
- e) Stikkrenner skal ha dimensjon på min. 600 mm. Kryssing av flomveg skal utføres med platebru over grøft eller med stikkrenne.
- f) Det skal utarbeides en drift- og vedlikeholdsplan for ettersyn og vedlikehold av overvannstiltakene.
- g) Det skal utarbeides en plan for hvordan overvann skal håndteres i byggefasen. Byggefasen skal ikke medføre sedimenttransport og vann på avveie.

2.6. Dokumentasjonskrav ved søknad om tiltak

2.6.1. Sol- og skyggediagram

Tiltakshaver skal gjennomføre og framlegge sol- og skyggeanalyse for tiltaket.

2.6.2. Utforming av bebyggelsen

Tiltakshaver skal gjøre greie for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket, og beskrive tilpasning av takform, farge og materialbruk.

2.6.3. Utomhusplan

Det skal utarbeides helhetlig utomhusplan for alle delfeltene innen Økotunet. Utomhusplan skal inneholde:

- Areal for lek og opphold, internt vegsystem, areal for gående og syklende i tråd med reguleringsplanens bestemmelser
- Bebyggelsens plassering og atkomst
- Etasjeantall og gesimshøyder, snitt som viser eksisterende bygg (hvis aktuelt).
- Parkeringsareal for biler og sykler
- Profiler og snitt som viser det aktuelle tiltaket i forhold til eksisterende og planlagt terreng, inntegning av eventuelle støttemurer, gjerder og skjermvegger
- Hvordan ubebygde areal skal planeres og utnyttes, snitt
- Bearbeiding av terreng med høydeangivelse og beplantning, (inkl. bruk av stedegen vegetasjon)
- Utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser
- Areal for snøopplag
- Løsning for overvannshåndtering
- Tilrettelegging for brannvesenet, med adkomst og tilgang til sløkkevann
- Plassering av nødvendig infrastruktur (nettstasjon, felles avfallshåndtering med mer)
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy
- Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy + plassering av «miljøstasjon»
- Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje/carport med angivelse av kotehøyder og adkomst til bolig

2.6.4. Plan for trafikale forhold i bygge- og anleggsfase

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, driftstider, massetransport, hensynet til trafiksikkerhet for gående og syklende, samt støvdemping i bygge- og anleggsfasen. Dette gjelder strekningen fra Høstmælingen økotun til Frederik Colletts veg. Eventuelle behov for tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes.

2.7. Energiforsyning

Utbygger skal avklare med nettselskap behov for nettutbygging og utforming av nettløsninger innenfor planområdet. Eventuell ny nettstasjon skal ha en diskret plassering og utforming, og kan plasseres innenfor alle formål i planen. Minimum 50% av energien til boligene (varme,

elektrisitet) skal hentes gjennom lokale fornybare energikilder som solenergi, berg-/jordvarme, bioenergi og/eller varmegjenvinning av vann og/eller luft.

2.8. Eieform

De enkelte boligene og tilliggende tomt skal organiseres som selveie. Fellesareal, fellesbygninger og fellesløsøre organiseres som et sameie. Fasade, påbygg og andre bygningsmessige endringer samt parkering reguleres gjennom tinglyste heftelser på hver enkelt eiendom og felleseiendommen.

3. AREALFORMÅL

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

3.1.1. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor arealene avsatt til økotun tillates det bebygd konsentrert småhusbebyggelse med inntil 50% BYA. Det tillates bygget bolighus med inntil 8,5 meter mønehøyde og inntil 6,1 meter gesims målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det skal bygges et felleshus og felles redskaps-/utstyrsboder for beboerne for å redusere fotavtrykket og ressursbruken for den enkelte boenhet og for å bidra til fellesskap.

3.1.2. Plassering og utforming av bebyggelse

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

- a) Alle tiltak i planområdet skal gis en god landskapstilpasning, både med hensyn til nær- og fjernvirkning. Bebyggelse skal tilpasses tomtas topografi for å minimalisere inngrep i eksisterende terreng.
- b) Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås best mulig kvalitet i uteoppholdsareal med hensyn til sol og skygge.
- c) Takvinkel og bygningenes orientering skal tilrettelegges for installasjon av solcellepanel.
- d) Tak kan ha maksimal vinkel på 37 grader.
- e) Det skal fortrinnsvis benyttes grønne- eller blå-grønne tak. Jorddybden skal være på min. 30 cm. Dersom annen takteking velges må takvann håndteres lokalt på den enkelte tomt.
- f) Boligenes fasader skal i hovedsak utføres i tre, men kan kombineres med andre materialer som bidrar til variasjon og høy arkitektonisk kvalitet.
- g) Boligene skal planlegges og utføres med planløsning og materialer som gir husene lang levetid. Materialene skal kunne vedlikeholdes av beboerne. Minimum 50% av bygningsmaterialene som benyttes skal kunne ombrukes og/eller resirkuleres
- h) Fellesbygninger kan gis et arkitektonisk uttrykk og materialbruk som skiller seg fra private boliger.

3.1.3 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealer skal oppfylle krav i overordnet plan (KPA og Byplanen) se § 1.7 i KPA og §1.6 i Byplanen

3.1.4 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.

3.1.5 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.

3.1.6 Parkering

- a) Det skal anlegges felles parkeringsløsning for privatbiler for å begrense intern bilkjøring. Ved felles parkeringsløsning skal parkeringsplassene tilrettelegges med lademuligheter for el-bil.
- b) Det skal etableres delingsordning for bil og sykkel.
- c) Parkering på terreng skal kombineres med overvannstiltak som permeabelt dekke.
- d) Parkeringskrav:

Type bygg	Måles pr.	Maks. bil	Min. sykkel
1-roms	Boenhet	0,5	1
2-roms	Boenhet	0,8	2
3-roms	Boenhet	1	2
4-roms og større	Boenhet	1	3

- e) Det tillates 0,2 gjesteparkeringsplass pr. boenhet i tillegg til øvrige parkeringskrav. Ved utregning av antall gjesteparkeringsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall.
- f) Sykkelparkering under tak skal anlegges nær inngang til bolig/boliger eller i tilknytning til garasjer, og kan være felles for flere boenheter. Felles parkeringsanlegg for sykkel skal tilrettelegges med ladestasjoner for el-sykkel og sykkelstativ.

3.1.7 Lekeplass (LEK)

Skal opparbeides som nærlekeplass med nødvendig sikring og særlig tilrettelegging for småbarns lek. Lekeapparatene og underlaget skal være av organiske materialer. Området skal omrammes av vegetasjon, og det skal beholdes eller etableres lavtvoksende trær i området. Lekeområdet er felles for alle beboere i området og skal være allment tilgjengelig. Lekeplassen skal være forsenket i terrenget slik at arealet kan fungere som et fordrøyningsområde for overvann i situasjoner ved intens nedbør.

3.1.8 Renovasjonsanlegg (RA)

Innenfor det avsatte arealet skal det plasseres felles renovasjonsløsning iht. avfallsselskapet GLØR's retningslinjer.

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

3.1.1 Veg (V)

Gjøstivegen er felles, privat atkomstveg til boligene i området. Dette omfatter både den søndre delen av Gjøstivegen (fra snuplassen) og den opprinnelige gårdsvegen.

3.2 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

3.2.1 Blå/grønnstruktur (BG)

Skal være allment tilgjengelig. Det tillates ikke oppført bygninger eller annet fysisk hinder for almen ferdsel innenfor området. Passasjer skal kunne fungere som skolevei og må holdes åpne og være framkommelig til alle årstider.

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

3.3.1 LNFR areal med gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF1, LNF2)

Arealene skal benyttes til landbruksdrift, inkl. våningshus, driftsbygninger og næring tilknyttet gårdens ressursgrunnlag.

3.3.2 Jordbruk (J1, J2)

Arealene skal benyttes til jordbruk. (Særlige krav knyttet til økologisk drift)

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

4.1 H140 – Frisikt

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over nærmeste kjørebane. Forutsatt at krav til frisikt er ivarettatt kan stolper, skilt og høystammede trær ol. tillates.

4.2 H190 – Andre sikringssoner

Innenfor sikringssonene skal det etablert overvannstiltak, iht. overvannsplan for Høstmælingen Økotun datert 31.05.23. Det tillates ikke tiltak som hindrer funksjonen disse områdene har for håndtering av overvann.

4.3 H370 - Faresone høyspenningsanlegg

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.

4.4 H820 - Gjennomføringszone – omforming (Økotun)

4.4.1 Livsløpsregnskap

Innenfor sonen skal det utarbeides et livsløpsregnskap. Dette skal dokumentere:

- a) Klimautslipp for planlagte tiltak
- b) Klimatiltak for et lavest mulig fotavtrykk innen:

- mobilitet,
- matproduksjon,
- materialbruk
- energibruk i produksjon og levetid
- vann og avløp

4.4.2 Naturmangfold

Innenfor sonen skal det utføres en artsregistrering for utbyggingsprosjektet som inkluderer biologisk mangfold før og etter tiltak.

4.5 Gjennomføringszone H820_1-3

Sonen skal bebygges med økotun-boliger iht. de rammene som er gitt i overordnet plan, samt egne bestemmelser jfr. pkt. 3.1.

4.6 Gjennomføringszone H820_4

Sonen skal benyttes til økologisk dyrking, med mulighet for spesiell tilrettelegging for parsellhagebruk eller lignende.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før anleggsstart

5.1.1 Trafikksikkerhetstiltak

Før anleggsstart skal;

- a) gårdsvegen ha privat skilting med forbud mot gjennomkjøring/kun kjøring til eiendommene. Adkomst for kjørende til Høstmælingen økotun skiltes via Gjøstivegen og privat adkomstveg i sør.
- b) gårdsvegen oppgraderes ved å forsterke vegskulder innenfor vegformålet på gnr/bnr 85/1 for å fremme økt bruk av myke trafikanter.
- c) Gjøstivegen langs gnr/bnr 85/23 breddeutvides innenfor eiendomsgrensene til gnr/bnr 86/362.
- d) det i samråd med grunneier gjennomføres tiltak som øker framkommeligheten og bedrer sikten på den øvre delen av sti mellom Gjøstivegen og Tverrløypa.
- e) kjøreveg på strekningen fra avkjøring gnr/bnr 66/186 til avkjøring for byggeområdene BK1, BK2 og BK3 opparbeides iht. vegnormalens (N100) dimensjoneringsklasse L2 hva gjelder krav til bredde.
- f) siktrydding på privat adkomstveg på/langs gnr/bnr 66/475 gjennomføres og hastighetsreducerende tiltak for syklende som benytter Tur 8 etableres i samråd med grunneier.
- g) eventuelle behov for tiltak i bygge- og anleggsfasen avklares og evt tiltak skal iverksettes.

5.2 Før rammetillatelse

5.2.1 Plan for dyrking

Før det gis rammetillatelse innenfor byggeområdene for Økotun skal det legges fram en driftsplan som viser hvordan boenhetene kan drive økologisk hagebruk innenfor området på bærekraftig vis. Det skal også beskrives hvordan gården organiserer og sikrer ansvaret for drift av jorda.

5.2.2 Plan for overvann, vann- og avløp

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

5.2.3 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse innenfor byggeområdene for Økotun skal det godkjennes en helhetlig utomhusplan hvert enkelt område i henhold til pbl. §28-7 og gjeldende teknisk forskrift.

5.2.4 Oppmåling

Før det kan gis rammetillatelse skal eiendomsgrenser innenfor planområdet og hvor tiltak skal iverksettes utenfor planområdet være sikret.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

5.3.1 Opparbeidelse av lekeareal/ fellesområder

Før det gis ferdigattest for boliger innenfor byggeområdene for Økotun er det krav om at leke-/ fellesområdene er ferdigstilt i tråd med utomhusplan.

5.3.2 Avfallshåndtering

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