

# Detaljreguleringsplan for Ravnum boligområde på Vingnes i Lillehammer kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

01.02.2024

PlanID 2020P117E01

| Saksbehandling                          | Dato       | Sak nr | Saksbehandler              |
|---|------------|--------|----------------------------|
| Planinitiativ                           | 03.03.2020 |        | Structor/HS                |
| Oppstartmøte                            | 27.03.2020 |        | Lillehammer kommune/Røneid |
| Varsel om oppstart                      | 24.04.2020 |        | Structor/HS                |
| Reguleringsplan, planutvalget 1. gang   |            |        |                            |
| Reguleringsplan, offentlig ettersyn     |            |        |                            |
| Reguleringsplan, planutvalget 2. gang   |            |        |                            |
| Reguleringsplan, vedtak i kommunestyret |            |        |                            |

## 1. PLANENS FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette utbygging av Ravnum boligområde, i samsvar med kommuneplanens arealdel.

## 2. PLANAVGRENSNING – PLANMATERIALE

Planmaterialet består av reguleringsplankart i målestokk 1:1.000, disse reguleringsbestemmelsene, planbeskrivelse med vedlegg, illustrasjonsplan, og ROS-analyse.

Regulert område er vist med reguleringsgrense på reguleringskartet, sist revidert 20.04.2023.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensene. Planområdet inngår delvis i gjeldende reguleringsplan Ravnum (planId Plan-117). Ny plan erstatter tidligere plan for de aktuelle arealene. Planområdet blir regulert til disse formål:

### Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd, nr 1)

- Boliger (B)
- Energianlegg (BE)
- Renovasjon (BRE)
- Lekeplass (BLK)

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

- Kjøreveg (SV)
- Gang-sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

### Grønnstruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 3)

- Turveg (GT)

### Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL §12-5, 2. ledd, nr 5)

- Landbruk

### Hensynssoner (PBL §12-6, 11-8))

- Frisikt (H140)
- Sikringssone flomveg (H190)
- Gul sone, støy (H220)
- Ras- og skredfare (H310)
- Flomfare (H320)
- Bevaring kulturminne (H570)

### 3. FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding om funn skal straks sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette.

#### 3.2 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500, der det blir gjort rede for:

1. Bebyggelsens plassering, form og dimensjoner
2. Atkomst og parkering
3. Arealer for utendørs opphold
4. Snitt som viser sammenhengen mellom terreng og ny bebyggelse, herunder støttemurer og gjerder.
5. Håndtering av overflatevann

Situasjonsplan skal vise plassering av alle bygninger, inklusive garasje/carport/uthus, selv om disse ikke skal bygges samtidig med boligen.

Ved søknad om byggetillatelse skal medfølge en redegjørelse med hensyn til estetikk og byggeskikk, jfr. kommuneplanens bestemmelser punkt 1.22, med vekt på arkitektonisk kvalitet og tilpassing til landskap og omgivelser. Det skal særlig vektlegges en god orientering av bebyggelsen i landskapet, og god terrengtilpassning. Plan for gjenbruk av jordmasser, jfr. pkt. 4d, skal vedlegges, og godkjennes som del av søknad om tiltak.

#### 3.3 Tekniske fellesanlegg

Innenfor alle formål kan det tillates plassert små, tekniske fellesanlegg som nettstasjoner, trafoer, kabelskap, kabler og ledninger osv. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse. Byggegrense til kommunal VA-ledning skal være minimum 4,0 meter.

#### 3.4 Overvann

Håndtering av overvann skal være i samsvar med utarbeidet overvannsplan.

Det skal utarbeides situasjonsplan i henhold til pbl. §28-7 og gjeldende teknisk forskrift. Løsning for overvannshåndtering (i samsvar med overvannsplan datert 17.10.2022) skal dokumenteres i søknad om tiltak.

Før det gis byggetillatelse skal det dokumenteres etablering av løsning for overvannshåndtering på egen eiendom. Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis pukkmagasin, regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke.

#### 3.5 Universell utforming

For planområdet gjelder generelle krav for tilgjengelighet iht. gjeldende teknisk forskrift. Universell utforming skal i størst mulig grad legges til grunn ved opparbeiding av utomhusarealer, slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte, også de med nedsatt bevegelsesevne, orienteringsevne eller miljøhemning.

### 4. BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE

- a) Anlegg for renovasjon (BRE) skal være ferdig når første boenhet har fått brukstillatelse.
- b) Fortau langs Beitevegen (o\_SGS1-2), kantstopp for buss langs fylkesveg 2524, Saksumdalsvegen, med tilhørende gangs-sykkelveg (o\_SGS3 og o\_SGS8), samt turveg GT3 skal etableres samtidig med utbygging av øvrig infrastruktur i feltet, og skal være ferdig senest når første bolig har fått midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
- c) For tiltak som berører fylkesvegen, skal det foreligge en gjennomføringsavtale og byggeplan godkjent av Fylkeskommunen, før tiltak kan settes gang.
- d) Lekeplass (BLK) skal være ferdig senest når 10 tomter har fått brukstillatelse.

- e) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge en plan for gjenbruk av jordmasser (ploglag og underliggende jordsmonnlag). Planen skal beskrive hvordan jord fra planområdet skal tas vare på og nyttes til gjenbruk utenfor planområdet. Ny lokalisering av matjord må være av tilsvarende areal og avlingspotensiale.
- f) Interne turveger/stier (GT1-2) skal opparbeides når tilliggende boligområder blir tatt i bruk. GT4-GT5-GT6 skal etableres samtidig med hovedvegen inn i området.
- g) Støyvoll langs Saksumdalsvegen skal etableres før boliger i B8-9-10 gis brukstillatelse.
- h) Flomveger og fordrøyningsanlegg innen sikringszone H190 skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

## 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 5.1 Boligformål (B)

Bygninger skal som hovedregel følge hovedretningen i terrenget. Frittliggende sekundærbygg skal underordnes hovedhuset med hensyn på materialvalg, form, farge og takform.

#### 5.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse

På områdene B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7 og B11 kan det oppføres tomannsboliger og frittliggende småhusbebyggelse, uthus, garasje og andre, mindre bygninger i sammenheng med hovedformålet. Tillatt bebygd areal (BYA) er 35% av tomtas nettoareal, inklusive parkeringsarealer i henhold til kommunale parkeringsbestemmelser, 18m<sup>2</sup> pr plass. Største tillatte BYA er 250 m<sup>2</sup>, inklusive parkeringsarealer.

Største tillatte byggehøyder:

- Mønetak: Største gesimshøyde er 6,5 meter og største mønehøyde er 8,5 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- Flate tak: Største gesimshøyde er 7,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

#### 5.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse

På områdene B8-B9-B10, og eventuelt områdene B3 og B5, kan det oppføres konsentrert, sammenbygd småhusbebyggelse, med BYA inntil 40%.

Største tillatte byggehøyder:

- Mønetak: Største gesimshøyde er 6,5 meter og største mønehøyde er 8,5 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- Flate tak: Største gesimshøyde er 7,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

I område B10 er største tillatte byggehøyder:

- Mønetak: Største gesimshøyde er 8,5 meter og største mønehøyde er 10,5 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- Flate tak: Største gesimshøyde er 9,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

#### 5.1.3 Parkeringskrav

Disse er i kommuneplanens arealdel, bestemmelser og retningslinjer, angitt som antall plasser pr boenhet:

|                   |                             |                                |
|-------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| -1-roms           | 0,5 parkeringsplass for bil | 1 parkeringsplass for sykkel   |
| -2-roms           | 1 parkeringsplass for bil   | 2 parkeringsplasser for sykkel |
| -3-roms           | 2 parkeringsplasser for bil | 2 parkeringsplasser for sykkel |
| -4-roms og større | 2 parkeringsplasser for bil | 3 parkeringsplasser for sykkel |

Arealkrav pr biloppstillingsplass er minimum 15m<sup>2</sup> for frittstående plasser.

For frittliggende småhusbebyggelse og carport/garasje økes kravet til 18 m<sup>2</sup>.

Utendørs parkeringsplasser skal kombineres med overvannstiltak, f.eks. permeabelt dekke.

Sykel- og HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig parkering, og det skal være trafikksikre, universelt utformede gangpassasjerer fra parkering til hovedinngang.

Ved anleggelse av felles parkeringsanlegg skal det legges til rette for ladestasjoner for el-sykler, og en gjesteplass pr 5 boenheter, i tillegg til øvrige krav. Minimum 10% skal være HC-plasser.

### **5.2 Energianlegg-trafo (BE)**

Området benyttes til trafostasjon.

### **5.3 Renovasjon (BRE)**

Området benyttes til renovasjonsanlegg, inklusive manøvreringsarealer. Renovasjonsbeholdere skal organiseres som fellesanlegg (Molok) og forlegges renovasjonsselskapet for godkjenning. Plassering og utforming av området skal vises i situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

### **5.4 Lekeplass (LEK)**

Det skal opparbeides lekeplass med utstyr i henhold til kommunale vedtekter. Lekeplassen skal ha minimum 3 lekefunksjoner tilpasset barn i alderen 0-12 år, samt sittemuligheter for voksne. Innen området skal etableres anlegg knyttet til fordrøyning og infiltrasjon av overflatevann.

## **6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

I områdene kan det anlegges kjøreveger, gang-sykelveger og fortau, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer. Intern fordeling av arealer mellom formålene kjøreveger, gangs-sykelveger, fortau og annen veggrunn kan endres, uten at dette utløser krav om reguleringsendring.

### **6.1 Kjøreveger (SV)**

Dette er deler av Saksumdalsvegen (o\_SV1) og Beitevegen (O-SV2), og private interne vegger.

### **6.2 Gang-sykelveg (SGS)**

Dette er offentlige gang-sykelveger i tilknytning til Saksumdalsvegen og Beitevegen ((O\_SGS1-3), og private, interne gang-sykelveger.

### **6.3 Annen veggrunn (SVG)**

Områdene skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer med stabiliserende tiltak, kabel- og ledningstraséer.

### **6.4 Avkjørsler og adkomst til boligtomter**

For frittliggende småhusbebyggelse er det vist en avkjørsel for hver tomt. Denne er bindende med hensyn til antall, og hvilken veg avkjørselen skal komme fra, men kan forskyves, for best mulig tilpasning mellom veg og parkering, og bebyggelse på tomte.

For konsentrert småhusbebyggelse er det vist flere adkomstpiler til hver tomt. Disse er bindende med hensyn til hvilken veg avkjørselen skal komme fra, men antall og plasseringer kan endres, for best mulig tilpasning mellom veg og bebyggelse på tomte.

## **7. GRØNTSTRUKTUR – TURVEGER (GT)**

Dette er interne grøntstrukturer/turveger. Her skal opparbeides en gruset gangsti med bredde inntil 3 meter.

## **8. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

Område merket L1-L3 er landbruksområde.

## **9. HENSYNSSONER**

### **9.1 Frisiktsoner og frisiktlinjer**

Frisiktlinjer og frisiktsoner i vegkryss er vist på planen. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over nærmeste kjørebane.

### **9.2 Sikringssone flomveg (H190)**

Innenfor sikringssonen skal terreng og infrastruktur utformes for å håndtere overvann/flomvann, jfr. overvannsplan for området. Innen sonen er det ikke tillatt med bygg/anlegg over bakkenivå.

Tiltak for å tilrettelegge for ferdsel, som stier og klopper, kan tillates dersom dette ikke medfører økt fare for skader ved eventuell flom.

### **9.3 Støy fra vegtrafikk – gul sone (H220)**

Grense for gul sone er vist på plankartet. For boenheter innen sonen skal minimum 50 % av oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, ha vindusfasade mot stille side. Boenhetene skal ha tilgang til uteareal som tilfredsstillende støygrensene i T-1442/2016.

### **9.4 Ras- og skredfare (H310)**

Innenfor faresonen er nye tiltak ikke tillatt. Dersom det dokumenteres at tiltak ikke medfører økt fare, så kan nye tiltak likevel tillates. Før godkjenning av tiltak må det foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet (jfr sikkerhetskrav gitt i TEK17).

### **9.5 Flomfare (H320)**

Innenfor faresone flom er nye tiltak ikke tillatt. Dersom det dokumenteres at tiltak ikke medfører økt flomfare eller fare for erosjon, så kan nye tiltak likevel tillates. Før godkjenning av tiltak må det foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flom (jfr. sikkerhetskrav gitt TEK17). Innenfor faresonen skal naturlig vegetasjon opprettholdes så langt det er mulig. Vanlig skjøtsel som rydding og nødvendig tynning er tillatt.

## **10. BYGGEGRENSE**

Langs fylkesveg 2524 Saksumdalsvegen er byggegrense 20 meter fra senter veg.

Internt i planområdet gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser om byggegrense 4 meter fra nabogrense.