

**REGULERINGSPLAN FOR
Sagbakken nord
I LILLEHAMMER KOMMUNE**



REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 23.05.2023
(administrativt - presisering av bestemmelse 1.3)
Reguleringsbestemmelsene revidert: 10.03.2023
Tilhørende plankart er sist revidert: 02.12.2022
Godkjent av kommunestyret: 27.04.2023

Avgrensning av området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

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

PBL § 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg

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

- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal

PBL § 12-5 nr.3 Grønnstruktur

- Turdrag

PBL § 12-6 Hensynssoner

- Gul sone iht. T-1442

1. FELLESE BESTEMMELSER

1.1. Terrengtilpasning

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon og landskapsform tillates fjernet der det er nødvendig for å få gjennomført godkjente byggetiltak, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og uteområder. Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses opprinnelig terreng. Terrenget bør

ikke justeres mer enn 1,5 m, med mindre større endringer er åpenbart naturlig. Høye forstøtningsmurer og skjæringer bør unngås.

1.2. Universell utforming

Ny bebyggelse og nye anlegg innenfor området skal utformes etter prinsippet om universell utforming og krav om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper i til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter.

1.3 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde. Disse kravene skal dokumenteres og ivaretas i søknad om byggetillatelse.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2 gjelder for planen, med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene for gul støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Alle boenheter skal ha en stille side hvor soverom kan plasseres.

For boligbebyggelse skal det være innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA.

Uteoppholdsareal for boligene skal ha støynivå under 55 dBA.

1.4 Parkering

Det skal tilrettelegges for det antall parkeringsplasser som følger av kommunens bestemmelser for parkering. Parkeringsplasser tilrettelegges på bakkeplan, eller kan inngå i carporter eller garasje. Nødvendig antall parkeringsplasser for sykkel skal dokumenteres ved innsending av søknad om tiltak. Sykkelparkering under tak skal anlegges nær inngang til boligen eller i tilknytning til garasjer, og kan være felles for flere boenheter.

Planområdet ligger i parkeringssone 3 i Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030), og her er parkeringskravene følgende:

TYPE BYGG		MÅLES PR.	BIL (MIN./MIN.-MAKS.)			SYKKEL (MIN.)	
			SONE 1	SONE 2	SONE 3	SONE 1 OG 2	SONE 3
Bolig	1-roms	Boenhet	0,3-0,5	0,5	0,5	1	1
	2-roms	Boenhet	0,5-0,7	0,7	1	2	2
	3-roms	Boenhet	0,7-1	1	2	2	2
	4-roms og større	Boenhet	0,7-1	1	2	3	3
Kontor		100 m ² BRA	0	1,3-1,7	1,3-1,7	1,5	1
Forretning		100 m ² BRA	0	1,3-4	1,3-4	1	0,5

1.5 Energiforsyning

Utbygger skal ta kontakt med nettselskap for å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsninger innenfor planområdet. Evt. ny nettstasjon skal ha en diskret plassering og utforming, og kan plasseres innenfor alle formål i planen, med unntak av *turdrag*.

1.6 Dokumentasjonskrav

Det skal utarbeides situasjonsplan i henhold til pbl. §28-7 og gjeldende teknisk forskrift. Følgende forhold skal dokumenteres i søknad om tiltak:

- Sol og skyggediagram

- Arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket, takform og materialbruk
- Utforming av uteoppholdsareal og lekeareal
- Løsning for overvannshåndtering (i samsvar med godkjent overvannsplan)
- Tilrettelegging for brannvesenet, med adkomst, tilgang til slukkevann
- Plassering av nødvendig infrastruktur (nettstasjon, felles avfallshåndtering med mer)
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy
- Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy
- Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje/carport
- Areal for snøopplag

1.7 Rekkefølgekrav

Før det gis byggetillatelse skal det være godkjent en plan for håndtering av overvann på egen eiendom.

Før det gis brukstillatelse til første bolig skal godkjente lekearealer være opparbeidet. Lekearealene skal beskrives hvordan de skal opparbeides og godkjennes av kommunen i byggesøknaden.

Renovasjonsordningen skal være opparbeidet og godkjent av GLØR før ny bebyggelse tas i bruk.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1. Boligbebyggelse (B)

I byggeområdet kan det oppføres boliger i form av eneboliger og tomannsboliger.

Tomtene tillates bebygd med inntil 25 % BYA. Byggegrenser er vist på reguleringsplankartet. Mindre bygg under 50 kvm BYA som boder og uthus ol. som ikke skal brukes til beboelse, kan bygges inntil en meter fra eiendomsgrensen, men uansett ikke nærmere enn 15 meter ifra senterlinje i Nordsetervegen.

Det tillates bygget bolighus med inntil 8,5 meter mønehøyde og inntil 6,1 meter gesims målt fra ferdig støpt plate. Mindre bygg som vist til over skal ikke være over 4 meter mønehøyde og 3 meter gesimshøyde.

2.2. Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor byggeområdet kan det oppføres boliger i form av småhusbebyggelse. Dette omfatter ene- og flermannsboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Tomtene tillates bebygd med inntil 45 % BYA for flermannsboliger, rekkehus og leilighetsbygg 25 % BYA for eneboliger. Byggegrenser er vist på reguleringsplankartet. Mindre bygg under 50 kvm BYA som boder og uthus ol. som ikke skal brukes til beboelse, kan bygges inntil en meter fra eiendomsgrensen, men uansett ikke nærmere enn 15 meter ifra senterlinje i Nordsetervegen.

Det tillates bygget bolighus med inntil 9,5 meter mønehøyde og inntil 7 meter gesims målt fra ferdig støpt plate. Mindre bygg som vist til over skal ikke være over 4 meter mønehøyde og 3 meter gesimshøyde.

For BK2a gjelder i tillegg følgende begrensninger:

Det tillates oppført flermannsboliger, rekkehus eller leilighetsbygg med min. 2 boenheter og maks. 10 boenheter. Maks møne-/takhøyde er satt til 403 moh.

For BK2b gjelder i tillegg følgende begrensninger:

Det tillates oppført eneboliger, flermannsboliger eller rekkehus, med min. 4 boenheter og maks. 10 boenheter.

2.3. Krav til byggesøknad

Nye tiltak innen området krever byggesøknad. Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:500 der det er gjort greie for plassering av bygninger og evt. behov for støttemurer og/eller gjerde.

Situasjonsplanen skal vise bebyggelse, uteoppholdsareal, atkomst og parkeringsarealer. Kvaliteten på uteoppholdsarealene skal også beskrives i byggesøknaden. Det skal også følge med nødvendige terreng- og bebyggelsessnitt som viser sammenhengen mellom ny - og eksisterende bebyggelse. Snittene skal vise eksisterende og nytt terreng.

Byggesøknaden skal også vise hvordan overvann håndteres.

2.4. Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg skal etableres iht. retningslinjer angitt av tjenesteleverandør for avfallshåndtering (GLØR). Det skal benyttes nedgravde avfallscontainere.

2.5 Felles uteoppholdsareal

For flermannsboliger, rekkehus og leiligheter skal det være 20 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

Det stilles følgende krav til utforming:

- Felles uteoppholdsareal skal framstå grønt.
- Plasseres i direkte tilknytning til boligprosjektet.
- Uteoppholdsarealet skal ha trafiksikker adkomst.
- Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
- Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på tak skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
- Arealet skal ikke være brattere enn 1:5.
- Arealet skal ikke være smalere enn 5 m på det smaleste.
- Uteoppholdsarealet skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder eller i gul eller rød støysone.
- Min. 50 % av felles uteoppholdsarealer skal plasseres på bakkeplan/parkeringskjeller. Resten av felles uteoppholdsareal kan plasseres på tak.
- Felles uteoppholdsareal, inkludert minst 1 adkomst, skal være universelt utformet.

- Felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.
- Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.17 i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030).
- Det kreves illustrasjonsplan som viser beplantning og møblering.

2.6 Nærlekeplass

Det stilles følgende krav til nærlekeplass:

- Minimumsstørrelse på nærlekeplass er 200 m².
- Nærlekeplassen skal betjene maks. 30 boenheter.
- Nærlekeplass utenfor plangrense skal sikres med privatrettslig avtale i forbindelse med byggesaken.
- Det skal være trafikksikker adkomst mellom nærlekeplass og boliger den skal betjene.
- Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
- Nærlekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekefunksjoner tilpasset barn opp til 6 år, samt sittemuligheter for voksne

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Veg (privat atkomstveg)

Regulert atkomstveg (Veg1) er felles for boligene FK1 og FK2. Veggen skal opparbeides med min. 4,5 meter kjørbare vegbredde. Det skal oppføres nødvendig sikringsgjerde/autovern innenfor regulert vegformål.

3.2 Annen veggrunn - grøntareal

Arealet regulert til annen veggrunn skal opparbeides som grøntareal/ vegskråning med plass til snøopplag.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Turdrag

Arealet som er regulert til turdrag skal fungere som passasje/ snarveg gjennom området. Det tillates ikke oppført bygg eller annet hinder for fri ferdsel i dette området.

5. HENSYNSSONER

5.1 Gul sone iht. T-1442 (H220)

Det er regulert inn hensynssone for støy med gul sone på en del av FK2. Før bygging kan tillates innenfor denne sonen, forutsettes egne støyvurderinger og nødvendige støyskjermingstiltak/ fasadetiltak for å tilfredsstille gjeldende krav til beboelse og uteoppholdsarealer.

Tillegg til bestemmelsene etter Lov om kulturminner:

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidene straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndigheten i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.