



## Endring av reguleringsplan for Ersgaard

### Reguleringsbestemmelser

vedtatt 13.12.2007, revidert Juni 2016, sist revidert 09.09.2019

#### 1 Generelt

##### 1.1 Avgrensning av planen:

Reguleringsplanen omfatter området som er vist på plankart.

##### 1.2 Formål:

Fordelingen mellom de ulike formålene er angitt på kartet. B1-1 og B1-2 er avsatt til konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. Resterende areal er avsatt til hotell/bevertning. I tillegg er felles adkomstvei og grøntareal vist.

#### 2 Fellesbestemmelser

##### 2.1 Utomhusplan:

Det skal utarbeides en utomhusplan i forbindelse med søknad om tillatelse. Denne skal vise:

- Bebyggelsen (takplan)
- Veier og gangforbindelser
- Parkeringsplasser
- Muligheter for snøopplag
- Uteoppholdsarealer, lekearealer, grøntanlegg
- Planlagte høyder på terreng, veger, osv.
- Beplantning
- Plass for renovasjon og avfallshåndtering
- Evt. tekniske anlegg
- Evt. støyskjerming

##### 2.2 Byggegrenser:

Byggegrensene framgår av plankartet. Det er 20m byggegrense fra midten av vegen for Nordsetervegen, 12,5m byggegrense for midten av vegen for Lysgårdsvegen. Bygningsdeler som ligger under terreng kan bygges utenfor byggegrenser.

##### 2.3 Støyskjerming:

Før byggetillatelse gis, må det dokumenteres at ny bebyggelse ikke vil bli utsatt for større støybelastning enn det som er tillatt i henhold til de generelle retningslinjene, eller at det iverksettes tiltak som reduserer støyen til anbefalt nivå. Utforming og plassering er et søknadspliktig tiltak. Ved eventuelt behov for støyskjerming må dette være gjennomført før boligene tas i bruk.

##### 2.4 Materialbruk:

Eksponerte flater i eksteriøret skal hovedsakelig være tre og glass.  
Betongmurer som får en sterk eksponering skal forblendes med tørrmurt naturstein.

### 2.5 Takform:

Ny bebyggelse skal ha flate tak.

### 2.6 Terrengebearbeidelser:

Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og god tomtetilpassing skal tillegges særlig vekt i byggesaksbehandlingen. Bearbeidelse av terreng skal vurderes landskapsmessig for hele området sett under ett. Fyllinger, skjæringer, evt. støyskjermer og lignende skal utformes i harmoni med øvrig opparbeidelse av utearealene.

### 2.7 Universell utforming/tilgjengelig boenhet

Området skal anlegges og bygges i henhold til gjeldende teknisk forskrift på søknadstidspunktet.

## **3 Boligbebyggelse - B1-1 og B1-2**

### 3.1 Utnyttelse:

I området reguleres til Bebyggelse og anlegg –boligbebyggelse - B1-1 og B1-2 - tillates konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse med maksimal utnyttelse % BYA=40 %. Bebyggelse under bakkenivå regnes ikke med i BYA. Det kan anlegges mindre overdekninger for renovasjon og sykkelparkering utenfor byggegrensene og BYA-regnskapet. Dette skal evt. vises på utomhusplanen.

### 3.2 Utforming:

Det tillates konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse i en etasje, med flate tak og maksimal gesimshøyde 6,5 m over ferdig planert terreng. Det tillates sokkeletasje der hvor terrenget ligger til rette.

### 3.2 Estetikk

Bebyggelsen i B1-1 og B1-2 skal underordne seg de estetiske prinsippene fra leilighetsbebyggelsen på Ersgaard. Utvendig fasader skal kles med ubehandlet liggende spaltepanel. Verandaer/balkonger skal være integrert i bygningslivet. Støyskjermerne må ha enhetlig og god estetisk utforming, og være tilpasset til terrenget.

### 3.3 Parkering

Gjeldende parkeringsnorm for Lillehammer kommune skal følges. Gjesteparkering skal være på bakkeplan og boligparkering fortrinnsvis i p-kjeller. Åpne p-plasser på bakken regnes med i BYA med 15,0 m<sup>2</sup> per plass.

## **4 Næringsformål**

Området til næringsformål er regulert til hotell/bevertning med maksimal utnyttelse % BYA = 60 %. Her tillates 2 etasjer og loft med skråtak/saltak med maksimal gesimshøyde 7,5 m, eller 3 etasjer med flatt tak med maksimal gesimshøyde 9,0 m. Maksimal mønehøyde er 10,5.

## **5 Felles adkomst**

Hovedadkomst til området B1-1 og B1-2 er regulert fra sørsiden - via Lysgårdsvegen. Felles adkomstveg i planen skal disponeres av alle rettighetshavere innenfor planområdet. Felles adkomstveg kobles til etablert adkomstveg til eiendommen 49/56. De nevnte eiendommene skal også ha tilfredsstillende adkomst i byggeperioder.

Adkomst til næringsområdet skal være via Lysgårdsvegen.

Utforming og plassering av veier kan justeres ved prosjektering. Disse forholdene skal vises i utomhusplan.

## **6 Annen Veggrunn - grøntareal**

Annen veggrunn skal benyttes til grøfteareal, skjæring og fylling/murer samt arealer som brukes til annen terrengtilpassing. Skjæringer og fyllinger skal beplantes eller sås til. Grøfter og skråninger skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

## **7 Energinett - Trafo**

Innen område tillates oppført Trafo – nettstasjon

## **8 Hensynssone - Fareområde høgspenningsanlegg, H370**

Fareområde for trafostasjon er avsatt i plankartet, Energianlegg – trafo. Det er ikke tillatt med bebyggelse for varig opphold innenfor hensynssonen.

### 8.1 Elektromagnetiske felt og radon

Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over  $0,4 \mu\text{T}$  (mikrotesla) fra disse anleggene.

\*\*\*