

REGULERINGSPLAN FOR FLUGSRUD SKOG, GALTERUD SKOG OG SØRE ÅL SKOLE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av kommunestyret: 26.10.2000

Bestemmelsene § 2.3 er revidert i tråd med
mindre vesentlig reguleringsendring godkjent: 01.02.2008

1.0 GENERELT

1.1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med grense på plankart sist revidert 01.11.00, og godkjent i Lillehammer kommunestyre den 26.10.00, sak 0064/00. Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningslovens § 26, og kommer i tillegg til de krav som plan- og bygningsloven og forskriftene til denne ellers stiller.

1.2 Formål

Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25.1 :

Byggeområder: Boliger (eksisterende og planlagte), forsamlingslokale, barnehage, skole og forretning.

Trafikkområder: Kjøreveg / fortau, gang- og sykkelveg, parkeringsplass, annet trafikkområde.

Friområder: Lekeplasser, turveger, skiløyper og ”snarveger”.

Fareområde: høyspentlinje.

Spesialområde: Friluftsområde, klimavernsone, bevaring av kulturminner (delvis i kombinasjon med bolig).

Fellesområde: felles kjøreareal / parkeringsplass og felles lekeplass.

1.3 Illustrasjonsplan (datert 04.06/99)

Det er utarbeidet illustrasjonsplan for den del av planområdet som ligger ovenfor Fr. Colletts veg og nedenfor ca. kote 290. Illustrasjonsplanen er veiledende, og i hovedsak ikke bindende for tomteutnyttingen. Imidlertid kan tomtedeling som er i tråd med planen uten videre godkjennes.

1.4 Tekniske fellesanlegg

Innenfor alle formål kan det tillates plassert små tekniske fellesanlegg som nettstasjoner (trafoer), mindre pumpestasjoner osv. Det samme gjelder kabler og ledninger. Dersom anlegg plasseres i byggeområder for bolig, skal det skilles ut en tomt med eget bruksnummer for dem. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

Se også pkt. 4.1.2.

1.5 Samtidig opparbeidelse

Offentlige eller felles private anlegg som er nødvendige for at boligområdene skal fungere etter hensikten, skal opparbeides og ferdigstilles etter hvert som utbygging finner sted. Dette gjelder bl.a. gangveger/fortau, turveger, lekeplasser / ballsletter og støyskjermingstiltak.

2.0 BYGGEOMRÅDE (Pbl § 25.1)

2.1 Krav til søknad

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 der det er gjort greie for plassering av bygninger, parkeringsplass, garasje, støttemurer og innhegning. Det skal også vises arrondering av masser. På tomter for eneboligbebyggelse skal plass for dobbeltgarasje alltid vises, mens det for andre boligformer skal vises minst en garasjeplass pr. boligenhet.

2.2 Felles situasjonsplan

Før enkeltsøknader om byggetillatelse kan behandles, skal det for hvert felt fremmes en samlet situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise tomtegrenser, husplassering, garasjeplassering og interne gangforbindelser. For feltene B 17, 18, 21, 22, 23, 25 og 26 skal det også vises interne felles kjøreveger. For feltene nevnt i pkt. 6.1 skal det vises felles lekeplasser.

2.3 Tomteutnyttelse

Rammene for godkjenning av bygningsvolumenes form, størrelse og plasseringen dannes av angitt maksimum av tomteutnyttelse, tillatt bruksareal byggehøyde og takfall samt takform og byggegrenser.

Tomteutnyttelse er vist på plankartet, og angir maks. tillatt bebygd areal (BYA) i prosent av netto tomteareal ("gult areal"). Bebygd areal er definert i NS 3940 og omfatter alle hus på tomta. Tomteutnyttelsen er gitt på plankartet for hvert enkelt felt.

Maksimum bebygd areal (BYA) for eneboliger skal være 25 % i felter hvor reguleringsplanen viser at eneboliger kan bygges. (*Denne bestemmelsen er endret gjennom MVE, 01.02.2008, og overstyrer derfor BYA påtegnet plankartet for eneboligområdene*)

I feltene B 17, 18, 21, 22, 23, 25, og 26 trekkes felles lekeareal og/eller kjørevegeareal fra det samlede tomteareal før beregning av bebygd areal.

Byggehøyde Tillatte gesims- og mønehøyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng

Felt B 6	Gesims	7,0 meter	Møne	10,0 meter
Felt O 1	Gesims	10,0 meter	Møne	15,0 meter
Felt B1, B2, B4	Gesims	5,5 meter	Møne	8,5 meter
Felt B3, B7-16, B19, B25-27	Gesims	6,1 meter	Møne	9,1 meter
Øvrige byggefelt	Gesims	5,0 meter	Møne	9,0 meter

Takform skal være skråtak,- fortrinnsvis saltak. Saltak med vinkel mellom 27 og 38 grader. Dette gjelder også garasjer. Maksimal bredde på gavler på bolighus er 9,0 meter. I felt B 6 og O 1 kan andre takformer godkjennes etter kommunens skjønn.

Byggegrenser går fram av plankartet. Grensene gjelder ikke for garasjer / carporter.

Disse kan plasseres inntil 3 meter fra vegbanekant hvis de ligger langsmed vegen og 6 meter hvis de ligger på tvers.

Garasjer kan plasseres inntil 1 meter fra formålsgrænse mot friområde.

2.4 Terreng / planering

Ferdig planert terreng skal ved veggen ligge 0,4 – 0,1 m lavere enn ferdig gulv.

2.5 Krav til samtidig opparbeidelse

Parkeringsareal for den enkelte bolig skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

2.6 Garasjer

Garasjer kan ha inntil 50 m² bebygd areal. Garasjeloft kan nyttes som uthus, men ikke som rom til varig opphold (hoveddel).

2.7 Innhegning

Normalt skal tomtene ha gjerde mot veg. Der terrenget ligger til rette for det, bør det brukes støttemur av naturstein i stedet for gjerde. Hekk kan nyttes i stedet for gjerde. Gjerde skal være fra 0,8 – 1,2 m høyt, og fortrinnsvis utført i treverk med stående spiler / bord.

Åpning for innkjørsel på tomta skal ikke være bredere enn 6 meter.

Der innhegning eventuelt kombineres med støyskjerm, gjelder ikke bestemmelsen.

2.8 Støyskjerming

Der det er markert på plankartet, skal det etableres støyskjerm. Denne skal ha lik utforming på hver sammenhengende strekning, selv om den bygges og eies av de enkelte grunneiere på de tomtene den skal avskjerme. Utformingen skal gå fram av felles situasjonsplan (jfr. punkt 2.2). Skjermen kan oppføres i treverk eller anlegges som jordvoll, eventuelt med et skjermingsgjerde på toppen.

2.9 Farger

Av hensyn til fjernvirkningen i landskapet, skal byggverk innenfor feltene B 6, 7, 8, 15, og 16 holdes i jordfarger eller mørkere.

2.10 Vegetasjon

Av hensyn til landskapsvirkning, nærmiljø og biologisk mangfold, skal bestående vegetasjon på tomtene beholdes når det er praktisk mulig.

2.11 Ekstra boligenhet i eneboliger

I tillegg til hovedenheten, kan det innredes tilleggsenhet på inntil 75 m² bruksareal, regnet etter NS 3940.

3.0 TRAFIKKOMRÅDER (Pbl § 25.3)

3.1 Gangveg som atkomst

Gangveg er tillatt som atkomst der det er markert med sort pil.

3.2 Annet trafikkareal

Hvis det ikke er til hinder for vedlikehold eller oversiktighet, skal de regulerte trafikkområder som ikke er kjørebane, gangveg eller fortau gis en grønn utforming.

4.0 FRIOMRÅDER (Pbl § 25.4)

4.1 Teknisk infrastruktur

I friområdene kan det legges vann- og avløpsledninger og lignende i grunnen. Overflaten skal settes i stand og tilsåes / tilplantes på grøntfaglig forsvarlig måte straks slike anlegg er utført.

4.2 Turveger

Turveger i friområdene kan opparbeides som grusveg med inntil 3 m bredde, og er tillatt brøytet av kommunen.

4.3 Turveg som atkomst

Turveg er tillatt som atkomst der det er markert på plankartet med sort pil.

Turveg som er slik adkomst, kan brøytes.

4.4 Lysanlegg

Eventuelle lysanlegg i friområdene skal ha effektiv skjerming for å unngå sjenanse for boligene omkring.

4.5 Fareområde/lekeområde. Bestemmelse om rekkefølge.

I den del av friområdet som på plankartet også er markert som fareområde, kan det ikke opparbeides lekeplass av noen art før høyspentledningene er fjernet, eller eventuelt er erstattet med jordkabel.

5.0 SPESIALOMRÅDER (Pbl § 25.6)

5.1 Friluftsområde (Sf)

Av hensyn til et harmonisk landskapsbilde og til le-virkning for boligfeltene, skal områdene være skogkledt. Normal flatehogst er derfor ikke tillatt. Små spredte hogstflater på inntil 2 daa. kan likevel godtas ("lukkede hogster"). Bekker kan renskes, men ikke kanaliseres.

Det kan anlegges skiløype etter avtale med kommunen.

5.2 Klimavernsone (Sk)

Området skal tjene å dempe og avbøye kaldluftdrag fra øst (Roverudmyra avfallsanlegg). På arealet skal derfor bestående løvtrekratt og ung gran bevares og utvikles til en tett skogsskjerm.

5.3 Bevaring / Eksisterende bolig (SB/Be)

Eventuell endring av bygningenes eksteriør må godkjennes av kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen. Det samme gjelder eventuelle nye bygninger.

5.4 Bevaring (SB)

I området SB ligger en hesteskoformet steinmur. Det er ukjent hvilken funksjon dette kulturminnet har. Eventuelle inngrep innenfor området skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

6.0 Fellesområder (Pbl § 25.7)

6.1 Felles lekeplass

I feltene B 17, 18/21, 22/23, 25 og 26 skal det avsettes felles lekeplass for boligene i de respektive felt (jfr. pkt. 2.3). Plassene dimensjoneres i henhold til kommunens vedtekter for lekeplasser, og skal normalt være opparbeidet før ferdigattest kan gis på boligene (jfr. pkt. 1.5).

6.2 Felles lekeplass Fe-4

Plassen er felles for boligene i feltene B 10, 11, 12, 13 og 14.

6.3 Felles parkering og garasjer, Fe-1 og Fe-2

Plassene er felles for boligene i felt B 5.

*** **