Grønstads gate 48, 2609 LILLEHAMMER



PROPR.NO

Selger
Pål-Christian Olsen
99482226

Prisantydning
2 750 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3405 Gnr. 200 Bnr. 250 Andelsnr. 12

Tiltalende nyoppusset 4-roms toppleilighet i sentrum med Garasje, nytt bad i 2020, utsikt og Innflyttingsklar.

PRISANTYDNING
kr 2 750 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 900 575 kr

TOTALPRIS
kr 3 650 575 kr

FELLESKOST/MND
kr 10 688 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
80kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
10kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1964



Stor romslig stue med utgang til innglasset balkong og flott utsikt



Fint bad totalrestaurert i 2020 med rør i rør system, ny sluk.



Soverom 1 mellom stue og soverom 3. Ekstra lydisolert mellom soverommene.



Soverom 2 mellom gang og soverom 3



Soverom 3, Det største med god plass til stor seng, skrivepult, kommode og skap.



Romslig gang



Gang



Sett fra utsiden. Leiligheten er øverst til høyre i bildet.



Spiseområdet med flott utsikt.



Spisebordet med åpen løsning mot kjøkkenet



Kjøkkenet er lyst og praktisk og godt med skapplass.



Stue mot veggen der tv står idag, og hvor uttaket for internet og tv er.



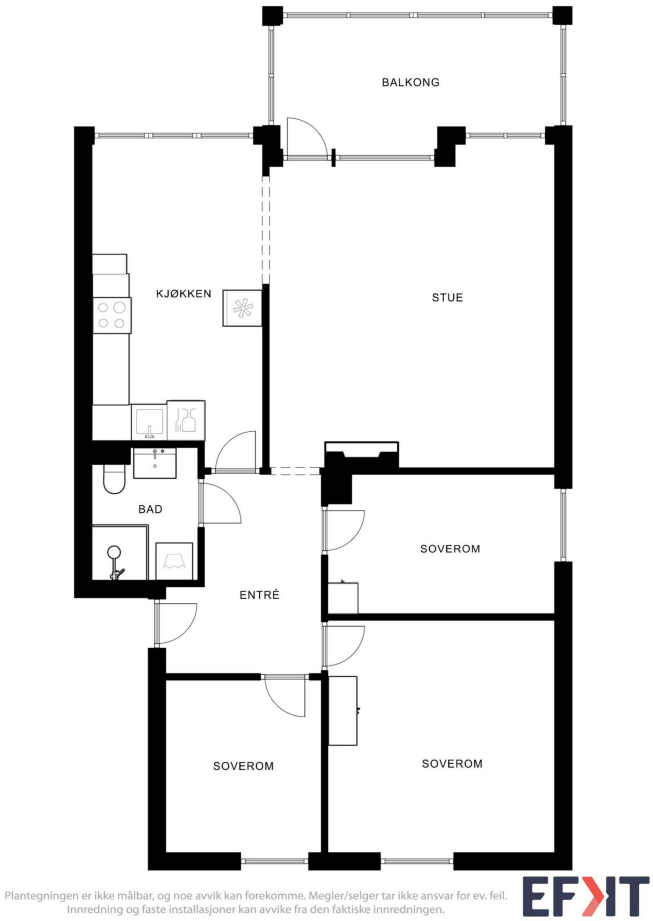
Stue



Koselig innglasset balkong hvor man kan nyte stillhet og utsikten.



Innglasset balkong



Oversikt

Om boligen

Toppleilighet i Grønstads gate 48 med egen garasje, flott utsikt og gode solforhold. Innglasset, romslig balkong på 10 kvm gir et ekstra oppholdsrom store deler av året. Baderommet ble renovert i regi av borettslaget i 2020. Videre har leiligheten nyere kjøkken. Planløsningen er praktisk og leiligheten har romslig entré med garderobeplass, 3 gode soverom, kjøkken adskilt fra stue, stue/spisestue med utgang til balkongen med fin utsikt. Leiligheten har gjennomgått oppussing av alle rom de siste 2 årene og fremstår som lys, trivelig og god standard.

Det er korte avstander til alt av servicetilbud, handlegaten "gågata", dagligvare og flere kaféer/ spisesteder.

Kabel-tv, bredbånd og varmtvann mm er inkludert i fellesutgiftene.

Det er mulighet for utleie.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i Lillehammer med kort avstand til gågata, restauranter, butikker, tog/buss, park og alle flotte fritidsaktiviteter som byen har å by på.

Annet

Andelens felleskostnader inneholder betjening av renter og avdrag av boligens andel av fellesgjeld, kommunale avgifter/eiendomsskatt, forsikring av bygning/fellesarealer, forretningsførsel, revisjon, utvendig vedlikehold, a konto varmtvann og tv/ internett.

Omkostninger

2 750 000 kr (Prisantydning)
900 575 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 650 575 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

3 659 865 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grønstads gate 48, 2609 LILLEHAMMER LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 250

Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 03.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20088-1333 **Referansenummer:** MZ1604

Foretak: Byggtakst Øst Nygård **Takstingeniør:** Per Johnny Nygård **Vår ref:**

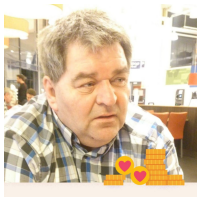
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Byggtakst Øst Nygård Org. nr. 95351079

Byggtakst Øst har 22 års medlemskap Norsk takst og takserer boliger, fritidseiendommer, næringseiendommer og landbruk, samt naturskader for privat, næring og landbruk.
Tilstandsrapport etter ny avhendingslov. Løsøretaksering. Skadetaksering.
Reklamasjonsrapporter. Skadetaksering . Skjønnstaksering.
Byggesøknader. Energiattester. Uavhengig kontroll KL. 1

Foruten fuktmåleinstrumenter og fuktsøkeinstrumenter har vi
varmesøkende kamera og inspeksjonskamera for hulrom.
Drone.

Per Johnny Nygård har vært takstmann siden 2002 og har erfaring i flere byggfag siden 1981



Rapportansvarlig

Per Johnny Nygård

Per Johnny Nygård
Uavhengig Takstingeniør
pejo@pejo.no
928 02 590

Mesterbrev

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er normalt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 3 lags glass på stort stuevindu.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Utkraget balkong på fasade mot vest.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Boligen har trolig etasjeskille i betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Elektrisk peis.
Innvendig har boligen malte og umalte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Trolig underliggende banemembran med påstøp av betong.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking i konstruksjoner er ikke foretatt siden badet er nyere enn 5 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten. Øvrige opplegg i bygningen er ukjent.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er trolig på ca. 200 liter. Plassert i kjellerbod. Ikke besiktiget.
230 volt anlegg med automatsikringer. Merkede kurser i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sentral bymessig tomt.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

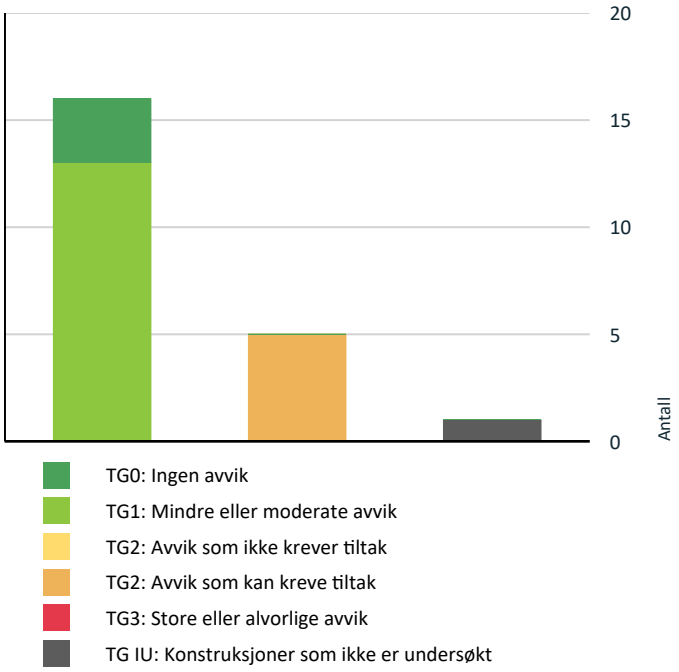
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Eier kjenner ikke til om det foreligger godkjente og byggeanmeldte tegninger. Tegninger finnes trolig i kommunalt arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Mindre skade på benkeplate.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekksvifte er bedre om det er mulig å installere. Det er ventilasjonskanal i bad som er naborom.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er avvik:

Karm på stuevindue har en mindre skade. Glass på soveromsvindu er sprukket.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

230 volt anlegg med automatsikringer. Merkede kurser i sikringsskap.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 3 lags glass på stort stuevindu.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Karm på stuevindue har en mindre skade. Glass på soveromsvindu er sprukket.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Tiltak:

Liten konsekvens, men varmetap.



Skade på stuevindu.



Sprukket glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong på fasade mot vest.

Tilstandsrapport



Balkong

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte flater.



Stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trolig etasjeskille i betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Elektrisk peis.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte og umalte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Bad



Bad

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk.

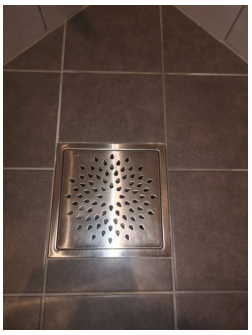
Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Trolig underliggende banemembran med påstøp av betong.

Tilstandsrapport



Slukrist



Sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1964 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Takventil

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i konstruksjoner er ikke foretatt siden badet er nyere enn 5 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

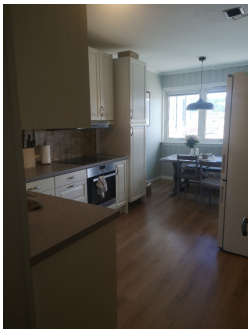
Mindre skade på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen konsekvens. Kun utseende.



Kjøkken



Kjøkken



Skade på benkeplate.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekksvifte er bedre om det er mulig å installere. Det er ventilasjonskanal i bad som er naborom.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Dårlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast i leiligheten. Øvrige opplegg i bygningen er ukjent.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstanken er trolig på ca. 200 liter. Plassert i kjellerbod. Ikke besiktiget.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

230 volt anlegg med automatsikringer. Merkede kurser i sikringsskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

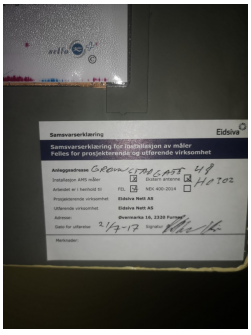
   En samsvarserklæring utsedt av utførende foretak bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK) funksjonskrav..

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



Sikringsskap i felles trappeoppgang.



Dokumentasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

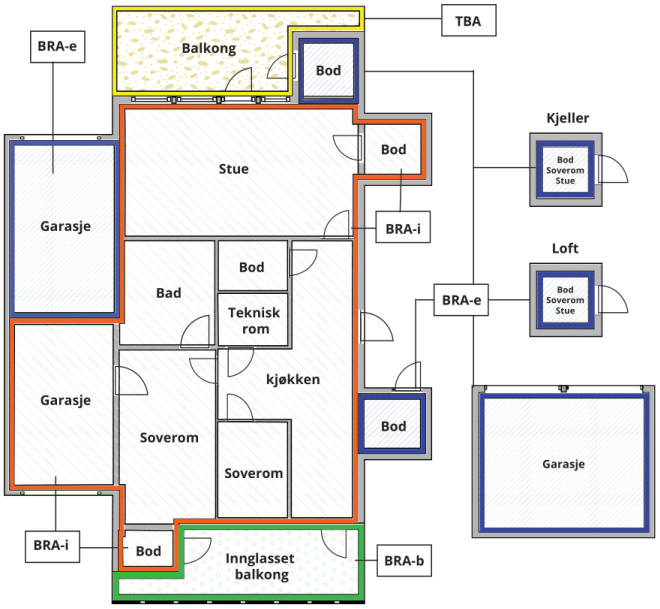
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	80		10	90	
SUM	**80**		**10**		
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Gang		

Kommentar

Selger opplyser: egen garasjeplass i felles garasjekjeller. Oppmålt til. ca 12,5 kvm..
Bod i felles kjeller: oppmålt til 1 kvm, 3 kvm og 8,3 kvm. Bod nr. 12. Arealene er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert.

Borettslaget disponerer parkeringsplasser på forsiden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Eier kjenner ikke til om det foreligger godkjente og byggeanmeldte tegninger. Tegninger finnes trolig i kommunalt arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bad og røropplegg til kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Per Johnny Nygård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	250		0	719.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grønstads gate 48

Hjemmelshaver

Kommentar
Andel nr. 12

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BANKGATEN BORETTSLAG	952855026			Lindberg Anita Petrine, Olsen Pål -Christian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lillehamer sentrum. Leilighet i 3. etasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Forstøtningsmurer, asfalt, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1982

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Egenerklæring

Grønstads gate 48, 2609 LILLEHAMMER

04 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grønstads gate 48	Grønstads gate 48	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2022

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP560820

Informasjon om selger

Selger

Olsen, Pål-Christian

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badene i Bankgata borettslag er modernisert i perioden mai -juni 2020. Kontrakten med borettslaget er basert på en tilbudsbeskrivelse og NS 8407, totalentreprise. Partene i kontrakten er Sans Bygg AS og Bankgata borettslag. Det er 5 års reklamasjonsrett på kontraktarbeidene. Varer og tjenester som er fakturert direkte til beboer følger gjeldende lovverk. Dette notatet erstatter ikke andelseiers egenerklæring ved salg. USBL Prosjekt AS har gjennomført kontrollbefaringer på hvert enkelt bad og kjøkken og eventuelle feil og mangler er ført opp på en egen liste.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sans Bygg AS Brobekkveien 80 Bygg 9A 0582 Oslot

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lampe feilsøk bod

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Østbye og Sletmoen AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vedovn ble fjernet før vi flyttet inn. Vet ikke når. Det står istedenfor en elektrisk peis ved pipe.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det vil bli behandlet forslag om elbillading i borettslaget i den nærmeste fremtid. Det vil øke felleskostnadene noe.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94840817

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Olsen, Pål-Christian	**2025-05-04**

Identification

bankID Olsen, Pål-Christian

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Olsen, Pål-Christian	04/05-2025 17:08:16	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

ORDENSREGLER OG ANDRE BESTEMMELSER FOR BANKGATEN BORETTSLAG

Vedtatt 09.05 1990 - revidert 27.04 1998, 26.05 2008, 03.05 2017, 22.05 2019, 12,05 2022.

ORDENSREGLER

1. Sykler, ski, sparkstøttinger m.v. må ikke plasseres i trappeganger eller felles kjellergang. Det gamle vaskerommet kan benyttes.

2. Ved parkering av motorkjøretøy på borettslagets område, må det påses at tilgrising av asfalten unngås. Fortau og bakgård må prioriteres av beboere som ikke har garasje, og for korttids-parkering av gjester.

3. Utlufting av leilighet må ikke skje til felles trappegang.

4. Lufting eller risting av tøy, samt banking av tepper, må ikke foretas fra balkonger eller vinduer.

5. Søppel sorteres og legges i riktig beholder,Pappesker rives opp.

6. Støy i trapperom eller kjeller må unngås.

7. Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 23.oo til kl. 07.oo. Unntakstilfelle må kunne tolereres, og særlig dersom forhåndssamtykke er innhentet fra nærmeste naboer.

8. Musikkøving er ikke tillatt etter kl. 20.oo, eller på søndager eller andre helligdager. Det anbefales å avtale med de nærmeste naboer om en bestemt tid for slik øving.

9. Alle inngangsdører skal holdes stengt hele døgnet.

10. Hvis man ved innflytting er eier av hund eller katt, kan disse tas med. Det er ikke tillatt ved senere anledning å anskaffe hund eller katt.

11. Garasjer som ikke er i bruk kan, eventuelt mot vederlag til andelseier, lånes eller leies bort til andre i borettslaget. Garasjene følger de store leilighetene ved salg.

12. Klesbodene skal kun brukes til oppbevaring av klær.

13. Bruk av grill på balkongene er ikke tillatt.

FRAMLEIE

Framleie må godkjennes på forhånd av styret. Borettshaveren er ansvarlig for at den som bor i leiligheten følger borettslagets regler og instrukser

FORSLAG / MELDINGER

Forslag til styret, samt eventuelle klager, (brudd på ordensregler eller annet), leveres skriftelig til styrets leder.

Vedtekter

for Bankgaten Borettslag, org nr 952 855 026, samt 2 selveierleiligheter,

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.08.1961, sist endret den 25.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bankgaten Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillehammer kommune og har forretningskontor i Lillehammer kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Seksjonseieren sin disponeringsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

3. Forkjøpsrett for borettslag, gjelder ikke eierseksjonene.

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren og seksjonseiere kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren og seksjonseiere skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Gjelder også eierseksjonene.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Gjelder også eierseksjonene.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bruksoverlating av eierseksjoner

(1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes og seksjonseier sin vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseiere skal i sin helhet stå for utskifting av vinduer og inngangsdør på egen seksjon. Borettslagets evt. utgifter på dører og vinduer vil derfor ikke påvirke grunnlaget for eierseksjonens fellesutgifter.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren og seksjonseiere skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier og seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers og seksjonseiere brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier og seksjonseiere til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens og seksjonseiere, eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren og seksjonseiere den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels

flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER OG ANDRE BESTEMMELSER FOR BANKAGETN BORETTSLAG

Vedtatt 09.05 1990 - revidert 27.04 1998, 26.05 2008, 03.05 2017 og 22.05 2019.

ORDENSREGLER.

1. Sykler, ski, sparkstøttinger m.v. må ikke plasseres i trappeganger eller felles kjellergang. Det gamle vaskerommet kan benyttes.

2. Ved parkering av motorkjøretøy på borettslagets område, må det påses at tilgrising av asfalten unngås. Fortau og bakgård må prioriteres av beboere som ikke har garasje, og for korttidsparkering av gjester.

3. Utlufting av leilighet må ikke skje til felles trappegang.

4. Lufting eller risting av tøy, samt banking av tepper, må ikke foretas fra balkonger eller vinduer.

5. Søppel sorteres og legges i riktig beholder. Pappesker rives opp.

6. Støy i trapperom eller kjeller må unngås.

7. Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 23.oo til kl. 07.oo. Unntakstilfelle må kunne tolereres, og særlig dersom forhådssamtykke er innhentet fra nærmeste naboer.

8. Musikkøving er ikke tillatt etter kl. 20.oo, eller på søndager eller andre helligdager. Det anbefales å avtale med de nærmeste naboer om en bestemt tid for slik øving.

9. Alle inngangsdører skal holdes stengt hele døgnet.

10. Hvis man ved innflytting er eier av hund eller katt, kan disse tas med. Det er ikke tillatt ved senere anledning å anskaffe hund eller katt.

11. Garasjer som ikke er i bruk, skal vederlagsfritt lånes ut til lagets beboere. Garasjene følger de store leilighetene ved salg

12 Klesbodene skal kun brukes til oppbevaring av klær.

13. Bruk av grill på balkongene er ikke tillatt.

FRAMLEIE

Framleie må godkjennes på forhånd av styret. Borettshaveren er ansvarlig for at den som bor i leiligheten følger borettslagets regler og instrukser.

FORSLAG / MELDINGER

Forslag til styret, samt eventuelle klager, (brudd på ordensregler eller annet,) leveres skriftelig til styrets leder.



INNKALLING 2024

Bankgaten Borettslag

Mandag 17.06.2024 kl. 18:00
Hos Margrete Lund

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bankgaten Borettslag

Tid og sted: Mandag 17.06.2024 kl. 18:00 - Hos Margrete Lund

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Elbil-ladere
- 5.2 Garasjeanlegget
- 5.3 Kildesortering søppel
- 5.4 Refinansiering av lån
- 5.5 Forslag til oppgradering av internettjenesten
- 5.6 Dugnadsarbeid

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. X ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Elbil-ladere

Informasjon om prosess rundt elbil-ladere i borettslaget.

Forslag til vedtak: Det settes i gang et prosjekt for å se på mulighetene til å installere ladere, hvilket system og kostnader rundt dette.

5.2 Garasjeanlegget

Avtalene med leietakere i garasjeanlegget er sagt opp og garasjen er ryddet. Det har vært befaring med entreprenør og el-installasjon for å se på kostnader ved rehabilitering av anlegget. Det er beregnet 4 biloppstillingsplasser i anlegget, som er forbeholt solgt til eiere av de som ikke har egen garasje i dag.

Gjennomgang av tilbud på oppgradering av garasjeanlegget.

Forslag til vedtak: Styret selger biloppstillingsplass til eiere av de små leilighetene til kostpris. Drift av snøsmelteanlegg påfaller brukerne av garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass kan være aktuelt om ikke alle plassene blir solgt i første omgang.

Salg av garasjeplasser krever 2/3 flertall.

5.3 Kildesortering søppel

Kildesortering har sklidd ut og vi sorterer avfallet altfor dårlig. Spesielt matavfall havner i de andre dunkene, som genererer dårlig lukt og er en potensiell rotteplage. Matavfall hentes hver uke, mens de andre dunkene tømmes hver fjerde uke.

Forslag til vedtak: Informasjon om kildesortering til beboere om bedre kildesortering for å hindre lukt og rotteplager.

Til orientering

5.4 Refinansiering av lån

Vi har pr i dag to lån på hhv 7,1 MNOK og 3,7 MNOK, med renter på 7,1 % og 6,95%. Renten er en betydelig del av felleskostnadene. Se på mulighetene for å refinansiere lånene til bedre rente og lengre nedbetalingstid

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på refinansiering av disse lånene, og evt slå de sammen

5.5 Forslag til oppgradering av internettjenesten

Vet ikke om dette er en sak dere vil ta opp i generalforsamling, men jeg sender inn saken uansett.

Jeg ønsker å ta opp en sak angående internettjenesten til neste generalforsamling. Internett er noe som blir brukt mer og mer, og jeg mener det er behov for en bedre løsning enn det vi har i dag. Per i dag betaler vi for internett gjennom felleskostnadene. Dersom vi individuelt ønsker en oppgradering, er de foreslåtte alternativene:

50 Mbps ned / 5 Mbps opp - Abonnementet vi har i dag.
100 Mbps ned / 10 Mbps opp for 399,-/mnd + Felleskostnader
250 Mbps ned / 20 Mbps opp for 479,-/mnd + Felleskostnader
500 Mbps ned / 30 Mbps opp for 559,-/mnd + Felleskostnader
750 Mbps ned / 50 Mbps opp for 879,-/mnd + Felleskostnader
1000 Mbps ned / 50 Mbps opp for 999,-/mnd + Felleskostnader

Problemet er at disse pakkene blir dyre når man må betale felleskostnader for internett i tillegg til et annet abonnement.

Forslag til vedtak: Styret må se på vilkårene for fellesavtalen som utløper 31.12.24

1. Redusere felleskostnadene for de som velger å oppgradere.
2. Få en annen pakkeløsning fra Telenor hvor vi kan bruke TV-poeng for å få bedre internett. Flere bruker nå streamingtjenester i stedet for å se vanlig TV.
3. Oppgradere nettet for alle beboerne.

En annen mulighet er å undersøke mulighetene for å få installert fiber. Gaten på andre siden har fiber, så vidt jeg har forstått. Å få koblet til fiber vil også øke verdiene på boligene. Her anbefales det at vi snakker med andre i samme gate for å høre om det er interesse. Dersom interessen er høy nok, er det sannsynlig at kostnader for bygging av fibernett og installasjon dekkes i bytte mot en avtaletid med borettslaget.

Styrets innstilling: Til diskusjon

5.6 Dugnadsarbeid

Borettslaget har forholdsvis lite dugnadsarbeid, men innimellom er det ting som må gjøres for at vi skal ha det ryddig, rent og trivelig rundt oss. Dette kan være å måke snø foran inngangspartiet, koste litt grus, spyle vekk støv og skitt, samt fjerne løvetann og andre uønskede vekster. Litt orden i søppelrommet er heller ikke å forakte.

Forslag til vedtak: For å holde felleskostnadene nede, oppfordrer styret andelseiere til å ta en liten skjerv ved anledning. Styret setter opp en liste med hva borettslaget disponerer av verktøy og utstyr og hvor dette befinner seg.

Beboere må melde inn ønske om innkjøp av utstyr til fellesskapet, så setter styret opp en prioriteringsliste.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, John Birger Sivertsen
Styremedlem, Hans Erik Halvorsen (På valg)
Styremedlem, Oliver Lindberg Olsen

Varamedlem, Margrethe Lund (På valg)
Varamedlem, Halldis Granum (På valg)
Varamedlem, Vibeke Anne-Lise Slåttøy (På valg)

6.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Ikke på valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Hans Halvorsen er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Alle varamedlemmer er på valg.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**395 886**	**862 381**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	86 328	278 424
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-193 094	-744 919
B. Årets endring disponible midler	**-106 766**	**-466 495**
C. Disponible midler	**289 120**	**395 886**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	375 926	537 669
Kortsiktig gjeld	-86 806	-141 784
C. Disponible midler	**289 120**	**395 886**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Bankgaten Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 102 026	996 266	1 010 736	1 267 003
Sum leieinntekt		**1 102 026**	**996 266**	**1 010 736**	**1 267 003**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	200	38 609	0	0
Sum annen inntekt		**200**	**38 609**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 102 226**	**1 034 875**	**1 010 736**	**1 267 003**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 640	2 820	2 820	5 640
Styrehonorar	3	40 000	20 000	20 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		46 644	0	10 000	48 000
Kostnad eiendom/lokale	5	18 495	33 763	36 500	26 000
Kommunale avgifter/renovasjon		204 984	165 316	175 725	215 300
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	5 724	5 375	5 375	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	675	3 500	500
Reparasjon og vedlikehold	8	19 101	12 836	33 000	30 000
Revisjonshonorar		4 793	4 522	4 950	5 300
Forretningsførerhonorar		41 441	40 274	41 440	43 700
Andre honorar		3 438	27 305	11 000	2 000
Kontorkostnad		1 255	0	0	0
TV/bredbånd		86 125	78 780	69 000	90 300
Kontingent og gaver		5 474	7 240	3 900	4 200
Forsikring		26 323	23 729	25 989	28 854
Eiendomsskatt		69 998	69 998	74 550	70 000
Andre kostnader		1 434	1 281	1 200	1 200
Sum kostnad		**580 870**	**493 911**	**518 949**	**616 994**
Driftsresultat		**521 356**	**540 964**	**491 787**	**650 009**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 773	3 668	0	0
Rentekostnad		443 801	266 208	344 147	489 241
Netto finansposter		**435 028**	**262 540**	**344 147**	**489 241**
Årsresultat		**86 328**	**278 424**	**147 640**	**160 768**
Overført til/fra annen egenkapital		86 328	278 424	0	0
SUM OVERFØRINGER		**86 328**	**278 424**	**0**	**0**

Balanse 2023 Bankgaten Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	44 124	44 124
Bygninger	4	3 244 287	3 244 287
Sum anleggsmidler		**3 288 411**	**3 288 411**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		9 617	225
Kostnader til avregning		40 981	52 906
Andre kortsiktige fordringer		0	10 612
Forskuddsbetalte kostnader		27 814	104 657
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		297 514	369 270
Sum omløpsmidler		**375 926**	**537 669**
SUM EIENDELER		**3 664 337**	**3 826 081**

Balanse 2023 Bankgaten Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		**1 300**	**1 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 668 993	-5 755 321
Sum opptjent egenkapital		**-5 668 993**	**-5 755 321**
Sum egenkapital	**9**	**-5 667 693**	**-5 754 021**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	8 947 524	9 140 618
Borettsinnskudd		297 700	297 700
Sum langsiktig gjeld		**9 245 224**	**9 438 318**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	1 487
Leverandørgjeld		39 470	125 517
Påløpne renter		2 819	2 103
A konto til avregning		38 760	12 677
Annen kortsiktig gjeld		5 757	0
Sum kortsiktig gjeld		**86 806**	**141 784**
Sum gjeld		**9 332 030**	**9 580 102**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 664 337**	**3 826 081**
Pantstillelser	11	9 245 224	9 438 318

Sted:_____ Dato:_____

John Birger Sivertsen Styreleder	Oliver Lindberg Olsen Styremedlem	Margrethe Lund Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner oppvarming varmtvann og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	474 748	479 452
3609 Leie parkering	0	8 100
3650 Innkrevde felleskostn. renter	438 207	254 819
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	189 071	253 895
Sum	**1 102 026**	**996 266**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	200	38 609
Sum	**200**	**38 609**

Konto 3990: Gjelder innkrevd for strøm til scooter.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	20 000
Sum	**45 640**	**22 820**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Innløst festetomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 244 287	44 124
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 244 287	44 124
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 244 287	44 124
Anskaffelsesår :	1961	2008
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med hovedpolise SP560820.
Borettslaget består av 15 andeler, 13 borettslagsleiligheter og 2 selveierleiligheter.
Byggeår er 1961. Borettslagets adresser er Grønstadsgt. 46 og 48. Borettslaget ligger i Lillehammer kommune.

Innløst festetomt i 2008, borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 718,7 kvm. G.nr 200, b.nr 250.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6361 Fast renhold	12 045	12 750
6390 Andre driftskostnader	528	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 922	21 013
Sum	**18 495**	**33 763**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Techem	5 724	5 375
Sum	**5 724**	**5 375**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	675
Sum	**0**	**675**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	14 055	0
6602 Vedlikehold VVS	0	10 553
6603 Vedlikehold elektro	5 046	2 283
Sum	**19 101**	**12 836**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 300	0	1 300
Sum innskutt egenkapital	**1 300**	**0**	**1 300**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 755 321	86 328	-5 668 993
Sum opptjent egenkapital	**-5 755 321**	**86 328**	**-5 668 993**
Sum egenkapital	**-5 754 021**	**86 328**	**-5 667 693**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**
Formål:	Rehabilitering av bad og røropplegg	
Lånenummer:	**90507032981**	**90507020762**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2015
Rentesats:	5.70 %	5.85 %
Betingelser:	Annuitet	Annuitet
Beregnet innfridd:	30.05.2050	30.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	7 100 000	3 710 000
Lånesaldo 01.01:	6 165 505	2 975 113
Avdrag i perioden:	114 133	78 961
Lånesaldo 31.12:	**6 051 372**	**2 896 152**
Saldo 5 år frem i tid:	5 500 256	2 505 382

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90507020762	7	245 437	1 718 059
	6	196 349	1 178 094
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90507032981	6	667 142	4 002 852
	1	353 193	353 193
	6	282 554	1 695 324

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	8 947 524
Innskuddskapital	297 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**9 245 224**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 288 411**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 297 700,-.

Resultat og balanse med noter for Bankgaten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bankgaten Borettslag

Styreleder	John Birger Sivertsen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Margrethe Lund (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Oliver Lindberg Olsen (sign.)	12.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bankgaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bankgaten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: NE5JF-EPNMV-4I46J-V1OMA-J7NMZ-0AA8W

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: NE5JF-EPNMV-4I46J-V1OMA-J7NMZ-0AA8W

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-13 21:24:23 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NE5JF-EPNMV-4I46J-V1OMA-J7NMZ-0AA8W

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Bankgaten Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, John Birger Sivertsen
Styremedlem, Hans Erik Halvorsen
Styremedlem, Oliver Lindberg Olsen

Varamedlem, Margrethe Lund
Varamedlem, Halldis Granum
Varamedlem, Vibeke Anne-Lise Slåttøy

Styret i Bankgaten Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Bankgaten Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bankgaten Borettslag ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 952855026
Bankgaten Borettslag består av 14 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Bankgaten Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560820. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bankgaten Borettslag bruker eget system for HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tiltak 1: Kontroll av el-anlegg av el-tilsynet
- Tiltak 2: Gjennomgang av bygget for brannsikkerhet med brannvesenet.
- Tiltak 3: Fjernet gammel murpuss over inngangspartiene som var i ferd med å falle ned, og pusset på nytt

Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter, hvorav to har vært telefonmøter. Det er jobbet en del med å etablere HMS planer og drift og vedlikeholdsplaner i system, men dette må jobbes videre med for neste styre.

Av vedlikehold er det fjernet murpuss som har løsnet over inngangspartiene, og lagt på ny murpuss.

Det har vært befaringer med brannvesenet og eltilsynet, hvor et par punkter på elanlegget er utbedret. Vi har fått oversikt over hvem som har ildsteder og er tilknyttet felles avtrekkskanal, men mangler å sette opp røykvarslere i trappegangene.

Vi har byttet entreprenør for brøyting og betaler nå pr gang og aktivitet og ikke en fastsum på 24 brøytinger pluss ekstra arbeid utover dette.

Vi har reforhandlet avtale på TV og internett og økt nedlastingshastigheten fra 25 Mbps til 50Mbps med en kostnadsreduksjon på 12000kr.

Neste som planlegges er utbedring av gjerder ned mot garasjeanlegget og ut mot fortauet. Maling av portstolper til garasjer.

I tillegg startes prosesser med å innhente tilbud på utbedring av nedkjørsel til garasjeanlegget, samt se på muligheter for lading av el-biler i borettslaget

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Bankgaten Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 17.06.2024 kl. 18:00 - Hos Margrete Lund

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bankgaten Borettslag mandag 17.06.2024 kl. 18:00 - Hos Margrethe Lund.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder John Birger

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marthine Malmberg

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Margrethe Lund

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 40 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Elbil-ladere

Informasjon om prosess rundt elbil-ladere i borettslaget.

Vedtak:

Det settes i gang et prosjekt for å se på mulighetene til å installere ladere, hvilket system og kostnader rundt dette.

Det nedsettes en prosjektgruppe som skal se på løsninger for el-billading.
Prosjektgruppen skal komme med innstilling til styret innen budsjettperioden.

5.2 Garasjeanlegget

Avtalene med leietakere i garasjeanlegget er sagt opp og garasjen er ryddet. Det har vært befaring med entreprenør og el-installasjon for å se på kostnader ved rehabilitering av anlegget. Det er beregnet 4 biloppstillingsplasser i anlegget, som er forbeholt solgt til eiere av de som ikke har egen garasje i dag.

Gjennomgang av tilbud på oppgradering av garasjeanlegget.

Vedtak:

Det settes ned en prosjektgruppe som skal komme med innstilling til styret om mulige tiltak og løsning. Prosjektgruppen skal se på kostnader ved rehabilitering av garasjeanlegget og nedkjøring til garasjeanlegget.

Prosjektgruppen skal se utbedring av garasjeanlegget og nedkjøring i samarbeid med el-billading.

5.3 Kildesortering søppel

Kildesortering har sklidd ut og vi sorterer avfallet altfor dårlig. Spesielt matavfall havner i de andre dunkene, som genererer dårlig lukt og er en potensiell rotteplage. Matavfall hentes hver uke, mens de andre dunkene tømmes hver fjerde uke.

Vedtak:

Informasjon om kildesortering til beboere om bedre kildesortering for å hindre lukt og rotteplager.

Til orientering

5.4 Refinansiering av lån

Vi har pr i dag to lån på hhv 7,1 MNOK og 3,7 MNOK, med renter på 7,1 % og 6,95%. Renten er en betydelig del av felleskostnadene. Se på mulighetene for å refinansiere lånene til bedre rente og lengre nedbetalingstid.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å refinansiere begge lånene med en låneramme på 8,9 millioner og signere for pant i eiendommen tilhørende Bankgata Borettslag.

5.5 Forslag til oppgradering av internettjenesten

Innsendt av:

Jeg ønsker å ta opp en sak angående internettjenesten til neste generalforsamling. Internett er noe som blir brukt mer og mer, og jeg mener det er behov for en bedre løsning enn det vi har i dag. Per i dag betaler vi for internett gjennom felleskostnadene. Dersom vi individuelt ønsker en oppgradering, er de foreslåtte alternativene:

50 Mbps ned / 5 Mbps opp - Abonnementet vi har i dag.
100 Mbps ned / 10 Mbps opp for 399,-/mnd + Felleskostnader
250 Mbps ned / 20 Mbps opp for 479,-/mnd + Felleskostnader
500 Mbps ned / 30 Mbps opp for 559,-/mnd + Felleskostnader
750 Mbps ned / 50 Mbps opp for 879,-/mnd + Felleskostnader
1000 Mbps ned / 50 Mbps opp for 999,-/mnd + Felleskostnader

Problemet er at disse pakkene blir dyre når man må betale felleskostnader for internett i tillegg til et annet abonnement.

Vedtak:

Det blir innhentet tilbud som blir presentert for styret og generalforsamling for endelig avgjørelse.

5.6 Dugnadsarbeid

Borettslaget har forholdsvis lite dugnadsarbeid, men innimellom er det ting som må gjøres for at vi skal ha det ryddig, rent og trivelig rundt oss. Dette kan være å måke snø foran inngangspartiet, koste litt grus, spyle vekk støv og skitt, samt fjerne løvetann og andre uønskede vekster. Litt orden i søppelrommet er heller ikke å forakte.

Vedtak:

For å holde felleskostnadene nede, oppfordrer styret andelseiere til å ta en liten skjerv ved anledning. Styret setter opp en liste med hva borettslaget disponerer av verktøy og utstyr og hvor dette befinner seg.

Beboere må melde inn ønske om innkjøp av utstyr til fellesskapet, så setter styret opp en prioriteringsliste.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Hans Halvorsen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Katrine Hytten Eriksen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Alle varamedlemmer er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Vibeke Anne-Lise Slåttøy for 1 år.

Valgt ble: Tore Brukstuen for 1 år.

Valgt ble: Margrethe Lund for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomite.

Protokoll for Bankgaten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	John Birger Sivertsen (sign.)	20.06.2024
Sekretær	Marthine Berg Malmberg (sign.)	17.06.2024
Protokollvitne	Margrethe Lund (sign.)	18.06.2024

Boligopplysninger:

Bankgaten Borettslag		**Vår ref.:**	1329/12	**Fødselsdato eier:**	30.09.1970
Grønstads gate 48		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	26.09.1967
2609 LILLEHAMMER		**Eiere:**	Pål-Christian Olsen, Anita Petrine Lindberg		
Organisasjonsnr:	952 855 026	**Andelsnr:**	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **10 634**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 004
	Felleskostnader	5 201
	Renter felleslån	4 089
Måler:	1329 Techem avleser - Varmtvann: Enhet: 1329/12 (13291 - 12)	340

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	900 575	Gjeld siste årsoppg.:	903 806
Klient ajourf. lån:	8 817 620	Klient gj. s. årsoppg.:	8 858 625

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 20958619473, Sparebank 1 Gudbrandsdal

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 354

Saldo per 22.04.2025: 8 826 954

Andel av saldo: 900 575

Første termin/første avdrag: 30.10.2024 (siste termin 30.09.2054)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	John Birger Sivertsen
Adresse:	HÅGÅVEGEN 36
Postnr/-sted:	2608 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 95037695
E-post:	bankgaten@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.04.2025

Utestående saldo: **10 634**

Felleskostnader:	10 634	Restanse:	10 634
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	903 806	Andre inntekter:	1 128
Annen formue:	37 672	Utgifter:	53 175		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Bankgaten Borettslag	**Vår ref.:**	1329/12	**Fødselsdato eier:**	30.09.1970
Grønstads gate 48	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	26.09.1967
2609 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Pål-Christian Olsen, Anita Petrine Lindberg		

Organisasjonsnr: 952 855 026

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	23 900
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	12

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1963		
Gårds/bruksnr:	200/250		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	718.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560820

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	05.02.1990	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4 rom + kj.		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem				

Fasiliteter:

Tv/Bredbånd:Per 08.08.2022 har borettslaget avtale med Telenor Norge. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysningern ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 12 i Bankgaten Borettslag, Organisasjonsnummer 952855026

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.05.2025 kl. 16.22
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.05.2025 kl. 16.21

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/924392-1/200 22.08.2022 17:27

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 2 175 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
LINDBERG ANITA PETRINE
FØDT: 26.09.1967 IDEELL: 1/2
OLSEN PÅL-CHRISTIAN
FØDT: 30.09.1970 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2023/580771-1/200 06.06.2023 09:09

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 590 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1362501-1/200 - 24.04.2024 12:48

*** MASSETRANSPORT

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/973305-1/200 08.09.2023 09:28

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 230 000
PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER : SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/153523-1/201 07.12.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 200, Bruksnummer 250 i 3405 LILLEHAMMER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.05.2025 kl. 16.22
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.05.2025 kl. 16.21

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Ingen hjemmelsdokumenter registrert.

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

900292-1/17	**OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
1973/7162-1/17 30.08.1973	**REGISTRERING AV GRUNN** Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 1608
1982/990025-1/17 21.06.1982	**SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:** Gnr.200 bnr.1500. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1982/7369-2/17 28.09.1982	**SEKSJONERING** Opprettet seksjoner: SNR: 1 Formål: Næring Sameiebrøk: 18/20 SNR: 2 Formål: Næring Sameiebrøk: 2/20 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER
2020/1642372-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 0501 GNR: 200 BNR: 250

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Matrikkelenheten er seksjonert.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Reguleringsplan for Lillehammer sentrum

Planen består av kart og bestemmelser av samme dato

Formell behandling

Forslag:	25.4.2008
Revidert:	13.5.2008
Planutvalget 1. gang:	21.5.2008
Revidert i samsvar med planutvalgets vedtak:	22.5.2008
1. gangs offentlig ettersyn:	18.6. - 29.8.2008
Revidert:	4.2.2009
Planutvalget 2. gang:	19.3.2009
Revidert i samsvar med planutvalgets vedtak:	20.3.2009
2. gangs offentlig ettersyn:	27.3. - 22.5.2009
Revidert:	17.8.2009
Kommunestyret 1. gang (Før mekling):	24.9.2009
Revidert i samsvar med kommunestyretes vedtak:	25.9.2009
Planutvalget 3. gang:	3.12.2009
3. gangs offentlig ettersyn (Begrensa tilleggshøring):	11.12.2009 - 8.1.2010
Planutvalget 4. gang:	4.2.2010
Kommunestyret 2. gang:	18.2.2010
Kommunestyret 3. gang (Vedtaket 24.9.09 opprettholdt):	24.3.2010
Godkjent av Miljøverndepartementet:	20.12.10
Revidert i samsvar med Miljøverndepartementets godkjenning:	21.12.10

Tegnforklaring

Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse (Kv. 13, 22 og 15)
- Konsentrert småhusbebyggelse (Kv. 62A og 63)
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Allmennyttig formål
- Forretning
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Allmennyttig formål - gangpassasje

Byggeområder, kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)

- Forretning / Kontor / Bolig
- Kontor / Forretning
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Allmennyttig / Forretning / Kontor / Bolig
- Kontor / Bolig
- Forretning / Garasje / Off. kjøreveg (Kv. 23b)
- Felles lekeareal / Bolig (Kv. 72a)

Offentlig trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gang-/ sykkelveg
- P — Parkeringsplass
- T — Torg
- Jernbane
- Annen veggrunn

Separeringen mellom disse formålene er ikke juridisk bindende

Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- Park
- Annet offentlig friområde
- Friområde i vassdrag

Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- Freda bygning (Storgata 57 og vanntårn på Lurhaugen)
- Bygning som skal bevares
- Areal som skal bevares
- Områdevern (Kv. 15)
- Restriksjonsområde for ev. P-anlegg

Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles grøntareal
- Felles gangareal
- Felles avkjørsel

Linjesymboler

- Planområdets avgrensning
- Grense for formål og delområde
- Byggegrense
- Byggelinje
- Frisiktlinje i kryss
- Turveg - Sti
- Grense for butikksenter-område

Atkomster

- ◄►P — Atkomst til ev. P-anlegg
- ◄► — Annen avkjørsel

Tegnforklaringen er tilpasset kart i målestokk 1:2000.
Det betyr at for eks. kart i målestokk 1:1000
har dobbelt så tjukke streker som i denne tegnforklaringen.

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 25.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 250
Adresse: Grønstads gate 48, 2609 LILLEHAMMER
Referanse: Grønstads gate 48, 2609 LILLEHAMMER

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 25.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 250
Adresse: Grønstads gate 48, 2609 LILLEHAMMER
Referanse: Grønstads gate 48, 2609 LILLEHAMMER

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Plan-190 - Lillehammer Sentrum
Reguleringsformål	Blokkbebyggelse

Kommentar
I Byplanen 2020-2023(2030) er området avsatt til «Sentrumsformål - nåværende» og bygningen ligger i områdetype for «Bygårdsbebyggelse». Hensynssoner: H410 krav vedrørende infrastruktur Gjeldende reguleringsplan med tilhørende retningslinjer og bestemmelser er «Plan-190 - Lillehammer Sentrum». Arealformål Blokkbebyggelse. Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

FERDIGATTEST

Herr Lillehammer og Omegns Boligbyggelag,
Byggherre.

Grönstadgate, Lillehammer.

Deres anmeldte boligblokk

i Grönstadgate gate, vei nr. 46-48.

Approbert av Lillehammer bygningsråd under sak nr. 19/62

Godkjennes ferdig oppført, og kan tas i bruk den /

I bygningen er piper med tilsammen ildsteder.

6 leilighet(er) med 4 rom inklusive kjøkken.

6 —»— — 2 —»— —»—

1 —»— — 3 —»— —«—

1 kontoravdeling med 4 rom - i alt 13 stk. bad og 14 stk. W.C.

Innredning på loft:

—»— i kjeller:

Merknader:

Det må anskaffes og plaseres stiger ved hver av taklukene i trappegangene.

Bygningssjefen i Lillehammer, den 11. juli 1964.

Kopi sendt byingeniørkontoret.

H. T. Mysen.

Lillehammer kommune

Dato: 18.12.2020
Vår ref.: 20/2404-4
Arkivkode: FEIGB 200/250
Løpenum: 20/38131
Deres ref:

Sans Bygg AS
Bygg 9A
Brobekkveien 80
0582 OSLO

FERDIGATTEST
Vedrørende: REHABILITERING AV 15 BAD I BOLIGBLOKK
Adresse: GRØNSTAD GATE 46 OG 48, Gnr./Bnr.: 200/250

Tiltakshaver: Bankgaten Borettslag
Ansvarlig søker: Sans Bygg AS

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for følgende tiltak:

Arbeidets art:	Rehabilitering av 15 bad	
Bygningstype / bygningsnummer	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg / 12295359	
Journalnummer for tillatelse:	20/2404-2	Dato: 21.04.2020

Signert gjennomføringsplan mottatt fra ansvarlig søker er datert 26.11.2020.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

Klageadgang:
Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Innlandet innen tre uker. Klagen skal sendes til Lillehammer kommune, byggesak, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Kenneth Ulen
Saksbehandler

Kopi: *Tiltakshaver*
Vann og avløp

Lillehammer kommune

Dato:30.06.2015
Vår ref.: KARSEN 15/1833-4
Arkivkode: HEIGB 200/250
Løpenum: 15/13212
Deres ref:

Balco AB
c/o Balco AS

1184 OSLO

FERDIGATTEST
Vedrørende: FASADEENDRING/ UVIDELSE OG INNGLASSING AV VERANDAER
Adresse: Grønstadgate 46 og 48 , Gnr./Bnr.: 200/250

Tiltakshaver: Bankgaten Borettslag
Ansvarlig søker: Balco AB

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for følgende tiltak:

Arbeidets art:	Riving/Utvidelse og innglassing av balkonger	
Byggets art:	Boligblokk	
Bygningsnummer i matrikkelen:	12295359-1	
Saksnummer for tillatelse:	15/1833-2	Dato: 10.04.15

Signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker den 28.06.15.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

Arealopplysninger:
- Bebygd areal : Ingen endring
- Tomteareal : 719,2 m^2

Klageadgang:
Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Fylkesmannen i Oppland innen tre uker. Klagen skal sendes til Lillehammer kommune, byggesak, postboks 986, 2626 Lillehammer. Klagen må begrunnes, angi hva det klages over og hvilke endringer som ønskes.

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Med hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder

Kari Senderud
Saksbehandler

Kopi: Bankgaten Borettslag c/o Usbl Lillehammer, Storgt. 100, 2615 Lillehammer
Matrikkel/Eiendomsskatt – Brannsjefen

TJENESTEOMRÅDE BYGGESAK

POSTADRESSE	BESØKSADRESSE	E-POST	TELEFON
Postboks 986	Storgata 51	Postmottak@Lillehammer.kommune.no	61 05 05 00
2626 Lillehammer	2609 Lillehammer		

Reguleringsplan
for Lillehammer sentrum
godkjent av Miljøverndepartementet 20.12.10

TEMAKART: PARKERING
Restriksjonsområder for ev. parkeringsanlegg

150 — Restriksjonsområde med angitt antall plasser

150 — Eksisterende parkeringshus med angitt antall plasser

Atkomst til parkeringsanlegg

Lillehammer kommune ØN 21.12.10

160
300
230
210
240
160
140
100
180

Reguleringsplan for Lillehammer sentrum
godkjent av Miljøverndepartementet 20.12.10

Temakart: Butikksenter-område

Reguleringsplanen Jf. bestemmelsenes § 3.3

"Butikksenter-område"
Her er det ingen restriksjoner på lokalisering av varehandel.

For resten av planområdet
hvor forretning inngår i reguleringsformålet, gjelder:
- Enkeltforretninger må være mindre enn 1500 m2.
- Kjøpesentre må være mindre enn 3000 m2.

For plass- og transportkrevende varegrupper
gjelder ingen restriksjoner

Utenfor planområdet gjelder byplanen med forbud mot nye butikker bortsett fra nærbutikker. (Forbudet gjelder ikke bydelssentrene.)

Planområdets avgrensing

Byplanen av 2006

"Handelssentrum"
Her skulle det ikke være noen restriksjoner
på lokalisering av varehandel.
Erstattet ev reguleringsplanens "butikksenter-område".

"Byutviklingsområde"
Her skulle det vurderes om sammenhengende byggearealer kunne frigjøres ved å lempe på bygningsvernet mot å prioritere dette sterkere i andre sentrumsområder. Denne strategien ble omtalt i byplanens planbeskrivelse, men ble ikke vedtatt som bestemmelse eller retningslinje. Strategien ble frafalt under reguleringsarbeidet.

Lillehammer kommune ØN 21.12.10

Reguleringsplan for Lillehammer sentrum

godkjent av Miljøverndepartementet 20.12.10

Temakart: Byggetetthet

- Byggetettheten styres på andre måter enn med grense for BYA
- BYA 80 %
- BYA 70 %
- BYA 60 %
- BYA 55 %
- BYA 50 %
- BYA 40 %
- BYA 30 %
- BYA 20 %

Revidert 21.12.10

Målestokk 0 50 100 Meter

N W E S

Kv. 13 20 % BYA
Kv. 20 30 % BYA
70 % BYA
30 % BYA
Kv. 14 50 % BYA
70 % BYA
Kv. 21 80 % BYA
Kv. 28 80 % BYA
30 % BYA
Kv. 35 80 % BYA
Kv. 22 80 % BYA
Kv. 15 50 % BYA
55 % BYA
60 % BYA
40 % BYA
70 % BYA
Kv. 29 70 % BYA
50 % BYA
Kv. 34 Lurhaugen
Kv. 23B 80 % BYA
Kv. 23A 80 % BYA
70 % BYA
Kv. 16 80 % BYA
80 % BYA
Kv. 10B 70 % BYA
Kv. 10C
Kv. 11 80 % BYA
60 % BYA
Kv. 24A 80 % BYA
Kv. 24B
Kv. 61A
Kv. 55 60 % BYA
70 % BYA
Kv. 76
Kv. 69 80 % BYA
Kv. 77
Kv. 61B
70 % BYA
60 % BYA
Kv. 70
70 % BYA
Kv. 78 70 % BYA
Kv. 78
70 % BYA
Kv. 71B 60 % BYA
80 % BYA 60 % BYA
Kv. 71A
70 % BYA
60 % BYA
Kv. 62B
Kv. 62A 40 % BYA
40 % BYA
70 % BYA
Kv. 79 A 70 % BYA
Kv. 79 B 70 % BYA
Kv. 72A
Kv. 72B 50 % BYA
50 % BYA
Kv. 63 40 % BYA
Kv. 87 50 % BYA
Kv. 80
Kv. 73 Søndre Park

Holmbakker, Gamlevegen, Hafjellsvegen, Storgata, Nordre gate, Fabergata, Nordre Park, Løkkegata, Tomtegata, Nordsetervegen, Jul Pettersens gate, Lurhaugen, Bjørnsenveg, Brubakken, Bruparken, Mesnaelva, Lilletorget, Mesnaelva, Kjøkkenbakkstien, Brofoss gate, Kirkegata, Elvegata, Nymosvingen, Wieses gate, Mesnaelva, Mesnadalsvegen, Skysstasjonen, Jernbanetorget, Jernbanegata, Stortorget, Torgvegen, Fossbuvegen, Bryggerigata, Sommervegen, Fossevegen, Mesnaelva, Mesnasenteret, Sigrid Undsets plass, Peter Nissens gate, Grønlandsgata, Skolegata, Wilhelmsgata, Langes gate, Bankgata, Arnljots Gandsvei, Arnljot Gelines gate, Arnljot Gelines gate, Arnljot Gelines gate

Reguleringsplan for Lillehammer sentrum

godkjent av Miljøverndepartementet 20.12.10

TEMAKART: BYROM

Illustrerende vedlegg til planen

- Kvartalsplass / allment tilgjengelig gårdsplass
- Felles gårdsplass
- Offentlig friområde
- Felles friområde
- Offentlig gangveg / passasje
- Allment tilgjengelig gangveg / passasje
- Turveg / Sti
- T Offentlig torg
- Planavgrensing

Lillehammer kommune 21.12.10

Kv. 13 Kv. 20 Kv. 21 Kv. 14 Kv. 28 Kv. 15 Kv. 35 Kv. 22 Kv. 29 Kv. 16 Kv. 10B Kv. 10C Kv. 23A Kv. 23B Kv. 34 Kv. 11 Kv. 61A Kv. 24A Kv. 24B Kv. 55 Kv. 69 Kv. 76 Kv. 77 Kv. 61B Kv. 78 Kv. 70 Kv. 62A Kv. 62B Kv. 71A Kv. 71B Kv. 79 A Kv. 79 B Kv. 72A Kv. 72B Kv. 63 Kv. 80 Kv. 87 Kv. 73

Holmbakken Harlandsvegen Storgata Gamlevegen Nordre gate Fåberggata Møllergata Løkkegata Tomtegata Nordsetervegen Jul Petersens gate Lurhaugen Bjørnsens veg Klatrehagen Brubakken Bruparken Mesnaelva Lilletorget Mesnasenteret Elvegata Bryggeriet Bryggerigata Fossgata Fossvegen Jernbanegata Torgvegen Stortorget Skysstasjonen Jernbanetorget Mesnadalsvegen Skolegata Wilhelmsgata Grønlandsgata Grimstadgata Peter Nilsens gate Sigrid Undsets plass Bankgata Langes gate Mathiesens gate Anders Sandvigs gate Søndre Park Nordre Park

REGULERINGSPLAN FOR LILLEHAMMER SENTRUM

REGULERINGSBESTEMMELSER

Formell behandling:

Første forslag til bestemmelser:	25.4.08
Revisjon:	13.5.08
Planutvalget 1. gang	21.5.08
Revidert i samsvar med planutvalgets vedtak:	22.5.08
1. gangs offentlig ettersyn	18.6. - 29.8.09
Planutvalget 2. gang	19.3.09
Revidert i samsvar med planutvalgets vedtak:	20.3.09
2. gangs offentlig ettersyn	27.3. - 22.5.09
Revisjon	17.8.09
Kommunestyret 1. gang *(Før mekling)*:	24.9.09
Revidert i samsvar med kommunestyrets vedtak:	25.9.09
Planutvalget 3. gang	3.12.09
3. gangs offentlig ettersyn *(Begrensa tilleggshøring)*	11.12.09 – 8.1.10
Planutvalget 4. gang	4.2.10
Kommunestyret 2. gang:	18.2.10
Kommunestyret 3. gang *(Vedtaket 24.9.09 opprettholdt)*:	24.3.10
Godkjent av Miljøverndepartementet	**20.12.10**
Revidert i samsvar med Miljøverndepartementets vedtak:	21.12.10

Innholdsfortegnelse

GENERELLE BESTEMMELSER 8
§ 1 PLANENS JURIDISKE DOKUMENTER 8
§ 2 REGULERINGSPLANER SOM ERSTATTES 8
§ 3 GENERELLE FORMÅLSVISE BESTEMMELSER 9
§ 3.1 Byggeområdene generelt 9
§ 3.2 Arealer for boliger 9
§ 3.2.1 Tilleggsformål innenfor områder regulert til rent boligformål 9
§ 3.2.2 Bakkeplanet 9
§ 3.2.3 Atkomst til boliger 9
§ 3.2.4 Små leiligheter 9
§ 3.2.5 Uteoppholdsareal for boliger 10
§ 3.2.6 Solinnfall 10
§ 3.3 Areal for forretning / butikksenter-område 10
§ 3.3.1 Definisjon 10
§ 3.3.2 Utforming av forretningsbygg 11
§ 3.4 Arealer for industri i kombinasjon med andre formål 11
§ 3.5 Offentlige trafikkområder 11
§ 3.6 Arealer for offentlige eller allmennyttige formål 11
§ 3.7 Passasjer gjennom kvartalene 11
§ 3.8 Byens åpne rom 12
§ 3.9 Vegetasjon 12
§ 3.10 Mesnaelva 12
§ 4 BEVARING AV KULTURMINNER 13
§ 4.1 Område med nasjonal verneverdi 13
§ 4.2 Uttalelse fra kulturminnemyndighetene 13
§ 4.3 Arealer som skal bevares 13
§ 4.4 Bygninger som skal bevares 13
§ 4.5 Høydebegrensning ved ”bygninger som skal bevares” 14
§ 5 ARKITEKTONISK UTFORMING 14
§ 5.1 Arkitektonisk utforming i samspill med omgivelsene 14
§ 5.2 Hensyn til gate- og uterom 15
§ 5.3 Bygningsplassering 15
§ 5.4 Riving av eksisterende bebyggelse 15
§ 5.5 Gjerder og porter 15
§ 5.6 Byggesøknad og estetikk 15
§ 6 STØYFORHOLD 16
§ 7 FORURENSING 16
§ 8 UNIVERSELL UTFORMING 16
§ 9 ENERGI 17
§ 10 PARKERING 17
§ 10.1 Parkeringskrav 17
§ 10.2 Parkering for bevegelseshemmede 18

§ 10.3 Beslag av areal til parkering og bilkjøring ... 18
§ 10.4 Restriksjonsområder for ev. P-anlegg ... 18
§ 10.5 Takhøyde i parkeringsanlegg ... 18

§ 11 ILLUSTRASJONSPLAN ... 19
§ 11.1 Krav om illustrasjonsplan ... 19
§ 11.2 Innhold i illustrasjonsplan ... 19

§ 12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER ... 20
§ 12.1 Ferdigstillelse av utomhusarealer ... 20
§ 12.2 Kapasitet i vegsystemet ... 20
§ 12.3 Elverommet kvartal 24A (Terrassen, Mølla) ... 21
§ 12.4 Offentlige gangveger i kvartal 21 ... 21

§ 13 TETTHET, HØYDER OG TAKFORM ... 22
§ 13.1 Tetthet ... 22
§ 13.1.1 Generelt ... 22
§ 13.1.2 Overskridelser av maksimalt tillatt byggetetthet for enkelteiendommer ... 22
§ 13.2 Høyder ... 23
§ 13.2.1 Generelt ... 23
§ 13.2.2 Mindre overskridelser av maksimalt tillatte byggehøyder ... 23
§ 13.2.3 Høyder inntil bygninger som skal bevares ... 23
§ 13.2.4 Tilbaketrukket toppetasje ... 23
§ 13.2.5 Måling av høyder ... 23
§ 13.3 Takform ... 24

KVARTALVISE BESTEMMELSER ... 25

§ 14 KVARTAL 10B ... 25
§ 14.1 Tetthet ... 25
§ 14.2 Byggehøyder ... 25
§ 14.3 Takform ... 25
§ 14.4 Formål innenfor området O ... 25
§ 14.5 Bevaring av Lars Skrefsruds gate 2 og Nordsetervegen 8 ... 25

§ 15 KVARTAL 10C ... 26
§ 15.1 Tetthet ... 26
§ 15.2 Byggehøyder ... 26
§ 15.3 Takform ... 26

§ 16 KVARTAL 11 ... 26
§ 16.1 Tetthet ... 26
§ 16.2 Gesimshøyder ... 26
§ 16.3 Mønehøyder ... 27
§ 16.4 Takform ... 27
§ 16.5 Atkomst ... 27
§ 16.6 Om noen av bygningene i kvartal 11 som er regulert til bevaring ... 27
§ 16.7 Materialbruk i kvartal 11 ... 27

§ 17 KVARTAL 13 ... 28
§ 17.1 Tetthet ... 28
§ 17.2 Gesimshøyder ... 28
§ 17.3 Mønehøyder ... 28

§ 17.4 Takform 28

§ 18 KVARTAL 14 28
§ 18.1 Tetthet 28
§ 18.2 Gesimshøyder 28
§ 18.3 Mønehøyder 28
§ 18.4 Takform 29

§ 19 KVARTAL 15 29

§ 20 KVARTAL 16 29
§ 20.1 Tetthet 29
§ 20.2 Gesimshøyder 29
§ 20.3 Mønehøyder 30
§ 20.4 Takform 30
§ 20.5 Bevaring av det fire etasjes pakkhuset i Storgata 95 30

§ 21 KVARTAL 20 30
§ 21.1 Tetthet 30
§ 21.2 Gesimshøyder 30
§ 21.3 Mønehøyder 31
§ 21.4 Takform 31

§ 22 KVARTAL 21 31
§ 22.1 Tetthet 31
§ 22.2 Gesimshøyder 31
§ 22.3 Mønehøyder 31
§ 22.4 Takform 31
§ 22.5 Uteoppholdsareal/nærlekeplasser 31
§ 22.6 Friområdet F 32
§ 22.7 Rekkefølgebestemmelser 32
§ 22.8 Parkering 32
§ 22.9 Bevaring av Løkkegata 24 og uthuset i Storgata 120c 32

§ 23 KVARTAL 22 32
§ 23.1 Tetthet 32
§ 23.2 Gesimshøyder 32
§ 23.3 Mønehøyder 33
§ 23.4 Takform 33
§ 23.5 Arkitektonisk utforming av Storgata 108 33
§ 23.6 Bevaring av Storgata 110 og bolighuset i Løkkegata 27 33

§ 24 KVARTAL 23A 33
§ 24.1 Tetthet 33
§ 24.2 Gesimshøyder 34
§ 24.3 Mønehøyder 34
§ 24.4 Takform 34
§ 24.5 Glasstak 34

§ 25 KVARTAL 23B 34

§ 26 KVARTAL 24A 35

§ 26.1 Tetthet ... 35
§ 26.2 Gesimshøyder ... 35
§ 26.3 Mønehøyder ... 36
§ 26.4 Takform ... 36
§ 26.5 Friområdet F ... 36
§ 26.6 Forretningsområdet Fo med ”Terrassen” ... 36
§ 26.7 ”Møllestua” ... 37
§ 26.8 Rekkefølgebestemmelser for kvartal 24A ... 37
§ 26.9 Overbygging av ”areal som skal bevares” inntil Elvegata ... 38

§ 27 KVARTAL 24B ... 38
§ 27.1 Formål ... 38
§ 27.2 Tetthet ... 38
§ 27.3 Gesimshøyder ... 38
§ 27.4 Mønehøyder ... 38
§ 27.5 Takform ... 38

§ 28 KVARTAL 28 ... 39
§ 28.1 Tetthet ... 39
§ 28.2 Gesimshøyder ... 39
§ 28.3 Mønehøyder ... 39
§ 28.4 Takform ... 39
§ 28.5 Støy ... 39

§ 29 KVARTAL 29 ... 39
§ 29.1 Formål ... 39
§ 29.2 Tetthet ... 40
§ 29.3 Gesimshøyder ... 40
§ 29.4 Mønehøyder ... 40
§ 29.5 Takform ... 40

§ 30 KVARTAL 34 ... 40

§ 31 DEL AV KVARTAL 35 ... 41
§ 31.1 Tetthet ... 41
§ 31.2 Byggehøyder ... 41
§ 31.3 Takform ... 41

§ 32 KVARTAL 55 ... 41

§ 33 KVARTAL 61A ... 42
§ 33.1 Tetthet ... 42
§ 33.2 Byggehøyder ... 42
§ 33.3 Takform ... 42

§ 34 KVARTAL 61B ... 42
§ 34.1 Tetthet ... 42
§ 34.2 Gesimshøyder ... 42
§ 34.3 Mønehøyder ... 43
§ 34.4 Takform ... 43
§ 34.5 Arkitektonisk utforming av Storgata 73 og 75 ... 43
§ 34.6 Bevaring av Låven i Storgata 69, ”Iversen-låven” ... 43

§ 35 KVARTAL 62A 43

§ 36 KVARTAL 62B 44
§ 36.1 Tetthet 44
§ 36.2 Gesimshøyder 44
§ 36.3 Mønehøyder / byggehøyder 44
§ 36.4 Takform 44

§ 37 KVARTAL 63 45
§ 37.1 Tetthet 45
§ 37.2 Gesimshøyder 45
§ 37.3 Mønehøyder / byggehøyder 45
§ 37.4 Takform 45

§ 38 KVARTAL 69 45
§ 38.1 Tetthet 45
§ 38.2 Gesimshøyder 45
§ 38.3 Mønehøyder 46
§ 38.4 Takform 46
§ 38.5 Gangpassasjer 46
§ 38.6 Pakkhuset i Storgata 78, ”Avlangrud-låven” 46

§ 39 KVARTAL 70 46
§ 39.1 Tetthet 46
§ 39.2 Gesimshøyder 47
§ 39.3 Mønehøyder 47
§ 39.4 Takform 47
§ 39.5 Wieses gate 3 47

§ 40 KVARTAL 71A 48
§ 40.1 Tetthet 48
§ 40.2 Gesimshøyder 48
§ 40.3 Mønehøyder 48
§ 40.4 Takform 48

§ 41 KVARTAL 71B 49
§ 41.1 Tetthet 49
§ 41.2 Gesimshøyder 49
§ 41.3 Mønehøyder 49
§ 41.4 Takform 49
§ 41.5 Bruk av det felles private grøntområdet G 49
§ 41.6 Atkomster til parkeringsanlegg 49

§ 42 KVARTAL 72A 50

§ 43 KVARTAL 72B 50
§ 43.1 Tetthet 50
§ 43.2 Gesimshøyder 50
§ 43.3 Mønehøyder 50
§ 43.4 Takform 50

§ 44 KVARTAL 76 51

§ 44.1 Tetthet 51
§ 44.2 Gesimshøyder 51
§ 44.3 Mønehøyder 51
§ 44.4 Takform 51

§ 45 KVARTAL 77 51
§ 45.1 Tetthet 51
§ 45.2 Byggehøyder 51
§ 45.3 Takform 51

§ 46 KVARTAL 78 52
§ 46.1 Tetthet 52
§ 46.2 Gesimshøyder 52
§ 46.3 Mønehøyder 52
§ 46.4 Takform 52
§ 46.5 Reguleringsformål 52

§ 47 KVARTAL 79A 52
§ 47.1 Tetthet 52
§ 47.2 Gesimshøyder 53
§ 47.3 Mønehøyder 53
§ 47.4 Takform 53
§ 47.5 Reguleringsformål 53
§ 47.6 Atkomster til parkeringsanlegg 53

§ 48 KVARTAL 79B 53
§ 48.1 Formål 53
§ 48.2 Tetthet 53
§ 48.3 Byggehøyder 54
§ 48.4 Takform 54
§ 48.5 Jernbanetorget 1 54

§ 49 KVARTALENE 80 OG 87 54
§ 49.1 Tetthet 54
§ 49.2 Gesimshøyder 54
§ 49.3 Mønehøyder 54
§ 49.4 Takform 54

BESTEMMELSER SOM ER VEDTATT TIDLIGERE OG FORTSATT GJELDER 55

§ 50 KVARTAL 15, NEDRE DEL, FAGSTADHAVEN 55

§ 51 KVARTAL 15, ØSTRE DEL 60

§ 52 KVARTAL 23 B, TINGHUSKVARTALET 67

§ 53 KVARTAL 55, BRYGGERIET 71

§ 54 KVARTAL 62A, HUUSEHAGEN 77

§ 55 KVARTAL 72A 81

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 PLANENS JURIDISKE DOKUMENTER

Den rettskraftige reguleringsplanen består av følgende dokumenter:

- Disse bestemmelsene.
- Plankart sist revidert 21.12.10.

§ 2 REGULERINGSPLANER SOM ERSTATTES

- Reguleringsendring for Fagstadhaven, godkjent av kommunestyret 28.10.2004. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet. (Kvartal 15B)
- Reguleringsplan for kvartal 15 øst, godkjent av kommunestyret 14.6.2007 og revidert 18.1.08 etter klagebehandling i planutvalget 17.1.08. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet. (Kvartal 15A)
- Reguleringsplan for kvartal 23B, godkjent av kommunestyret 23.11.06. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet.
- Reguleringsendringer for kvartalene 28 og 23, godkjent av kommunestyret 29.10.87 og 26.6.97.
- Reguleringsplan for kvartal 34 Lurhaugen, godkjent av kommunestyret 18.02.93
- Reguleringsplan for kvartal 55, Bryggeriet, godkjent av kommunestyret 21.11.02. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet.
- Reguleringsplan for kvartal 62A, Huusehagen, godkjent av kommunestyret 14.12.06. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet.
- Reguleringsplan for kvartal 72A godkjent av kommunestyret 25.3.04. Bestemmelsene er tatt inn her i sin helhet.
- Deler av reguleringsplanen for Lillehammer Skysstasjon godkjent av kommunestyret 30.4.92.
- Deler av reguleringsplanen for ny forbindelse til Lillehammer sentrum, Mesnadalsarmen og Vestre tangent med omgivelser, godkjent av kommunestyret 19.12.91.

§ 3 GENERELLE FORMÅLSVISE BESTEMMELSER

(Plan- og bygningslovens § 25, punkt 1)

§ 3.1 Byggeområdene generelt

Innenfor byggeområdene tillates, lager, atkomstveg, parkeringsanlegg, anlegg for uteopphold og annet som naturlig hører til reguleringsformålet.

§ 3.2 Arealer for boliger

Unntatt første underpunkt nedenfor gjelder disse bestemmelsene også for områder for boligformål i kombinasjon med andre formål.

(I § 12.2 om "Kapasitet i vegsystemet" er det stilt krav om kapasitet i vegsystemet før større prosjekter kan godkjennes.)

§ 3.2.1 Tilleggsformål innenfor områder regulert til rent boligformål

Innenfor områder for rent boligformål tillates boliger med tilhørende servicefunksjoner. Med til slike servicefunksjoner regnes mindre lekeplasser, felles private friområder og felles atkomster.

Begrenset næringsvirksomhet kan også tillates innenfor områder for rent boligformål under følgende forutsetninger:

- Hver næringsbedrift begrenses til 100 m^2 bruksareal. Nødvendige parkeringsarealer skal regnes med i bruksarealet.
- Samlet bruksareal til næringsformål begrenses til 10 % av det totale bruksarealet i den eksisterende bebyggelsen innenfor det aktuelle delområdet.
- Atkomst og parkering kan løses på en måte som ikke forringer bomiljøet vesentlig.

§ 3.2.2 Bakkeplanet

Nye boliger på bakkeplan mot gate er kun tillatt innenfor områder som er regulert til rent boligformål.

§ 3.2.3 Atkomst til boliger

I prosjekter hvor boliger er kombinert med annen virksomhet, skal boligene ha egen atkomst fra bakkeplan. Kommunen kan godkjenne boliger med felles atkomst med annen virksomhet hvis den finner dette forsvarlig for bomiljøet.

§ 3.2.4 Små leiligheter

I planer og prosjekter som inneholder mer enn 6 boenheter, skal andelen små leiligheter, det vil her si maks 2 rom, utgjøre minst 1/3 av det samlede antall nye boenheter.

Kommune kan unnta fra dette kravet hvis den finner grunn til å anta at små boenheter utgjør minst 1/4 av det samlede antall boenheter i området som dekkes av reguleringsplanen for sentrum.

§ 3.2.5 Uteoppholdsareal for boliger

Boliger, med unntak av hybler, skal ha privat uteplass i form av balkong eller terrasse på min. 10 % av boligens areal, minimum 5 m^2 netto pr. boenhet.

Unntak kan gjøres der eget, privat uteoppholdsareal finnes på terreng eller der etablering av balkong eller lignende vil være i strid med antikvariske hensyn.

Privat uteplass skal ha solinnfall i sommerhalvåret.

Nye boliger skal ha minimum 15 m^2 privat eller felles uteoppholdsareal pr. boenhet i små prosjekter på inntil 8 boenheter, og min. 10 m^2 pr. boenhet i større prosjekter. Hybler kan unntas fra kravet.

Nærlekeplass i hht. kommunens lekeplassvedtekter skal tilrettelegges innenfor det felles utearealet med mindre noe annet går fram av de kvartalsvise bestemmelsene.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en skjermet plassering, ikke kunne benyttes til bilparkering, og bakgrunnsstøy skal ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder.

Deler av uteoppholdsarealet kan være takterrasse, men lekeplass skal være på bakkenivå med mindre noe annet går fram av de kvartalsvise bestemmelsene.

Det skal ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygg før felles og private uteoppholdsareal er opparbeidet.

§ 3.2.6 Solinnfall

Deler av uteoppholdsareal, herunder nærlekeplass, skal ha solinnfall i min. 3 timer i tidsrommet mellom kl. 09:00 og 17:00 ved vårjevndøgn.

Ved nye prosjekter skal konskevensene for solforholdene for eksisterende boliger vurderes.

§ 3.3 Areal for forretning / butikksenter-område

Disse bestemmelsene gjelder også for områder for forretningsformål i kombinasjon med andre formål.

§ 3.3.1 Definisjon

Utenfor området avmerket som "butikksenter-område" er følgende ikke tillatt:

1) Nye enkelt-forretninger med salgsflate større enn 1500 m^2.
2) Kjøpesentre større enn 3000 m^2.
   Med kjøpesenter forstås her ei gruppe med forretninger med felles inngangsparti i form av et oppholdsareal under tak utenfor offentlig gategrunn.

Unntatt fra forbudene i punktene 1) og 2) ovenfor er handel med følgende varegrupper, som er plass- eller transportkrevende:

- Motorkjøretøyer
- Landbruksmaskiner
- Trelast og andre byggevarer
- Varer fra planteskoler / hagesentre
- Møbler
- Hvitevarer
- Brunevarer

§ 3.3.2 Utforming av forretningsbygg

I bygg med forretninger i første etasje skal vinduer og dører dekke minimum 70 % av fasadelengden i første etasje mot gate. Vinduene skal være åpne med innsyn til forretningene innenfor eller til vindusutstillinger. *(Står også i § 5.2 om "Hensyn til gate- og uterom".)*

(I § 12.2 om "Kapasitet i vegsystemet" er det stilt krav om kapasitet i vegsystemet før større prosjekter kan godkjennes.)

§ 3.4 Arealer for industri i kombinasjon med andre formål

Innenfor arealer avsatt til blant annet industri tillates ikke virksomhet som vil medføre uakseptabel støy i boligmiljøer. Jamfør § 5 om støyforhold.

§ 3.5 Offentlige trafikkområder

Formålene offentlig kjøreveg og offentlig gang- og sykkelveg er å betrakte som ett reguleringsformål. Skillet mellom disse er ikke rettslig bindende.

§ 3.6 Arealer for offentlige eller allmennyttige formål

Innenfor byggeområde for offentlige bygninger eller bygninger med allmennyttig formål tillates kirker, sykehus, pleiehjem, helseinstitusjoner, skoler og museer/kulturinstitusjoner mv.

§ 3.7 Passasjer gjennom kvartalene

Offentlig ferdsel for fotgjengere gjennom sentrumskvartalene skal opprettholdes og videreutvikles gjennom passasjer på egnede steder og kvartalsplasser i tilknytning til slike passasjer.

Disse passasjene er vist på plankartet dels som "Offentlig gang- og sykkelveg", dels som "Allmennyttig formål - gang- og sykkelveg".

Passasjer regulert som "Offentlig gang- og sykkelveg" kan ikke bygges over og skal være åpne for allmennheten til enhver tid.
Planens intensjon er at disse passasjene skal driftes av kommunen.

Passasjer regulert som "Allmennyttig formål - gang- og sykkelveg", skal være allment tilgjengelige i butikkenes åpningstider. De kan ellers inngå i forretningsarealer, men skal framstå som passasjer utenom ordinære salgsflater. De delene av disse passasjene som ligger utenom områder regulert til "Arealer som skal bevares, kan bygges over.
Planens intensjon er at disse passasjene skal driftes av private.

Passasjene skal gå via kvartalsplasser der slike går fram av regulerte "arealer som skal bevares". Kommunen kan ellers tillate at traseene justeres i forbindelse med detaljprosjektering.

(Lokalisering og størrelse av "kvartalsplasser", går fram av "Temakart: Byrom", som er et illustrerende vedlegg til reguleringsplanen.
Dette temakartet er altså ikke en rettskraftig del av reguleringsplanen.
Med mindre noe annet går fram av de kvartalsvise bestemmelsene, stilles det ikke minimumskrav til kvartalplassens areal så lenge funksjon og lokalisering vurderes som tilfredsstillende.
Kvartalsplasser utformes i forbindelse med detaljprosjektering.)

§ 3.8 Byens åpne rom

Med byens åpne rom menes her:
- Byens torg, merket med **T** på plankartet.
- Gågata.
- Mesnaelva med strandområder.
- Parker og andre offentlige friområder.

I byens åpne rom tillates bare tiltak som legger til rette for bruk av disse som åpne, offentlige rom, med mindre noe annet går fram av spesifikke bestemmelser. I parker og andre offentlige friområder tillates bare byggetiltak knyttet til lek, rekreasjon og fysisk aktivitet.

Godkjenning av vesentlige permanente tiltak i disse områdene skal baseres på offentlig høring.

Det skal legges vekt på kunstnerisk utsmykning. Organisasjoner for kunstnere skal være blant de som tilskrives ved slike høringer.

§ 3.9 Vegetasjon

Levedyktige trær av betydelig størrelse og annen sammenhengende vegetasjon skal bevares. Uttynning kan foretas etter samråd med Lillehammer kommune.

Ikke levedyktige trær som tas ned, skal erstattes med mindre en annen løsning for vegetasjonen inngår i en illustrasjonsplan for hele kvartalet som er godkjent av kommunen.

§ 3.10 Mesnaelva

Mesnaelva reguleres til friområde i vassdrag.

For Mesnaelva og arealene langs denne som er regulert til friområder, gjelder:

Eventuelle anlegg i elva må forelegges konsesjonsholder før byggemelding.

På kartet er inntegna stier og bruer over Mesnaelva. Plasseringen av disse er ment illustrerende og er ikke juridisk bindende.

(Se også *de kvartalsvise bestemmelsene for kvartal 24A.)*

§ 4 BEVARING AV KULTURMINNER

(Plan- og bygningslovens § 25, punkt 6)

§ 4.1 Område med nasjonal verneverdi

Det meste av planområdet (*) er i "Byplan for Lillehammer" av 15.6.06 kategorisert som "område med nasjonal verneverdi".

Plan- og bygningslovens §§ 74.2 og 92 tredje ledd skal derfor tillegges særlig vekt. Se § 5 om arkitektonisk utforming.

Kommunen kan i samråd med fylkeskonservatoren tillate mindre avvik fra disse bestemmelsene, hvis den finner det nødvendig for å gjøre bygningen anvendelig på en måte som er hensiktsmessig for byen.

(*) *Følgende kvartaler innenfor planområdet ligger utenfor byplanens "område med nasjonal verneverdi": Nr. 13, 20, 24B, 28, 29, 34, 35 og 79B.*

§ 4.2 Uttalelse fra kulturminnemyndighetene

Kulturminnemyndighetene skal uttale seg til alle plan- og byggesaker knyttet til bygninger som skal bevares og arealer som skal bevares innenfor planområdet.

§ 4.3 Arealer som skal bevares

Områder som på plankartet er markert som "Arealer som skal bevares", kan ikke bebygges ytterligere.

Kommunen kan tillate unntak under følgende forutsetninger:

- Tiltaket vil bidra vesentlig til at opprinnelig bygning kan anvendes på en måte som er positiv for byen.
- Ingen bygninger som skal bevares, endres vesentlig når det gjelder volum, karakter og synlighet.
- Ingen fasader på "bygninger som skal bevares" som vender ut mot "arealer som skal bevares", blir bygd inn med mer enn 1/3.
- Ingen viktige byrom som hører til verna hus, blir berørt på en måte som går ut over funksjonen som byrom eller potensialet til å kunne utvikles videre som byrom.
  (I sin vurdering av hva som er viktige byrom vil kommunen legge til grunn "Temakart: Byrom", som er et illustrerende vedlegg til reguleringsplanen. Dette temakartet er altså ikke en rettskraftig del av reguleringsplanen.)

Glasstak over "Arealer som skal bevares" er ikke tillatt med mindre annet går fram av de kvartalsvise bestemmelsene.

§ 4.4 Bygninger som skal bevares

1. Bygning som på plankartet er markert som "Bygning som skal bevares", kan ikke rives. Den kan tas ned og settes opp igjen hvis kommunen i samråd med fylkeskommunen finner at det kan forsvares teknisk og vernefaglig. Den kan flyttes bare hvis anledning til det går fram av de kvartalsvise bestemmelsene.

2. Endringer i eksteriøret på bygninger som skal bevares, skal utføres på en slik måte at bygningen beholder eller øker sin verneverdi.
3. Så langt det er mulig skal gamle bygningsdeler repareres og ikke byttes ut.
4. Ved endring av vinduer, kledninger, taktekking osv. skal ha for øye en tilbakeføring til opprinnelig utseende.
5. Eventuell tilbakeføring må baseres på dokumentasjon, eksempelvis i form av fotografier eller bygningstegninger.
6. Punktene 2, 4 og 5 i denne bestemmelsen gjelder normalt også for overflatebehandling og farger.
7. Ved nybygg etter total brannskade eller tilsvarende, gjelder de samme krav til tilpasning som nevnt ovenfor. Det arkitektonisk uttrykk skal ved nybygg være en nytolkning av de prinsipper som tidligere er anvendt, framfor en ren stilkopiering.
8. Kommunen kan i samråd med fylkeskonservatoren tillate mindre avvik fra punktene 2 - 7 i disse bestemmelsene om "Bygninger som skal bevares", hvis den finner det nødvendig for å gjøre bygningen anvendelig på en måte som er hensiktsmessig for byen.

§ 4.5 Høydebegrensning ved "bygninger som skal bevares"

Nytt bygg som grenser mot bygning som skal bevares, skal skal ha en gesims som ikke er mer enn 1,0 m høyere enn bygningen som skal bevares.

Denne høydebegrensningen gjelder ikke når bygningen som skal bevares har en gesimshøyde på under 4 m. I slike tilfeller gjelder planens øvrige bestemmelser om gesimshøyder.

§ 5 ARKITEKTONISK UTFORMING

§ 5.1 Arkitektonisk utforming i samspill med omgivelsene

Det skal legges til grunn at det meste av planområdet er kategorisert som "område med nasjonal verneverdi". Se § 4.1 om "område med nasjonal verneverdi".

Ny bebyggelse skal utformes i et nåtidig formspråk, men underordne seg omgivelsene og spesielt den historiske bebyggelsen når det gjelder volum, fasadeuttrykk og bebyggelsesstruktur.

I områder med overveiende trepanelt bebyggelse skal det brukes trepanel som ytterkledning på vegg.

Skråtak skal ha en takvinkel som er tilpasset nabobygningene.
Se egen generell bestemmelse om takform.

Fasadelengde mot gate skal som hovedregel samsvare med opprinnelig eiendomsstruktur. *(Opprinnelig var mange eiendommer lange og smale med kortsiden ut mot gaten.)*
Dersom en enkeltbygnings fasade mot gate overskrider gesimshøyden ganget med 3, skal denne deles i deler med ulike arkitektoniske uttrykk.

Søknad om ny bebyggelse skal vise fasadeoppriss av ny bebyggelse sammen med eksisterende bebyggelse på egen og naboers eiendom.

Kommunen kan kreve at fjernvirkningen av større tiltak skal vurderes med tanke på utsikt, siktlinjer, eksponering i landskapet og lignende.
(Se egne bestemmelser om henholdsvis "Byggesøknad og estetikk" og "Innhold i illustrasjonsplan", punktene a, b og c.)

§ 5.2 Hensyn til gate- og uterom

Ved nybygg eller andre tiltak skal det legges særlig vekt på at bygningens eller tiltakets form, fasade og materialbruk understreker og forsterker tilliggende gate- og uterom.

I bygg med forretninger i første etasje skal vinduer og dører dekke minimum 70 % av fasadelengden i første etasje mot gate, med mindre bevaringshensyn tilsier noe annet. Vinduene skal være åpne med innsyn til forretningene innenfor, eller til vindusutstillinger. Slike bygg skal ha inngang fra alle handlegater de grenser mot.

Viktige siktlinjer ut fra gate- og uterom til byens nære omgivende landskap skal ikke stenges.

§ 5.3 Bygningsplassering

Bygninger mot offentlig gate og plass skal ha gatefasade i eksisterende byggelinje. Med mindre kommunen tillater eller krever noe annet, skal det bygges inntil minst én av eiendomsgrensene som støter mot gate. Ubebygd del av tomtens bredde mot gate skal være maksimalt 1/3 av eiendomsbredden, og det kan kreves oppsetting av gjerde i åpningen.

Utbygging av mindre enn 1/3 av eiendomsbredden mot gate tillates bare hvis det kan godkjennes en utomhusplan som viser at det vil ligge til rette for seinere utbygging som utnytter eiendommen over minimumsgrensen.

§ 5.4 Riving av eksisterende bebyggelse

Rivingstillatelse forutsetter godkjent plan for ny bruk av arealet. Det skal være godtgjort at byggearbeider skal igangsettes umiddelbart etter riving.

§ 5.5 Gjerder og porter

Plankegjerder, hagegjerder og porter kan brukes for å avgrense gaterommet eller eiendommen. Slike tiltak skal utformes i samsvar med strøkets tradisjonelle karakter. I sentrum vil det normalt si tett plankegjerde med ev. port i fasadeliv.

Kommunen kan kreve at slike tiltak gjennomføres.

§ 5.6 Byggesøknad og estetikk

Som vedlegg til søknad om byggetillatelse skal det medfølge en redegjørelse for tiltakets estetikk og en begrunnelse for de valg som er gjort.

I den grad det kan være relevant, skal det skal her gjøres rede for

- forhold til landskapet (byens eller stedets landskap, natur i tettbebyggelsen etc.),

- forhold til utbyggingsmønsteret (byens eller stedets struktur med gater og plasser, tomtestruktur, naturgitte mønstre og historiske elementer etc.),
- forhold til bebyggelsen (eksisterende bygninger, byrom, trafikkareal, bymøbler etc.)
- og andre forhold som er omhandlet i "Estetiske retningslinjer" slik de til enhver tid foreligger. *(Et utkast til estetiske retningslinjer har fulgt reguleringsplanen som vedlegg ved den formeller behandlingen.)*

Kommunen kan bistå med å vurdere hvilke forhold det vil være relevant å gjøre rede for i hver enkelt sak.

"Estetiske retningslinjer" kan bli revidert også etter at reguleringsplanen er vedtatt. Ved søknad om byggetillatelse skal en forholde seg til de retningslinjene som gjelder til enhver tid.

§ 6 STØYFORHOLD

Prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 skal legges til grunn for alle tiltak i planområdet.

Ved alle nye byggeprosjekter eller hovedombygginger skal støysituasjonen 20 år fram i tid dokumenteres.

Trafikkprognoser som kommune legger fram, skal legges til grunn.

§ 7 FORURENSING

Det vises til "Forskrift om begrensning av forurensing".

Kommunen kan nekte brukstillatelse til nye boliger hvis den på grunnlag av beregninger og/eller målinger finner at forskriftens grenseverdier for beskyttelse av menneskets helse vil bli overskredet i området.

§ 8 UNIVERSELL UTFORMING

Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal bygninger, fellesområder og utearealer utformes etter prinsippene for universell utforming. I søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for relevante forhold som stigingsforhold, markdekker og høydeforskjell. Det skal i nødvendig utstrekning dokumenteeres og redegjøres for universell utforming av uteområder, bygnings planløsning (inngangsparti, maksimal stigning på rampe, kommunikasjonsveger, rom), bygningsdeler, installasjoner og innredning.

For prosjekter med 8 boenheter eller flere skal min. 50 % tilrettelegges for livsløpsstandard. Slike boenheter som ligger over bakkeplan skal være tilgjengelige med heis.

For alle boligprosjekter skal det synliggjøres hvordan hele bebyggelsen på sikt kan oppnå livsløpsstandard.

(Det vises til de veiledninger og forskrifter om universell utforming som gjelder til en hver tid. For tiden er blant andre følgende dokumenter aktuelle:

- *Utkast til rikspolitiske retningslinjer for universell utforming sendt på høring med Miljøverndepartementets brev 12.12.07.*
- *"Bygg for alle" (HO-3/2004), temaveileder om universell utforming av byggverk og uteanlegg, utgitt av Statens bygningstekniske etat og Husbanken.*
- *NOU 2001:22 "Fra bruker til borger".*
- *Rundskriv T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".*
- *Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk, kap. X om brukbarhet.*
- *Husbankens definisjon av "livsløpsstandard" i HB 7.B.1.9.)*

§ 9 ENERGI

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse, eksempelvis vannbåren varme. Det skal også dokumenteres at kapasiteten på strømnettet vil bli tilstrekkelig.

(Et fjernvarmeanlegg med varmesentral i Nordre Ål er under planlegging. Kommunen arbeider for tiden med vedtekter som krever tilknytning til dette fjernvarmeanlegget.)

§ 10 PARKERING

§ 10.1 Parkeringskrav

Antall parkeringsplasser skal være i samsvar med kommunens parkeringsvedtekter.

Vedtektsfestet krav til parkering skal dekkes på en eller flere av følgende måter:

a) Parkeringsplass på egen grunn.

b) Parkeringsplass på annen eiendom under forutsetning av at det ikke parkeres på bakken og at parkeringen er basert på en tinglyst avtale.

c) Frikjøp i hht. vedtekt til pbl § 69.4.
Kommunen kan nekte frikjøp ved boligprosjekter og ved næringsprosjekter større enn 1000 m^2 brutto golvareal.

§ 10.2 Parkering for bevegelseshemmede

I ethvert parkeringsanlegg med plass til 20 biler eller flere, skal minst 5 % av plassene utformes for og reserveres bevegelseshemmede.
Det tilrås at 10 % av parkeringsplassene reserveres for bevegelseshemmede.

Parkering for bevegelseshemmede skal plasseres nær hovedinngang.
(Anbefalt: Maksimalt 20 m.)

I garasje / parkeringshus skal parkering for bevegelseshemmede plasseres nær heis og med tilgang for biler med ekstra høyde.

§ 10.3 Beslag av areal til parkering og bilkjøring

Areal til parkering og bilkjøring på terreng skal ikke utgjøre mer enn 20 % av netto tomt med mindre noe annet følger av de kvartalsvise bestemmelsene.

Parkeringskjeller under terreng kan bygges fram til tomtegrensen.

Parkeringskjeller under terreng skal ikke regnes med i bebygd areal, BYA, under følgende forutsetninger:

- Dekket over parkeringsplanet opparbeides som uteoppholdsareal.
- Ingen deler av dekket over parkeringsplanet stikker mer enn 1 m over tilstøtende omgivelser.

§ 10.4 Restriksjonsområder for ev. P-anlegg

På plankartet er noen arealer avmerket som ”Restriksjonsområder for ev. P-anlegg”. Antall nye parkeringsplasser i tillegg til eksisterende på hvert areal er påført kartet. Inn- og utkjøring til disse parkeringsanleggene skal plasseres prinsipielt i samsvar med atkomstpilene på plankartet. Parkeringsanleggene skal kunne nås fra hovedgatene rundt sentrum uten å forstyrre miljøet inne i sentrum.

Tillatelse til tiltak innenfor disse arealene forutsetter at det kan dokumenteres at tiltaket ikke reduserer mulighetene for å anlegge like mange nye allment tilgjengelige parkeringsplasser innenfor plankartets ”Butikksenter-område” som summen av plassene i plankartets ”Restriksjonsområder for ev. P-anlegg”. Denne summen er 1180 nye parkeringsplasser.

Tiltakets parkeringsbehov må altså ikke nødvendigvis dekkes innenfor plankartets ”Restriksjonsområder for ev. P-anlegg”.

§ 10.5 Takhøyde i parkeringsanlegg

Parkeringsrom skal anlegges slik at det blir mulig eventuelt å omdisponere rommene til annet formål seinere. Slik mulighet kan sikres ved en etasjehøyde på min 4,0 m eller ved at etasjeskillerne konstrueres slik at de kan demonteres.

For små parkeringsanlegg med plass til maks. 25 biler og for anlegg for privat boligparkering kan kommunen unnta fra denne bestemmelsen hvis det er åpenbart at anlegget ikke vil kunne inngå i en større sammenheng i framtida.

§ 11 ILLUSTRASJONSPLAN

§ 11.1 Krav om illustrasjonsplan

For prosjekter med mer enn fem boenheter eller næringsarealer over 500 m^2 skal det foreligge illustrasjonsplan.

Med illustrasjonsplan forstås en detaljert plan for utforming av bygninger og utomhusanlegg for et eller flere byggeprosjekt i forhold til egen tomt og de nærmeste omgivelser. Illustrasjonsplanen skal godkjennes av kommunen som en del av byggesøknaden etter at naboer og andre berørte parter er gitt anledning til å uttale seg.

Kommunen kan kreve illustrasjonsplan også for mindre prosjekter hvis den finner det nødvendig av hensyn til en helhetlig arealutnyttelse.

Illustrasjonsplanen skal dekke et område som er tilstrekkelig stort til å vise hvordan prosjektet vil fungere sammen med de nærmeste omgivelsene funksjonelt og estetisk. Forslag til område som illustrasjonsplanen skal dekke, forelegges kommunen for godkjenning før illustrasjonsplanen utarbeides.

§ 11.2 Innhold i illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen skal utarbeides i målestokk 1:500 og tydelig vise i den grad det er relevant:

1. Bebyggelsens plassering, hovedform, dimensjoner og møneretninger.
2. Eventuelle overskridelser av maksimalt tillatt byggetetthet og/eller byggehøyde.
   *(Se § 13.1.2 om o*verskridelser av maksimalt tillatt byggetetthet for enkelteiendommer
   og § 13.2.2 om mindre overskridelser av maksimalt tillatte byggehøyder. Feltvise grenser for BYA, gesimshøyder og mønehøyder er fastlagt i de kvartalsvise reguleringsbstemmelsene.)
3. Tomtegrenser.
4. Utforming av felles arealer og anlegg for lek- og uteopphold.
5. Utforming av kvartalsplasser og uteområder med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, gjerder/skjermvegger og beplantning både av ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
6. Utforming av gang- og kjøreveger som sikrer framkommelighet for blant annet kjøretøyer for renovasjon, utrykning og brøyting med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlings måte.
7. Løsning for varelevering.
8. Plan for utvendig belysning.
9. Parkeringsplasser, herunder plasser for gjesteparkering.
   Ved parkeringskjeller skal utforming av atkomst vises.
10. Tiltak for støyskjerming.
11. Trafikksikkerhetstiltak.

12. Tilrettelegging for universell utforming.
13. Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
14. Anlegg for vann, avløp og overvann.
15. Anlegg for avfallsbehandling.
16. Lokalisering av evt. transformator.

Med illustrasjonsplanen skal det følge:

a. Tredimensjonal framstilling av prosjektet som viser sammenhengen med de nærmeste omgivelsene og viktige byrom.
b. Hvis kommunen krever det: Framstilling av prosjektet i fjernvirkning som viser konsekvensene for utsikt, siktlinjer, eksponering i landskapet og lignende.
(Dette kravet er også tatt inn i bestemmelsen om "Arkitektonisk utforming i samspill med omgivelsene".
Se også bestemmelsen om "Byggesøknad og estetikk".)
c. Terreng- og bebyggelsessnitt som viser sammenhengen mellom ny og eksisterende bebyggelse, herunder bebyggelse på naboeiendommene. og konsekvenser for utsikt og opplevelse av terrenget.
d. Lengdeprofiler for alle nye veger hvor stigningen ikke sier seg selv og er uproblematisk.
e. Vurdering av konsekvenser for nye og eksisterende boliger med tanke på solforhold, utsiktsforhold, innsyn, uteareal, trafikksikkerhet og støy.
f. Analyse av dekningen (størrelse og kvalitet) av egnet areal for lek og uteopphold.
g. Registrering av eksisterende vegetasjon med en vurdering av hva som bør bevares.
h. Plan for opparbeiding av den ubebygde del av tomta.

§ 12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 12.1 Ferdigstillelse av utomhusarealer

Felles utearealer innenfor byggeområdet skal ferdigstilles for bruk innen bebyggelsen tas i bruk, eller så snart som praktisk mulig dersom innflytting skjer i vinterhalvåret.

§ 12.2 Kapasitet i vegsystemet

Prosjekter av en størrelse som utløser krav om utbyggingsavtale i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser, kan bare godkjennes hvis tilstrekkelig kapasitet i transportsystemet dokumenteres.

(Bestemmelsene om utbyggingsavtaler som for tiden gjelder, går fram av kommunestyrets vedtak 15.6.06. Ifølge dette må det påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for boligprosjekter med mer enn 6 boliger eller investeringer i bygninger og anlegg for andre formål på mer enn 10 millioner kr. over en 3-årsperiode.

Mens reguleringsarbeidet har pågått, har Statens vegvesen og kommunen i samarbeid utviklet et verktøy for simulering av trafikkbelastningen på vegsystemet. Simuleringsmodellen heter "Contram". Modellen vil kunne være til nytte når trafikale konsekvenser av større prosjekter skal dokumenteres.)

§ 12.3 Elverommet kvartal 24A (Terrassen, Mølla)

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i kvartal 24A, skal følgende betingelser være oppfyllt:

- "Møllestua" skal være flyttet ut av regulert trafikkareal til området FK1. Se § 26.7 om "Møllestua".
- Det skal være anlagt stier med gangbru/-bruer i friområdene i kvartalet merket Fri på plankartet.
- Tiltakene skal være i samsvar med en illustrasjonsplan for hele kvartalet godkjent av kommunen. Se § 11 om illustrasjonsplan.

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i byggeområdet Fo, skal følgende betingelser være oppfyllt:

- Fotgjengerpassasjen langs nord- og vestsida av arealet skal være anlagt.
- Arealet øst for byggegrensene skal være satt i stand parkmessig og/eller for uteservering.
- Andre utearealer skal være satt i stand for allmenn tilgjengelighet. Detaljer avklares gjennom illustrasjonsplan.

§ 12.4 Offentlige gangveger i kvartal 21

Før nybygg med mer enn 100 m^2 bruksareal i områdene FKB1eller FKB2 kan tas i bruk, skal den offentlige gangvegen G/S2 være ferdig opparbeidd til en standard som kommunen kan godkjenne.

Før nybygg med mer enn 100 m^2 bruksareal i områdene FKB2 eller FKB3 kan tas i bruk, skal den offentlige gangvegen G/S1 være ferdig opparbeidd til en standard som kommunen kan godkjenne.

§ 13 TETTHET, HØYDER OG TAKFORM

(Plan- og bygningslovens § 26)

§ 13.1 Tetthet

§ 13.1.1 Generelt

Bebygd areal, BYA, beregnes som bebygd areal i prosent av netto tomt. Netto tomt er eiendomsareal innenfor regulert grense mot naboeiendom, gate m.m.

- Uthus/garasje regnes med i bebygd areal.
- Utendørs parkeringsarealer som er nødvendige for å oppfylle kravene i kommunens parkeringsvedtekter, skal regnes som bebygd areal med 25 m^2 pr. biloppstillingsplass. Se § 10.3 om "Beslag av areal til parkering og bilkjøring".
- Parkeringskjeller under terreng skal ikke regnes med i bebygd areal under følgende forutsetninger:
  - Dekket over parkeringsplanet opparbeides som uteoppholdsareal.
  - Ingen deler av dekket over parkeringsplanet stikker mer enn 1 m over tilstøtende omgivelser.
- Arealer under glasstak skal regnes som bebygd areal.
  Se bestemmelse om glasstak under paragraf om "areal som skal bevares".
- Fotgjengerpassasjer gjennom kvartalene skal holdes utenom beregninger av tetthet så fremt de ikke overbygges.

Bebygd areal, BYA, er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene.

Disse grensene for tetthet vil ikke alltid kunne utnyttes på grunn av andre bestemmelser:

- Krav om arealer som skal bevares
  av hensyn til bygninger som skal bevares
  og behov for kvartalsplasser.
  Se § 4.3 om "Arealer som skal bevares".
- Byggegrenser, som er påført plankartet.
- Krav om uteoppholdsareal for boliger. Se § 3.2.5.
- Krav om solinnfall til boliger. Se § 3.2.6.

I noen delområder er det ikke gitt bestemmelser om bebygd areal, BYA. I disse områdene reguleres tettheten av bestemmelsene nevnt ovenfor.

§ 13.1.2 Overskridelser av maksimalt tillatt byggetetthet for enkelteiendommer

Kommunen kan tillate høyere tetthet for enkelteiendommer enn angitt i de kvartalsvise bestemmelsene, under følgende forutsetninger:

- Det utarbeides en illustrasjonsplan som viser en etter kommunens oppfatning tilfredsstillende helhet. Se § 11 om illustrasjonsplan.
- Reguleringsplanens grense for BYA overskrides ikke for området som dekkes av illustrasjonsplanen, sett samlet.

§ 13.2 Høyder

§ 13.2.1 Generelt

Gesims- og mønehøyder er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene.

Disse høydebegrensningene vil ikke alltid kunne utnyttes på grunn av andre bestemmelser som for eks.:

- Krav om solinnfall til boliger, se § 3.2.6.
- Samspill med omgivelsene, se § 5.1.
- Hensyn til gate- og uterom, se § 5.2.

§ 13.2.2 Mindre overskridelser av maksimalt tillatte byggehøyder

Ved avtrapping av bebyggelse i skrått terreng kan kommunen tillate mindre overskridelser av maksimal-høydene som er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene. Se § 13.2.5 om måling av høyder.

Forutsetningen er at det utarbeides en illustrasjonsplan som viser en etter kommunens oppfatning tilfredsstillende helhet. Se § 11 om illustrasjonsplan.

§ 13.2.3 Høyder inntil bygninger som skal bevares

Nytt bygg som grenser mot bygning som skal bevares, skal ha en gesims over gatefasade som ikke er mer enn 1,0 m høyere enn bygningen som skal bevares.

Denne høydebegrensningen gjelder ikke når bygningen som skal bevares, har en gesimshøyde på under 4 m.

§ 13.2.4 Tilbaketrukket toppetasje

I områder hvor flatt tak er tillatt skal gesims på evt. tilbaketrukket toppetasje ligge under et tenkt skråtak fra maksimal gesimshøyde til maksimal mønehøyde, med takvinkel 37 grader.

Rekkverk på evt. balkong/takterrasse samt takutstikk over denne skal regnes som gesims på samme måte som tilbaketrukket toppetasje.

§ 13.2.5 Måling av høyder

For de fleste kvartalene er maksimale gesims- og mønehøyder angitt separat for

- områder mot gate, eventuelt mindre enn 18 m fra gate
- og for områder inne i kvartalene, det vil si i resten av kvartalene.

(Begrunnelse:
- I områder som er dominert av verneverdig bebyggelse, det vil i hovedsak si i byplanens "gamlebyen", skal hovedbygninger ha saltak (mønetak). Det vil si at taket skal skrå ned igjen på baksiden. Samtidig skal det være en viss avtand mellom verneverdig bebyggelse og høyere bebyggelse bak. Maksimumshøyden for indre kvartal (vanligvis 14,5 m) forutsetter derfor at nybygg er plassert min. 18 m fra gate.
- I områder som ikke er dominert av verneverdig bebyggelse og hvor flatt tak

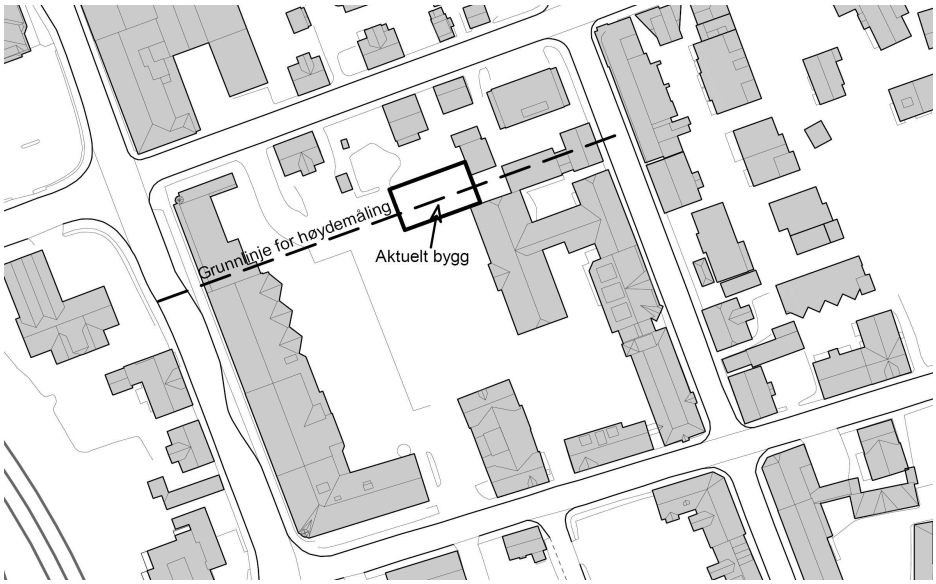
er tillatt, er intensjonen at bebyggelse inne i kvartalene ikke skal være dominerende sett fra gatene. Som overgang mellom høyder mot gate og høyder inne i kvartalene skal derfor bestemmelsen ovenfor om "Tilbaketrukket toppetasje" følges.)

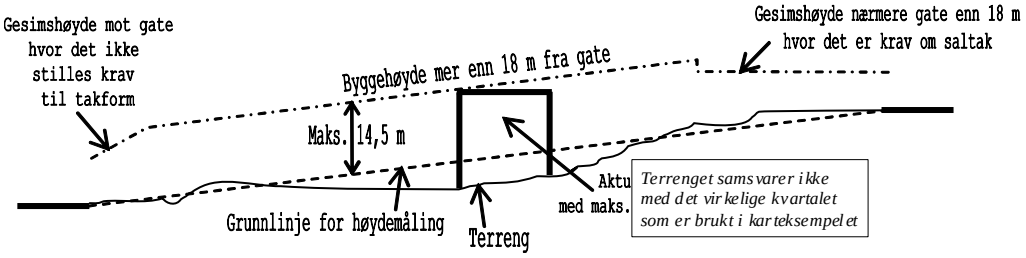
Byggehøyder som er angitt for områder mot gate eller mindre enn 18 m fra gate, skal måles i forhold til nærmeste gatekant.

Byggehøyder som er angitt for områder inne i kvartalene, skal normalt måles i forhold til ei tenkt rett linje gjennom det aktuelle stedet fra den nærmeste kanten av gata på oversiden av kvartalet til den nærmeste kanten av gata på nedsiden av kvartalet. Figurene nedenfor forklarer dette nærmere. Den tenkte rette linja er det kalt "grunnlinje for høydemåling".
Hvis høyden på planert terreng avviker vesentlig fra ei tenkt rett linje som nevnt ovenfor, kan kommunen bestemme at byggehøydene skal måles på en annen måte.

Maksimale gesims- og mønehøyder skal ikke overskrides på noe punkt rundt bygningen. Det er altså ikke gjennomsnittshøyden rundt bygningen som reguleres.

Disse måleregelene gjelder ikke der byggehøyder er angitt med kotehøyder i de kvartalsvise bestemmelsene.





§ 13.3 Takform

Som det går fram av de kvartalsvise bestemmelsene, skal skråtak vanligvis ha en takvinkel som er tilpasset nabobygningene. Ved slik tilpassing skal bebyggelse som er regulert til bevaring, tillegges større vekt enn annen bebyggelse.
Sammenhengende bygg med tilnærmet samme gesimshøyde skal ha lik takvinkel.

I noen tilfeller er skråtak presisert som saltak.

Der nabobebyggelsen ikke gir klare føringer, skal takvinkelen være mellom 35 og 40 grader. Kommunen kan bestemme takvinkelen mer nøyaktig.

Takarker og takopplett kan tillates som små volumer uten takutstikk med samlet lengde på inntil 1/3 av takets lengde.

KVARTALVISE BESTEMMELSER

(Plan- og bygningslovens § 26)

§ 14 KVARTAL 10B

Kvartalet ligger på nedsida av Lars Skrefsruds gate
og er videre begrenset av Tomtegata og Nordsetervegen.

§ 14.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 70 %

§ 14.2 Byggehøyder

Gesimshøyder	Maks. 10,5 m
Mønehøyder:	Maks. 14,5 m

§ 14.3 Takform

Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak
Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.

§ 14.4 Formål innenfor området O

Innenfor området kan det oppføres bygninger til brannstasjon med tilhørende anlegg, f.eks. parkering, kontorer mm. Området skal ha adgang til utrykningsatkomst over fortau.

§ 14.5 Bevaring av Lars Skrefsruds gate 2 og Nordsetervegen 8

Hovedbygningene i Lars Skrefsruds gate 2 og Nordsetervegen 8 er regulert til bevaring. Jf. egne bestemmelser om ”Bygninger som skal bevares”.

Retningslinje: Vernet av disse to bygningene kan revurderes i forbindelse med dispensasjon eller reguleringsendring hvis kommunen i samråd med fylkeskommunen anser det nødvendig av hensyn til viktige samfunnsnyttige funksjoner.

§ 15 KVARTAL 10C

Kvartalet ligger nordøst for Lilletorget, øst for Gamlevegen og vest for Nordsetervegen.

§ 15.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom: Maks. 80 %

§ 15.2 Byggehøyder

- Gesimshøyde: Maks. 7,5 m
- Mønehøyde: Maks. 11,5 m

§ 15.3 Takform

Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.

§ 16 KVARTAL 11

Kvartalet er avgrenset av Nordsetervegen, Spinnerivegen, Mesnaelva og Lilletorget.

§ 16.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I området FKB: Maks. 60 %
- I resten av kvartal 11: Maks. 80 %

§ 16.2 Gesimshøyder

- Langs Mesnaelva, mindre enn 18 m fra elvekanten:
  Eksisterende gesimshøyder da denne planen ble godkjent på bygninger som er regulert til bevaring, skal ikke overskrides.
- I området FKB mindre enn 18 m fra Spinnerivegen og mer enn 18 m fra Mesnaelva og i området FK1: Maks. 7,5 m
- Mot Nordsetervegen (*) i områdene FK3 og FKB mer enn 18 m fra Spinnerivegen: Maks. 10,5 m
- Inne i områdene FK3 og FKB mer enn 18 m fra Mesnaelva: Maks. 14,5 m

(*) *Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse delene av Spinnerivegen og Nordsetervegen og høyder i resten av kvartalet.*

§ 16.3 Mønehøyder

- Langs Mesnaelva, mindre enn 18 m fra elvekanten: Eksisterende mønehøyder da planen ble godkjent, skal ikke overskrides.
- I området FKB mindre enn 18 m fra Spinnerivegen og mer enn 18 m fra Mesnaelva og i området FK1: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 16.4 Takform

- I områdene FK1 og FK2: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I området FK3 og FKB: Det stilles ikke krav til takform.

§ 16.5 Atkomst

Det skal ikke være atkomst til kvartal 11 for alminnelig kjøretrafikk fra Lilletorget eller fra nord/nordvest-sida av området FK1.

§ 16.6 Om noen av bygningene i kvartal 11 som er regulert til bevaring

Alle bygningene som er omtalt her, er blant de som er regulert til bevaring. Jf. egne bestemmelser om ”Bygninger som skal bevares”.

Fasadene på den nordre av de to nederste bygningene mot Lilletorget kan endres til vinduer fra før 1945.

Fasadene mot vest og nord på den 3. bygningen mot elva regnet fra Lilletorget (den eneste med gavlen mot elva) kan rehabiliteres på samme måte som den 2. bygningen mot elva regnet fra Lilletorget.

§ 16.7 Materialbruk i kvartal 11

Materialbruk i ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende materialbruk i Bryggeriet og Mesna Senter.

§ 17 KVARTAL 13

Kvartalet er avgrenset av Nordre gate, Gamlevegen, Holmbakken og Storgata.

§ 17.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I området B Maks. 20 %
- I området FKB: Maks. 30 %

§ 17.2 Gesimshøyder

- I området B Maks. 5,5 m
- I området FKB: Maks. 7,5 m

§ 17.3 Mønehøyder

- I området B Maks. 8,5 m
- I området FKB: Maks. 11,5 m

§ 17.4 Takform

Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak.
Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.

§ 18 KVARTAL 14

Kvartalet er avgrenset av Løkkegata, Gamlevegen, Nordre gate og Storgata

§ 18.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I områdene FKB1 og FKB2: Maks. 70 %
- I området B: Maks. 50 %

§ 18.2 Gesimshøyder

- Mot gate (*) i området FKB2 og mot gate (*) i området B mindre enn 18 m fra Gamlevegen og i området FKB1: Maks. 7,5 m
- Mot gate (*) i området B mer enn 18 m fra Gamlevegen: Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 18.3 Mønehøyder

- Mot gate (*) i området B mindre enn 18 m fra Gamlevegen og i området FKB1: Maks. 11,5 m

- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

§ 18.4 Takform

- I områdene FKB2 og B mindre enn 6 m fra gate:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Takvinkel skal være mellom 35 og 40 grader. Kommunen kan bestemme takvinkelen mer nøyaktig.
- I området FKB1:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 19 KVARTAL 15

Kvartalet er avgrenset av Storgata, Tomtegata, Gamlevegen og Løkkegata.

For følgende delområder gjelder egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 28.10.2004 (Reguleringsplan for Fagstadhaven):
F/B/K 1, F/B/K 2, F/B/K 3, F/B/K 4, FA 1 (vestre del), FA 2 (nordre del).

For følgende delområder gjelder egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 14.6.2007 med endringer vedtatt av planutvalget 17.1.2008 (Reguleringsplan for kvartal 15 øst):
B1, B2, B3, B4, S1, S2, FA1 (østre del) og FA2 (søndre del).

Disse bestemmelsene er inntatt her under kapitlet ”Bestemmelser som er vedtatt tidligere og fortsatt gjelder”.

I tillegg til disse allerede godkjente bestemmelsene gjelder for kvartal 15 bestemmelsene i herværende reguleringsplan for sentrum om ”Arealer som skal bevares” og om ”Areal for forretning / butikksenter-område”.

§ 20 KVARTAL 16

Kvartalet er begrenset av Storgata, Tomtegata, Gamlevegen og Lilletorget.

§ 20.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I område B: Maks. 40 %
- I resten av kvartalet: Maks. 80 %

§ 20.2 Gesimshøyder

- I området FKB1 mindre enn 18 m fra Storgata, Tomtegata eller Gamlevegen: Maks. 7,5 m

- I området FKB1 mer enn 18 m fra Storgata, Tomtegata eller Gamlevegen: Maks. 14,5 m
- I områdene FKB2 og B:
  Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygninger.

§ 20.3 Mønehøyder

- I området FKB1 mindre enn 18 m fra Storgata, Tomtegata eller Gamlevegen: Maks. 11,5 m
- I området FKB1 mer enn 18 m fra Storgata, Tomtegata eller Gamlevegen: Maks. 14,5 m
- I områdene FKB2 og B:
  Mønehøyder skal ikke overskride eksisterende bygninger.

§ 20.4 Takform

- I området FKB1 mindre enn 18 m fra gate og i området B:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger mot gate skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I området FKB1 mer enn 18 m fra gate og i området FKB2:
  Det stilles ikke krav til takform.

§ 20.5 Bevaring av det fire etasjes pakkhuset i Storgata 95

Det fire etasjes pakkhuset i Storgata 95 er regulert til bevaring.
Jf. egne bestemmelser om "Bygninger som skal bevares".

Retningslinje: Vernet av denne bygningen kan revurderes i forbindelse med dispensasjon eller reguleringsendring hvis en mulighetsstudie for langsiktig byutvikling viser at dette er hensiktsmessig og nødvendig, og fylkeskommunen slutter seg til dette.

§ 21 KVARTAL 20

Kvartalet er avgrenset av Fåberggata, Nordre gate, Storgata og Harlandsvegen.

§ 21.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I områdene B og KB: Maks. 30 %
- I områdene FKB1 og FKB2: Maks. 70 %

§ 21.2 Gesimshøyder

- I områdene B og KB: Maks. 5,5 m
- I området FKB1: Maks. 7,5 m
- I området FKB2: Maks. 10,5 m

§ 21.3 Mønehøyder

- I områdene B og KB: Maks. 8,5 m
- I området FKB1: Maks. 11,5 m
- I området FKB2: Maks. 14,5 m

§ 21.4 Takform

- I områdene B og KB: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I områdene FKB1 og FKB2: Det stilles ikke krav til takform.

§ 22 KVARTAL 21

Kvartalet er avgrenset av Fåberggata, Nordre gate, Storgata og Løkkegata.

§ 22.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 80 %

§ 22.2 Gesimshøyder

- Mot gater og park områdene FKB2, FKB3 og IFK (*) og i området FKB1: Maks. 10,5 m
- I områdene FKB4: Maks. 7,5 m
- I resten av byggeområdene i kvartalet: Maks. 11,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot gater/park i disse områdene og høyder i resten av kvartalet.

§ 22.3 Mønehøyder

I hele kvartalet: Maks. 11,5 m

§ 22.4 Takform

- I området FKB1 mindre enn 6 m fra Nordre gate og Storgata: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I området FKB4: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger mot gate skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 22.5 Uteoppholdsareal/nærlekeplasser

Det stilles ikke krav om opparbeidelse av nærlekeplass i byggeområdene.

Nordre Park kan tjene som nærlekeplass for beboere i kvartalet.

§ 22.6 Friområdet F

Dette friområdet skal brukes til park.

Parken skal være tilgjengelig for allmennheten.

I parken kan tillates mindre bygninger og øvrige tiltak for å legge til rette for aktiviteter og økt bruk av parken for allmennheten.

Det skal utarbeides en særskilt plan for opparbeidelse av parken. Alle tiltak skal hjemles i denne parkplanen.

§ 22.7 Rekkefølgebestemmelser

Før nybygg med mer enn 100 m^2 bruksareal i områdene FKB1eller FKB2 kan tas i bruk, skal den offentlige gangvegen G/S2 være ferdig opparbeidd til en standard som kommunen kan godkjenne.

Før nybygg med mer enn 100 m^2 bruksareal i områdene FKB2 eller FKB3 kan tas i bruk, skal den offentlige gangvegen G/S1 være ferdig opparbeidd til en standard som kommunen kan godkjenne.

§ 22.8 Parkering

Alle parkeringsanlegg for nye boliger skal legges under terreng.

Se for øvrig generelle bestemmelser om parkering.

§ 22.9 Bevaring av Løkkegata 24 og uthuset i Storgata 120c

Løkkegata 24 og uthuset i Storgata 120c er regulert til bevaring.
Jf. egne bestemmelser om ”Bygninger som skal bevares”.

Retningslinje: For disse bygningene kan bestemmelsen om ”Bygninger som skal bevares” tilpasses der en mulighetsstudie for langsiktig byutvikling viser at dette er hensiktsmessig og nødvendig, og fylkeskommunen slutter seg til dette.
Om forslag om tilpasning av denne bestemmelsen innebærer behov for dispensasjon eller reguleringsendring vil måtte vurderes i hvert enkelt tilfelle.

§ 23 KVARTAL 22

Kvartalet er avgrenset av Fåberggata, Løkkegata, Storgata og Tomtegata

§ 23.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 80 %

§ 23.2 Gesimshøyder

- I områdene FKB og FK
  mindre enn 18 m fra Løkkegata eller Storgata: Maks. 7,5 m

- Mot gate i områdene FKI og FK
  mer enn 18 m fra Storgata (*): Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

§ 23.3 Mønehøyder

- I områdene FKB og FK
  mindre enn 18 m fra Løkkegata eller Storgata: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 23.4 Takform

- I området FKB mindre enn 18 m fra Løkkegata eller Storgata og i området FK: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger mot gate skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet stilles det ikke krav til takform

§ 23.5 Arkitektonisk utforming av Storgata 108

Lundegården, Storgata 108, er ikke regulert til bevaring fordi den ble gjenoppført etter brann i 1999. Nåværende bygning ble oppført etter hovedmønster av den opprinnelige bygningen. Den opprinnelige bygningen skal fortsatt danne forbilde ved tiltak på bygningen. Det vises til betingelsene for kommunens byggetillatelse til gjenoppføring av bygningen etter brannen.

§ 23.6 Bevaring av Storgata 110 og bolighuset i Løkkegata 27

Storgata 110 og bolighuset i Løkkegata 27 er regulert til bevaring.
Jf. egne bestemmelser om ”Bygninger som skal bevares”.

Retningslinjer:

For Storgata 110 og bolighuset i Løkkegata 27 kan bestemmelsen om ”Bygninger som skal bevares” tilpasses der en mulighetsstudie for langsiktig byutvikling viser at dette er hensiktsmessig og nødvendig, og fylkeskommunen slutter seg til dette. Om forslag om tilpasning av denne bestemmelsen innebærer behov for dispensasjon eller reguleringsendring vil måtte vurderes når forslaget foreligger.

§ 24 KVARTAL 23A

Kvartalet er avgrenset av av Jul Pettersens gate, Brubakken, Storgata og Tomtegata.

§ 24.1 Tetthet

- I området FKB2: Maks. 80 %

- I områdene FKB2 og FKB3:
  Bebygd areal, BYA, for enkelteiendommer begrenses ikke.
  (Jf. imidlertid § 13.1.1 som viser til andre begrensninger av tettheten.)

§ 24.2 Gesimshøyder

- I området FKB1: Maks. 7,5 m
- I områdene FKB2 og FKB3
  mot Storgata, Brubakken eller Tomtegata (*): Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

§ 24.3 Mønehøyder

- I området FKB1: Maks. 11,5 m
- I områdene FKB2 og FKB3: Maks. 14,5 m

§ 24.4 Takform

- I området FKB1:
  Nybygg og påbygg skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I områdene FKB2 og FKB3:
  Over fasader mot Tomtegata skal det være skråtak.
  Det stilles ellers ikke krav til takform.

§ 24.5 Glasstak

Glasstak over ”Arealer som skal bevares” er ikke tillatt med unntak for den nordre delen. Søndre grense for arealet det kan bygges glasstak over, går 4,5 m nord for grensa mellom eiendommene gnr/bnr 200/100 og 200/102, det vil si grensa mellom Storgata 96 og 98.

(Dette betyr at det ikke kan bygges glasstak over det arealer som er merket som ”Kvartalsplass / gårdsplass” på ”Temakart: Byrom”. Dette temakartet er et illustrerende vedlegg til reguleringsplanen.
Se også egen paragraf om ”Passasjer gjennom kvartalene”.)

§ 25 KVARTAL 23B

Kvartalet er avgrenset av Jul Pettersens gate, Brubakken, Brofoss gate og Tomtegata.

Området FK:

Bebygd areal, BYA, skal ikke overstige 70 %.

Bygningen i Fåberggata 97 er regulert til bevaring.
Jf. egne bestemmelser om ”Bygninger som skal bevares”.

Retningslinje: Vernet av Fåberggata 97 kan revurderes i forbindelse med dispensasjon eller reguleringsendring hvis kommunen i samråd med fylkeskommunen anser det nødvendig av hensyn til viktige samfunnsnyttige funksjoner.

For resten av kvartal 23B gjelder egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 23.11.06. Disse bestemmelsene er inntatt her under kapitlet "Bestemmelser som er vedtatt tidligere og fortsatt gjelder".

I tillegg til de allerede godkjente bestemmelsene gjelder for kvartal 23B bestemmelsene i herværende reguleringsplan for sentrum om"Arealer som skal bevares" og om "Areal for forretning / butikksenter-område".

§ 26 KVARTAL 24A

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Mesnaelva, Lilletorget og Elvegata.

§ 26.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- Området FK1: Maks. 80 %
- Områdene FK2 og FK3 Ingen begrensning.

§ 26.2 Gesimshøyder

- Området FK1:
  - Mot friområdet langs Mesnaelva: Maks. kotehøyde 194 m
    (Det vil si ca. 3 m over tidligere "Kvernhuset".)
  - Mot Elvegata Maks. 10,5 m
- Området FK2, målt over Kirkegata: Maks. 11,5 m
  (Det vil si omtrent som mønehøyden i søndre del av Mølla Hotell og gesimshøyden i "Herico-senteret" mot Kirkegata.)
- Området FK3 Eksisterende gesimshøyder da denne planen ble godkjent, skal ikke overskrides.
- Området Fo: *(Se egen paragraf om dette området nedenfor.)*
  - Innenfor "Byggegr. 1" skal to begrensninger følges:
    Målt over Elvegata: Maks. 3,5 m
    Målt over Mesnabrua: Maks. 0,5 m
  - Innenfor "Byggegr. 2": Maks. kotehøyde 193 m
    (Det vil si ca. 4 m over muren mot elva.)

§ 26.3 Mønehøyder

- Området FK1:
  - Mot friområdet langs Mesnaelva: Maks. kotehøyde 197 m
    (Det vil si ca. 3 m over tidligere "Kvernhuset".)
  - Mot Elvegata Maks. 14,5 m
- Området FK2, målt over Kirkegata: Maks. 11,5 m
  (Det vil si omtrent som mønehøyden i søndre del av Mølla Hotell og gesimshøyden i "Herico-senteret" mot Kirkegata.)
- Området FK3 Eksisterende mønehøyder da denne planen ble godkjent, skal ikke overskrides.
- Området Fo: *(Se egen paragraf om dette området nedenfor.)*
  - Innenfor "Byggegr. 1" skal to begrensninger følges:
    Målt over Elvegata: Maks. 3,5 m
    Målt over Mesnabrua: Maks. 0,5 m
  - Innenfor "Byggegr. 2": Maks. kotehøyde 193 m
    (Det vil si ca. 4 m over muren mot elva.)

§ 26.4 Takform

I området FK1 mot friområdet langs Mesnaelva:
Nybygg og påbygg skal ha skråtak
med takvinkel som tidligere "Kvernhuset".

I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 26.5 Friområdet F

Bygg og anlegg

Innenfor friområdet F er kun tillatt tiltak som legger til rette for bruk av området som friområde og bevaring av området om naturområde langs elva.

På kartet er inntegna stier og bru over Mesnaelva. Plasseringen av disse er ment illustrerende og er ikke juridisk bindende.

Vegetasjon

Levedyktig trær av betydelig størrelse mellom Terrassen og Elvegata skal bevares. Ikke levedyktige trær som tas ned, skal erstattes med mindre en annen løsning for vegetasjonen inngår i en illustrasjonsplan for hele kvartalet som er godkjent av kommunen.

§ 26.6 Forretningsområdet Fo med "Terrassen"

Den delen av steinmuren etter tidligere Brofoss Mølle, seinere "Terrassen", som er synlig fra elverommet, skal bevares.

Innenfor byggegrensen på plankartet merket "Byggegr. 1", det vil i hovedsak si oppå søndre del av "Terrassen" og arealer mot Elvegata, kan det oppføres bygg for allment tilgjengelige funksjoner som servering, kiosksalg og kulturarrangementer. I tillegg til slike funksjoner kan også konferansesal og/eller spisesal for hotellformål tillates forutsatt at slike rom kan innpasses uten å forstyrre de allment

tilgjengelige arealene. Et allment tilgjengelig oppholdsareal vil i denne sammenheng være å anse som forstyrret hvis det skilles fra en konferansesal kun med glassvegg.

Øvrige arealer innenfor byggegrensen merket "Byggegr. 2" kan overbygges med glass.

Alt volum innenfor steinmuren etter tidligere Brofoss Mølle kan utnyttes bygningsmessig under et dekke som ikke ligger høyere enn toppen av den nedre delen av muren (cotehøyde 189). Ingen bygningselementer kan krage utover muren mot nord eller vest.

Glassoverbygget areal og utearealer skal være allment tilgjengelige.

Tiltak innenfor byggeområdet Fo skal være i samsvar med en illustrasjonsplan for hele kvartalet godkjent av kommunen. Se § 26.8 om rekkefølgebestemmelser for kvartal 24A og § 11 om illustrasjonsplan.

(Maksimalt tillatte byggehøyder innenfor hhv. "Byggegrense 1" og "Byggegrense 2" er gitt ovenfor.)

§ 26.7 "Møllestua"

"Møllestua" kan flyttes til området FK1.
Enten skal sør-fasaden være eksponert mot Elvegata
eller så skal nord-fasaden være eksponert mot Mesnaelva.

Kommunen kan tillate at "Møllestua" flyttes til "Terrassen"-området hvis dette kan innpasses i en illustrasjonsplan for hele kvartalet som kommunen kan godkjenne.

Kommunen kan tillate unntak fra bestemmelsene ovenfor om maksimale byggehøyder for ny plassering av "Møllestua".

§ 26.8 Rekkefølgebestemmelser for kvartal 24A

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i kvartal 24A, skal følgende betingelser være oppfyllt:

- Møllestua skal være flyttet ut av regulert trafikkareal.
- Det skal være anlagt stier med gangbru/-bruer i friområdene i kvartalet merket Fri på plankartet.
- Tiltakene skal være i samsvar med en illustrasjonsplan for hele kvartalet godkjent av kommunen. Se § 11 om illustrasjonsplan.

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i byggeområdet Fo, skal i tillegg følgende betingelser være oppfyllt:

- Fotgjengerpassasjen langs nord- og vestsida av arealet skal være anlagt.
- Arealet øst for byggegrensene skal være satt i stand parkmessig og/eller for uteservering.
- Andre utearealer skal være satt i stand for allmenn tilgjengelighet. Detaljer avklares gjennom illustrasjonsplan.

§ 26.9 Overbygging av "areal som skal bevares" inntil Elvegata

Kommunen kan tillate at areal langs Elvegata som er regulert til "areal som skal bevares", bygges over for å knytte sammen hotellbebyggelse vest og øst for dette arealet. Dette forutsetter følgende:

- Fri høyde under overbygget skal være minst 4,5 m.
- Arealer nærmere "Kvernhuset" enn 6 m bygges ikke over.
- Fasadene mot Elvegata utformes slik at bygningsvolumet over "areal som skal bevares" skiller seg ut.

§ 27 KVARTAL 24B

Kvartalet er avgrenset av Brufoss gate, Mesnaelva, Kirkegata og Elvegata.

§ 27.1 Formål

Området PH kan bare benyttes til parkeringshus.

§ 27.2 Tetthet

Bebygd areal, BYA: Ingen begrensning

§ 27.3 Gesimshøyder

- Mot nord
  og mot øst og vest mindre enn 6 m fra nordfasaden: Maks. cote 195
  (Det vil si parkeringshusets eksisterende gesims mot Kirkegata, som ligger 0,5-1,0 m over øvre parkeringsplan.)
- Mot sør
  og mot øst og vest mer enn 6 m fra nordfasaden: Maks. cote 200

§ 27.4 Mønehøyder

Maks. cote 200

§ 27.5 Takform

Det stilles ikke krav til takform.

§ 28 KVARTAL 28

Kvartalet er avgrenset av Løkkegata, Fåberggata, Nordre gate og jernbanen.

§ 28.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I området FK Maks. 80 %
- I området FKB Maks. 30 %

§ 28.2 Gesimshøyder

- I området FKB: Maks. 7,5 m
- I området FK
  mot Løkkegata, Fåberggata eller Nordre gate (*): Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

§ 28.3 Mønehøyder

- I området FKB: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 28.4 Takform

- I området FKB:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak
  med takfall mellom 27 og 35 grader.
- I området FK: Det stilles ikke krav til takform.

§ 28.5 Støy

Byggherre skal selv være ansvarlig for tilfredsstillende skjerming mot støy fra jernbanen.

§ 29 KVARTAL 29

Kvartalet er avgrenset av Brufoss gate, Fåberggata, Løkkegata og jernbanen.

(Bestemmelsene nedenfor for området B er i hovedsak i samsvar med "Reguleringsplan for ny forbindelse fra E6 til Lillehammer sentrum, Mesnadalsarmen og Vestre tangent", godkjent av kommunestyret 12.12.91.)

§ 29.1 Formål

Området merket "Bensinstasjon" kan også benytte til forretnings- og kontorformål.

§ 29.2 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- Området B: Maks. 50 %
- I resten av kvartalet Maks. 70 %

§ 29.3 Gesimshøyder

- Området B:
  · Mot gate og plass: Min. 6, maks. 9 m (2 - 3 etasjer)
  · I resten av området B: Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygningers gesimshøyder.
- I områdene "Bensinstasjon" og FKI: Maks. 10,5 m

§ 29.4 Mønehøyder

- Området B:
  · Mot gate og plass: Min. 8, maks. 12 m
  · I resten av området B: Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygningers gesimshøyder.
- I områdene "Bensinstasjon" og FKI: Maks. 14,5 m

§ 29.5 Takform

- Område B:
  Tak på nybygg mot gate og plass skal være skråtak.
  Forøvrig tillates kombinasjon av skrå og flate tak.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 30 KVARTAL 34

Kvartalet, Lurhaugen, er avgrenset avLøkkegata; Børresens veg, Kjærlighetsstien og jernbanen.

(Bestemmelsene her er hovedsakelig i samsvar med reguleringsplanen for kvartal 34, Lurhaugen, som ble godkjent av kommunestyret 18.2.93.)

1. Området reguleres til trafikkformål
   etter Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3.
2. Den nordre delen av parkeringsplassen romme langtidsparkering for 20 rutebusser og 10 turistbusser.
3. I planområdet kan ikke oppføres andre bygninger enn slike som av funksjonelle grunner bør lokaliseres sammen med parkeringsanleggene.
   Slike bygninger kan eksempelvis være vaske- og serviceanlegg for bussene og administrasjonelokale for bussoperatørene.
   Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 10,5 m (3 etasjer).

4. Områder for «Annen veggrunn» skal opparbeides med beplantning og tilsåing mv. For skjerming av parkeringsplassen skal det plantes sammenhengende trerekker på alle 4 sider. Mot Børresens veg skal det også plantes lavere busker mellom trærne. Plassen skal deles opp med trerekker mellom bussoppstillingen og resten av plassen, samt i rabattene på tvers. Områdene skal ferdigstilles samtidig med parkerings- og veganlegget forøvrig.
5. Utbygging av området må ikke være til hinder for en eventuell gangbru over jernbanen som illustrert på plankartet. Gangforbindelse fra Børresens veg til gangbrua skal sikres mellom oppstillingsplassen for busser og den øvrige parkeringsplassen.

§ 31 DEL AV KVARTAL 35

Reguleringsplanen omfatter en del av kvartal 35. Arealet som omfattes ligger på nordsida av Løkkegata og vestsida av Jernbanen.

§ 31.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 80 %

§ 31.2 Byggehøyder

Gesimshøyder: Maks. 10,5 m

Mønehøyder: Maks. 14,5 m

§ 31.3 Takform

Det stilles ikke krav til takform.

§ 32 KVARTAL 55

Kvartal 55, Bryggerikvartalet, er begrenset av Spinnerivegen, Mesnaelva og Bryggerigata.

For kvartal 55 gjelder egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 21.11.02. Disse bestemmelsene er inntatt her under kapitlet ”Bestemmelser som er vedtatt tidligere og fortsatt gjelder”.

I tillegg til de tidligere godkjente bestemmelsene for kvartal 55 gjelder for dette kvartalet bestemmelsene i denne reguleringsplanen for sentrum om ”Areal for forretning / butikksenter-område”.

I herværende reguleringsplan for sentrum er større deler av bygningsmassen regulert til bevaring enn i reguleringsplanen for kvartal 55. På det punktet går reguleringsplanen for sentrum foran.

§ 33 KVARTAL 61A

Kvartalet ligger øst for Storgata mellom Elvegata og Mesnaelva

§ 33.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Ingen begrensning.

§ 33.2 Byggehøyder

- Gesimshøyde: Maks. 7,5 m
- Mønehøyde: Maks. 11,5 m

Høydene måles i forhold til Elvegata.

§ 33.3 Takform

Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak.
Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.

§ 34 KVARTAL 61B

Kvartalet er avgrenset av Storgata, Elvegata, Bryggerigata, Anders Sandvigs gate og Jernbanegata.

§ 34.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- Områdene FKB1, FKB3, FKB4 og AFKB: Maks. 70 %
- Området FKB2: Maks. 100 %
- Området PH: Maks. 100 %

§ 34.2 Gesimshøyder

- Mindre enn 18 m fra Elvegt., Storgt., Jernbanegt. eller A.Sandvigs gt.: Maks. 7,5 m
- Mot Bryggerigata (*) mer enn 18 m fra Elvegata og A.Sandvigs gate: Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse delene av Spinnerivegen og Nordsetervegen og høyder i resten av kvartalet.

§ 34.3 Mønehøyder

- Mindre enn 18 m fra Elvegt., Storgt., Jernbanegt. eller A.Sandvigs gt.: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 34.4 Takform

- Mindre enn 18 m fra Elvegt., Storgt., Jernbanegt. eller A.Sandvigs gt.: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygning mot gate skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- Mindre enn 6 m fra Bryggerigata og mer enn 18 m fra Elvegata og A.Sandvigs gate: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 34.5 Arkitektonisk utforming av Storgata 73 og 75

Bygningene mot Storgata i Storgata 73 og 75 er ikke regulert til bevaring fordi de opprinnelige bygningene brant i 1980-årene. Ved gjenoppføringen ble vesentlige elementer utformet etter mønster av de opprinnelige bygningene. Disse skal fortsatt danne forbilder ved tiltak på bygningene.

§ 34.6 Bevaring av Låven i Storgata 69, "Iversen-låven"

Låven i Storgata 69, "Iversen-låven", er regulert til bevaring.
Jf. egne bestemmelser om "Bygninger som skal bevares".

Retningslinje: For denne bygningen kan bestemmelsen om "Bygninger som skal bevares" tilpasses der en mulighetsstudie for langsiktig byutvikling viser at dette er hensiktsmessig og nødvendig, og fylkeskommunen slutter seg til dette. Om forslag om tilpasning av denne bestemmelsen innebærer behov for dispensasjon eller reguleringsendring vil måtte vurderes når forslaget foreligger.

§ 35 KVARTAL 62A

Kvartal 62A, Huusehagen, er avgrenset av Anders Sandvigs gate, Jernbanegata, Petter Nilssens gate og Bankgata.

For dette kvartalet gjelder egen "Reguleringsplan med bestemmelser for kvartal 62, østre del" godkjent av kommunestyret 14.12.2006.

Disse bestemmelsene er inntatt her under kapitlet "Bestemmelser som er vedtatt tidligere og fortsatt gjelder".

I tillegg til de tidligere godkjente bestemmelsene for kvartal 62A gjelder for dette kvartalet bestemmelsene i herværende reguleringsplan for sentrum om "Arealer som skal bevares" og om "Areal for forretning / butikksenter-område".

("Reguleringsplan med bestemmelser for kvartal 62, østre del" omhandler ikke delområdet FKB5. Dette delområdet omfattes av bestemmelsene for kvartal 62B.)

§ 36 KVARTAL 62B

Kvartalet er avgrenset av Storgata, Jernbanegata, Petter Nilssens gate og Bankgata.

(Disse bestemmelsene omhandler også området FKB5, som egentlig hører til kvartal 62A.)

§ 36.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- Områdene FKB6, FKB7 og FKB8: Maks. 70 %
- Området FKB5: Maks. 40 %

Byggetettheten kan varieres forutsatt illustrasjonsplan.
Se egen bestemmelse om dette.

§ 36.2 Gesimshøyder

- I området FKB8
  mindre enn 18 m fra Storgata eller Jernbanegata
  og i områdene FKB5 og FKB6: Maks. 7,5 m
- I området FKB8
  mer enn 18 m fra Storgata og Jernbanegata: Maks. 10,5 m
- Området FKB7: Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygninger.

§ 36.3 Mønehøyder / byggehøyder

- I området FKB8
  mindre enn 18 m fra Storgata eller Jernbanegata
  og i områdene FKB5 og FKB6: Maks. 11,5 m
- I området FKB8
  mer enn 18 m fra Storgata og Jernbanegata: Maks. 14,5 m
- Området FKB7: Mønehøyder skal ikke overskride eksisterende bygninger.

§ 36.4 Takform

- I området FKB8 mindre enn 18 m fra Storgata eller Jernbanegata
  og i områdene FKB5 og FKB6:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Bygninger mot gate skal ha skråtak.
  Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I området FKB8 mer enn 18 m fra Storgata og Jernbanegata
  og i området FKB7:
  Det stilles ikke krav til takform.

§ 37 KVARTAL 63

Kvartalet er avgrenset av Storgata, Bankgata, Anders Sandvigs gate og Langes gate.

§ 37.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, skal ligge innenfor følgende grenser:

- Områdene B1 og B2: Maks. 40 % BYA
- Området FKB: Maks. 50 % BYA

§ 37.2 Gesimshøyder

- Mindre enn 18 m fra gate i områdene FKB og B2: Maks. 7,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 10,5 m

§ 37.3 Mønehøyder / byggehøyder

I hele kvartalet: Maks. 11,5 m

§ 37.4 Takform

Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.

§ 38 KVARTAL 69

Kvartalet er avgrenset av Nymosvingen, Elvegata, Storgata og Wieses gate.

Nedre del, området AFKB, har egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 27.8.98. Disse bestemmelsene er inntatt her under kapitlet ”Bestemmelser som er vedtatt tidligere og fortsatt gjelder”.

Bestemmelsene nedenfor gjelder resten av kvartalet, områdene FKB.

§ 38.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 80 %

§ 38.2 Gesimshøyder

- Mindre enn 18 m fra Storgata, Elvegata og Wieses gate: Maks. 7,5 m
- Mot Nymosvingen
  og mot torget ved søndre hjørnet av området AFKB,
  det vil si utenfor bibliioteket (*): Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot Nymosvingen og høyder i resten av kvartalet.

§ 38.3 Mønehøyder

- Mindre enn 18 m fra Storgata, Elvegata og Wieses gate: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 38.4 Takform

- Mindre enn 18 m fra Storgata, Elvegata og Wieses gate:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak.
  Hovedbygninger mot gate skal ha saltak.
  Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet stilles det ikke krav til takform.

§ 38.5 Gangpassasjer

De regulerte gangpassasjene skal gå via kvartalsplassen på eiendommene Storgata 78 og 80, som går fram av regulerte ”arealer som skal bevares”. Kommunen kan ellers tillate at traseene justeres i forbindelse med detaljprosjektering.

§ 38.6 Pakkhuset i Storgata 78, ”Avlangrud-låven”

Pakkhuset nederst i Storgata 78, ”Avlangrud-låven”, er regulert til bevaring.

Hensynet til bevaring av denne bygningen er tilfredsstillende ivaretatt under følgende forutsetninger:

- Bygningens form og størrelse kan fortsatt oppleves utenfra,
- Bygningens bærende konstruksjoner bevares
- Fasaden mot øst bevares eller fornyes
  med dagens eller dokumentert tidligere uttrykk.

§ 39 KVARTAL 70

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Wieses gate, Storgata og Jernbanegata

§ 39.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- Området FKB1: Ingen bestemmelser om BYA
  (Jf. de generelle bestemmelsene om tetthet, som viser til andre begrensende hensyn.)
- Områdene FKB2 og AFKB: Maks. 70 %
- Området A1 og A2: Maks. 60 %
- Området FK (Norges Bank): Ingen begrensning

§ 39.2 Gesimshøyder

- I områdene FKB1, FKB2 og AFKB mindre enn 18 m fra Wieses gate, Storgata eller Jernbanegata: Maks. 7,5 m
- I områdene FKB1, FKB2 og AFKB mer enn 18 m fra Wieses gate, Storgata eller Jernbanegata: Maks. 14,5 m
- I områdene A1, A2 og FK:
  Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygninger, som er regulert til bevaring.

§ 39.3 Mønehøyder

- I områdene FKB1, FKB2 og AFKB mindre enn 18 m fra Wieses gate, Storgata eller Jernbanegata: Maks. 11,5 m
- I områdene FKB1, FKB2 og AFKB mer enn 18 m fra Wieses gate, Storgata eller Jernbanegata: Maks. 14,5 m
- I området A2 øst for bygning som er regulert til bevaring: Maks. 14,5 m
- I områdene A1, A2 og FK:
  Mønehøyder skal ikke overskride eksisterende bygninger, som er regulert til bevaring.

§ 39.4 Takform

- I områdene FKB1, FKB2 og AFKB
  mindre enn 18 m fra Wieses gate, Storgata eller Jernbanegata:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger mot gate skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.
  (Se dog bestemmelsen om "Bygninger som skal bevares".)

§ 39.5 Wieses gate 3

Wieses gate 3 er regulert til bevaring.
Jf. egne bestemmelser om "Bygninger som skal bevares".

Retningslinje: På grunnlag av studier av mulighetene for å integrere bygningen i en framtidig utvikling, kan bestemmelsen om 'Bygninger som skal bevares' tilpasses for Wieses gate 3, hvis kommunen i samråd med fylkeskommunen finner at det er nødvendig for å få til en ønsket byutvikling. Hvorvidt forslag om tilpassing av denne bestemmelsen må behandles som dispensasjon eller reguleringsndring, vil måtte vurderes i hvert enkelt tilfelle.

§ 40 KVARTAL 71A

Kvartalet er avgrenset av Storgata, Bankgata, Grønstads gate og Jernbanegata.

§ 40.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I området B: Maks. 60 %
- I området FKB 2: Maks. 70 %
- I området FKB 1: Ingen bestemmelser om BYA

(Jf. de generelle bestemmelsene om tetthet, som viser til andre begrensende hensyn.)

§ 40.2 Gesimshøyder

- I området FKB2: Maks. 7,5 m
- I området FKB1 mot Storgata, Jernbanegata og Grønstads gate (*) og i området B: Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

(Ved byggesaksbehandling kan det bli aktuelt å kreve at nord-fasdaden av en ev. tilbaketrukket toppetasje ikke skal anlegges nærmere Jernbanegata enn nordfasaden av 3. etasje over Storgata i Storgata 56.)

§ 40.3 Mønehøyder

- I området FKB2: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 40.4 Takform

- I området FKB2: Nybygg og påbygg skal ha skråtak.
  Hovedbygninger mot gate skal ha saltak.
  Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet stilles det ikke krav til takform.

§ 41 KVARTAL 71B

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Bankgata Grønstads gate og Jernbanegata.

§ 41.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt):

- I områdene FKB1, FKB2 og FKB3: Ingen bestemmelser om BYA
  (Jf. de generelle bestemmelsene om tetthet, som viser til andre begrensende hensyn.)
- I området FKB4 Maks. 80 %
- I områdene B1 og B2: Maks. 60 %

§ 41.2 Gesimshøyder

- I områdene FKB1 og FKB3: Maks. 7,5 m
- I området FKB2 og FKB4 mot Jernbanegata, Kirkegata og Bankgata (*) og i områdene, B1 og B2: Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

§ 41.3 Mønehøyder

- I områdene FKB1 og FKB3: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 41.4 Takform

- I områdene FKB1 og FKB3: Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 41.5 Bruk av det felles private grøntområdet G

I området G kan det anlegges parkeringshus i flere plan under forutsetning av at takflaten anlegges slik at den kan anvendes som felles privat uteoppholdsareal.

Dette skal ikke ligge høyere enn kote 186,5,
som er under laveste gulvplan (oppholdsareal) i leilighetene i området B1.

§ 41.6 Atkomster til parkeringsanlegg

På plankartet er det avmerket atkomster fra Kirkegata til et ev. underjordisk parkeringsanlegg. Planens hensikt er å hindre at mulighetene for et parkeringsanlegg blir ødelagt. Gjennomføring kan først skje i forbindelse med konkret planlegging av gatesystemet i området. Det vil ha betydning om Kirkegata fortsatt skal ha forbindelse med Brofoss gate ved Kulturhuset Banken.

§ 42 KVARTAL 72A

Kvartalet er avgrenset av Grønstads gate, Bankgata, Storgata og Langes gate.

For kvartal 72A gjelder egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 25.3.2004.

Disse bestemmelsene er inntatt her under kapitlet ”Bestemmelser som er vedtatt tidligere og fortsatt gjelder”.

I tillegg til disse allerede godkjente bestemmelsene gjelder for kvartal 15 bestemmelsene i herværende reguleringsplan for sentrum om ”Areal for forretning / butikksenter-område”.

§ 43 KVARTAL 72B

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Brofoss gate, Bankgata, Grønstads gate og Langes gate.

§ 43.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, skal ikke overskride 50 % for noen enkelteiendommer.

Byggetettheten kan varieres forutsatt illustrasjonsplan.
Se egen bestemmelse om dette.

§ 43.2 Gesimshøyder

- Området A: Maks. cote-høyde 193 m
  (Det vil si ikke høyere enn fløyene på Kulturhuset Banken.)
- Området B: Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygningers gesimshøyder.

§ 43.3 Mønehøyder

- Området A: Maks. cote-høyde 195 m
  (Det vil si ikke høyere enn fløyene på Kulturhuset Banken.)
- Området B: Mønehøyder skal ikke overskride eksisterende bygningers mønehøyder.

§ 43.4 Takform

Det stilles ikke krav til takform i dette kvartalet.

§ 44 KVARTAL 76

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Elvegata og Nymosvingen

§ 44.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for enkelteiendommer begrenses ikke.

(Jf. imidlertid § 10.1.1 som viser til andre begrensninger av tettheten.)

§ 44.2 Gesimshøyder

- Mot gate i områdene FK1, FKB1 og FKB2: Maks. 11,5 m
- I området FK2: Gesimshøyder skal ikke overskride eksisterende bygning.

§ 44.3 Mønehøyder

- I området FK2: Mønehøyder skal ikke overskride eksisterende bygning.
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 44.4 Takform

- I områdene FK1, FK2 og FKB2 mindre enn 6 m fra gate:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak.
  Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet inkl. området FKB1: Det stilles ikke krav til takform.

§ 45 KVARTAL 77

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Elvegata vest for Kirkegata, Brofoss gate / Skysstasjonen og Wieses gates forlengelse vest for Kirkegata.

§ 45.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA: Ingen begrensning.

§ 45.2 Byggehøyder

Høyden på nybygg skal ikke overskride cote 203,5.
(Det vil si 14,5 m over Kirkegata.)

§ 45.3 Takform

Det stilles ikke krav til takform.

§ 46 KVARTAL 78

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Jernbanegata, Skysstasjonen og Wieses gates forlengelse vest for Kirkegata.

§ 46.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 70 %

§ 46.2 Gesimshøyder

- I området FK3
  mindre enn 18 m fra Kirkegata eller Jerbanegata
  og i området FK2: Maks. 7,5 m
- I resten av kvartal 78: Maks. 10,5 m

§ 46.3 Mønehøyder

- I området FK3
  mindre enn 18 m fra Kirkegata eller Jerbanegata
  og i området FK2: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartal 78: Maks. 14,5 m

§ 46.4 Takform

- I området FK2 mindre enn 18 m fra Kirkegata eller Jerbanegata:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak.
  Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 46.5 Reguleringsformål

Hovedformålene er forretning og kontor.

Lokaler til sosiale formål, kulturelle formål, småindustri og verksteder er også tillatt.

I begrenset omfang kan kommunen i tillegg tillate leiligheter mindre enn 80 m^2 bruksareal. Leilighetenes samlede bruksareal skal ikke overskride 10 % av bebyggelsens samlede golvareal over gateplan.

§ 47 KVARTAL 79A

Kvartalet ligger sør for Jernbanegata mellom Kirkegata og Brofoss gate.

§ 47.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 70 %

§ 47.2 Gesimshøyder

- I området FK2: Maks. 7,5 m
- I området FK1 mot Kirkegata, Jerbanegata og byggegrensa mot vest og sørvest (*): Maks. 10,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

§ 47.3 Mønehøyder

- I området FK2: Maks. 11,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

§ 47.4 Takform

- I området FK1 mindre enn 18 m fra Kirkegata eller Jerbanegata og i området FK2:
  Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygning mot gate skal ha saltak. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger.
- I resten av kvartalet: Det stilles ikke krav til takform.

§ 47.5 Reguleringsformål

Hovedformålene er overnatting, forretning og kontor. Lokaler til sosiale og kulturelle formål, bensinstasjon og i begrenset omfang småindustri/verksteder er også tillatt.

§ 47.6 Atkomster til parkeringsanlegg

På plankartet er det avmerket flere atkomster til et ev. underjordisk parkeringsanlegg. Planens hensikt er å hindre at mulighetene for et parkeringsanlegg blir ødelagt. Gjennomføring kan først skje i forbindelse med konkret planlegging av vegsystemet rundt kvartalet.

§ 48 KVARTAL 79B

Kvartalet er avgrenset av Mesnadalsvegen, Brofoss gate, Jernbaneparken og Jernbanetorget.

§ 48.1 Formål

I tillegg til formålene forretning og kontor kan det her anlegges bensinstasjon.

§ 48.2 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 70 %

§ 48.3 Byggehøyder

Gesimshøyder Maks. 10,5 m

Mønehøyder Maks. 14,5 m

§ 48.4 Takform

Det stilles ikke krav til takform.

§ 48.5 Jernbanetorget 1

Bygningen i Jernbanetorget 1 er regulert til bevaring.
Jf. egne bestemmelser om ”Bygninger som skal bevares”.

Retningslinje: Dette vernet kan revurderes i forbindelse med dispensasjon eller reguleringsendring hvis kommunen i samråd med fylkeskommunen anser det nødvendig av hensyn til viktige samfunnsnyttige funksjoner.

§ 49 KVARTALENE 80 OG 87

Kvartal 80 omfatter Hammartun barneskole og 87 Hammartun ungdomsskole.

(Disse bestemmelsene er i samsvar med ”Reguleringsplan for ny forbindelse fra E6 til Lillehammer sentrum, Mesnadalsarmen og Vestre tangent” godkjent av kommunestyret 12.12.91.)

§ 49.1 Tetthet

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt): Maks. 50 %

§ 49.2 Gesimshøyder

Mot gate minimum 6, maksimum 9 meter (2 - 3 etasjer).

§ 49.3 Mønehøyder

Minimum 8, maksimum 12 meter.

§ 49.4 Takform

Tak på nybygg mot gate og plass skal være skråtak.
Forøvrig tillates kombinasjon av skrå og flate tak.

BESTEMMELSER SOM ER VEDTATT TIDLIGERE OG FORTSATT GJELDER

§ 50 KVARTAL 15, NEDRE DEL, FAGSTADHAVEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser er sist revidert:	18.01.05
Tilhørende plankart er sist revidert:	03.08.04
Kart og bestemmelser er godkjent avkommunestyret:	28.10.04

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging til bolig- og næringsformål.

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Avgrensning. Eldre planer som endres.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1: 1000, datert 03.08.04

Planen erstatter del av reguleringsplan for Lillehammer sentrum, endring nr 12 – kvartal 15, godkjent av Lillehammer kommunestyre 31.10.91.

1.2 Formål

Planområdet regulert til følgende formål (pbl § 25):

* Blandet formål bolig/forretning/kontor med tilhørende anlegg
* Spesialområde verneverdig bygning
* Fellesområder felles atkomstveg og felles gangveg.

2 BYGGEOMRÅDER GENERELT

2.1 Eksisterende bebyggelse

Innen planområdet er en bygning markert som spesialområde verneverdig bebyggelse. Øvrig bebyggelse innen planområdet kan rives før tiltak iverksettes innen området.

2.2 Minste uteoppholdsareal/nærlekeplass

Minst 5 % av tomtearealet skal være beplantet (grøntareal, trær)

Minste uteoppholdsareal settes til 30 m^2 pr leilighet. Det skal opparbeides minimum 115 m^2 nærlekeplass.

Følgende areal regnes som oppholdsareal i denne sammenheng:

Ikke overdekte terrasser og takterrasser, gangveger, kjørbare gangveger, felles oppholdsplasser, lekeplasser og privat areal i forbindelse med inngangspartier.

2.3 Krav om utomhusplan

Før det kan gis byggetillatelse, skal det foreligge en fargelagt utomhusplan for hele området i målestokk 1:200 eller større som tydelig viser:

- Bebyggelsens form og dimensjoner
- Reguleringsgrense, formålsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser
- Arealer for gående og kjørende trafikk
- Framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting
- Anlegg for avfallsplassering
- Gjesteparkering
- Plassering og utforming og innhold (lekeapparat, underlag) av felles anlegg for lek- og uteopphold. Arealet skal utformes i henhold til Lillehammer kommunes vedtekter til pbl § 69 nr.3
- Møblering (benker, søppelstativ, pullerter etc)
- Ny vegetasjon
- Materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc)
- Lokalisering av transformator for hele området
- Avrenning av overflatevann vises med piler, plassering av sluk, grøfter
- Areal for snøopplag
- Veger og plasser- vegbredder, stigning, svingradier, kantstein evt. gatevarme
- Utvendig belysning
- Utforming av atkomst til p-kjeller over fortau

I utformingen skal det tas hensyn til anbefalte løsninger for bevegelseshemmede i gjeldende regelverk.

Med planen skal det følge nødvendige terreng- og bebyggelsesnitt som viser sammenhengen mellom eksisterende og ny bebyggelse, herunder bebyggelse på naboeiendommene. Snittene skal vise eksisterende og nytt terreng.

Utomhusplanen skal godkjennes som en del av byggesøknaden av kommunens administrasjon etter at naboer og andre berørte er gitt anledning til å uttale seg.

Underveis i byggeprosessen kan kommunen på tilsvarende måte godkjenne endringer av utomhusplanen innenfor rammene av reguleringsplanen. Det skal på et hvert tidspunkt foreligge en godkjent utomhusplan for hele området.

2.4 Ferdigstillelse av utomhusarealer

Felles utearealer i boligområdet skal ferdigstilles i samsvar med utomhusplan samtidig med at bebyggelsen tas i bruk, eller så snart som mulig om innflyttingen skjer i vinterhalvåret.

2.5 Parkeringsdekning

Parkering for F/B/K 3 skal løses på egen eiendom.

Parkering for F/B/K 1, 2 og 4 skal løses med parkeringskjeller under bygg. Noe gjesteparkering skal løses som overflateparkering internt i området.

Atkomst til parkeringskjeller er vist på plankartet.

Krav til antall parkeringsplasser for området er:

1 p-plass pr boenhet

1 p-plass pr 100 m^2 bruksareal for kontor

Min. 1 p-plass pr 100 m^2 og maks 1 p-plass pr 60 m^2 for forretninger.

2.6 Energi

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse, eksempelvis vannbåren varme. Det skal også dokumenteres at kapasiteten på strømnettet vil bli tilstrekkelig.

2.7 Ytre miljø

Området kan ikke bebygges før det er gjennomført tiltak som er innenfor SFTs retningslinjer for forurensninger i grunnen. Tiltakene skal være i henhold til en plan godkjent av forurensningsmyndighetene.

Boligene skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets forskrifter.

3 BYGGEOMRÅDE BOLIGER/NÆRING/KONTOR

3.1 Område for blandet formål

Område for blandet formål skal ha min. 1/3 av bruksarealet til boliger og maks 2/3 til forretning/kontor og parkering under terreng.

3.2 Tomteutnyttelse

Samlet bebygd areal (BYA) i byggeområdene F/B/K 1, 2 og 4 skal ikke overstige 60 %.

Parkeringskjeller skal ikke regnes med i BYA % under forutsetning av at dekket etableres som uteoppholdsareal og grøntareal på det areal som ikke bebygges. F/B/K 3 kan ha et bebygd areal på 70 %.

3.3 Krav til livsløpsstandard

Minst 20 % av boligene skal utføres med livsløpsstandard. Det skal være heis fra parkeringskjelleren som sikrer atkomst til disse boligene.

3.4 Atkomst

Alle boligene skal ha atkomst fra felles gårdsrom.

3.5 Bokvalitet

Boligene skal utformes slik at de får en gunstigst mulig orientering i forhold til utsikt, sol og lysforhold. Det skal være daglig solinnfall i leilighet hele året og på balkong i sommerhalvåret. Størrelse på balkong bør tilsvare ca 10 % av leilighetens bruksareal og skal minimum være på 6 m^2.

3.6 Krav til utforming av ny bebyggelse generelt

Bebyggelsen skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes god byggeskikk, gode og veldefinerte uterom og klare atkomstforhold.

Ny bebyggelse skal tilpasses strøket for øvrig med hensyn til volum, skala materialbruk og farge. Takform mot gate skal være skråtak med takvinkel min. 34 grader, møneretningen skal følge gateløpet. Ellers tillates en kombinasjon av skrå og flate tak. Bygningsdeler inn mot indre gårdsrom og mot felles grøntanlegg kan om ønskelig ha kun flatt tak og gesimshøyde tilsvarende bygnings regulerte mønehøyde.

Ubebygd del av tomtens bredde mot gate skal være maksimalt 1/3 av eiendommens totale bredde. I slike åpninger skal det settes opp plankegjerder eller porter og åpninger for atkomst som skal tilpasses trafikkmengden. Unntak kan gjøres for mye brukte avkjøringer for eksempel parkeringskjeller.

Tekniske rom over heis, tak over utvendig trapp og rekkverk, samt lette konstruksjoner for solavskjerming av takterrasser tillates oppført med større høyde enn regulert maksimalhøyde på det bygg de betjener.

3.6. 1 Krav til utforming av ny bebyggelse, byggeområde F/B/K 1

Byggegrense for F/B/K 1 er angitt på plankartet.

Bygninger mot Løkkegata skal ha fasade i byggegrense.
Største tillatte gesimshøyde settes til 10 m over planert terreng.
Største tillatte mønehøyde settes til 13 m over planert terreng.

Bygninger mot felles atkomst veg kan ha fasade i byggegrense.
Største tillatte gesimshøyde settes til cote +204,0.
Største tillatte gesimshøyde for flate tak settes til cote +207,0.
Største tillatte mønehøyde settes til cote +207,0.
Referanshøyde regnet fra øverste naturlige terrengcote inntil bygning = +97,0.

3.6.2 Krav til utforming av ny bebyggelse, byggeområde F/B/K 2

Byggegrense for F/B/K 2 er angitt på plankartet.

Bygninger mot felles atkomst veg kan ha fasade i byggegrense.
Største tillatte gesimshøyde settes til cote +206,5.
Største tillatte gesimshøyde for flate tak settes til cote +209,5.
Største tillatte mønehøyde settes til cote +209,5.
Mot tomtegata 10 ved takvinkel 45 grader:
Største tillatte gesimshøyde settes til cote +205,0.
Største tillatte mønehøyde settes til cote +208,0.
Største tillatte gesimshøyde for flatt tak settes til +208,0.
Referansehøyde regnet fra øverste naturlige terrengcote inntil bygning = +195,0.

3.6.3 Krav til utforming av ny bebyggelse, byggeområde F/B/K 3

Bygninger mot Storgata skal ha fasade i byggegrense.
Største tillatte gesimshøyde settes til cote = +201,0.
Største tillatte mønehøyde settes til cote +204,0.

Gesimshøydene og mønehøydene kan justeres noe for å tilpasses eksisterende verneverdige bebyggelse i Storgata 109. Ingen enkelt bygningsfasade skal være lenger enn 30 m.

3.6.4 Krav til utforming av ny bebyggelse, byggeområde F/B/K 4

Bygninger mot Storgata skal ha fasade i byggegrense.
Største tillatte gesimshøyde settes til cote +201,0.
Største tillatte mønehøyde settes til cote +204,0.

Gesimshøydene og mønehøydene kan justeres noe for å tilpasses eksisterende verneverdige bebyggelse. Ingen enkelt bygningsfasade skal være lengre enn 30 m.

Bygninger mot Løkkegata skal ha fasade i byggegrense.
Største tillatte gesimshøyde settes til 10 m over planert terreng.
Største tillatte mønehøyde settes til 13 m over planert terreng.

Ingen enkelt bygningsfasade skal være lenger enn 30 m.

Mindre utspring i fasade i forbindelse med utforming av hjørneløsning mot Storgata og Løkkegata eller for å oppnå variasjon i fasade langs veg kan tillates.

3.7 Endringer i bebyggelsen

Alle byggearbeider som skal utføres etter førstegangs oppføring, for eksempel tilbygg, fasade-endringer, verandaer, levegger og uthus skal oppføres slik at de ikke er til utilbørlig ulempe for naboleilighet og at de harmonerer med formspråk og detaljering i bebyggelsen for øvrig. Det skal utarbeides felles retningslinjer for slike tiltak.

4 FELLESOMRÅDE, FELLES ATKOMST (Pbl § 25.1 ledd nr 7)

Atkomst til eiendommene og parkeringskjeller er vist på plankartet.

Felles atkomstveg FA1 og FA2 og felles gangveg FG kan benyttes som atkomst til de eiendommene som ligger inne i kvartalet, og som ikke har annen atkomst fra gate.

De regulerte fellesveger kan i tillegg til de som har eiendom eller er leietakere i kvartalet benyttes fritt av gående og syklister.

Gjennomkjøring til Tomtegata er ikke tillatt. I enden av FA2 må det opparbeides vendehammer som dimensjoneres for store biler.

5 SPESIALOMRÅDE VERNEVERDIG BEBYGGELSE

Den verneverdige bygningen skal bestå.

Arbeider nevnt i Pbl §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 skal utføres i samråd med kulturminne-myndighetene. Ved innvendig ombygging skal eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler bevares i størst mulig grad.

Eksteriørutformimg skal ved fornyelse eller reparasjon opprettholdes dersom kommunen finner dette tilfredsstillende. Alle arbeider skal i størst mulig grad være i tradisjonell utforming og utført med tradisjonelle materialer og håndverksteknikk.

Om- og påbygging kan tillates, forutsatt at form, dimensjon og materialbruk er i tråd med bygningens opprinnelige karakter. Vurdering fra de antikvariske myndigheter (fylkeskonservatoren i Oppland) skal følge søknad om byggetillatelse.

6 KULTURMINNER

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 51 KVARTAL 15, ØSTRE DEL

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser revidert:	20.4.2007
Tilhørende plankart revidert:	20.4.2007
Planen med kart og bestemmelser godkjent av kommmunestyret:	14.6.2007
Bestemmelsene endret av planutvalget i forbindelse med klagebehandling:	17.1.2008
Bestemmelsene revidert i samsvar med planutvalgets klagebehandling:	18.1.2008

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger.

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Planens begrensning. Eldre planer som erstattes.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1:500 datert 11.4.2007. Planen erstatter del av reguleringsplan for Lillehammer sentrum, somble stadfestet 28.02.80. og sist endret 31.10.91.

1.2 Formål

Planområdet reguleres til følgende formål jfr. Pbl. §25:
• Boliger med tilhørende anlegg
• Blandet formål bolig/forretning/kontor
• Spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse
• Fellesområde, felles adkomstveg

2 BYGGEOMRÅDER GENERELT

2.1 Uteoppholdsareal/nærlekeplasser

Det skal opparbeides nærlekeplass på min. 100 m^2. Denne skal legges inntil gjennomgående gangveg i kvartalet.

Det skal opparbeides uteoppholdsareal på min. 30 m^2 pr. leilighet.
For to - romsleiligheter og leiligheter under 50 m^2 er kravet til uteoppholdsareal min. 15 m^2.

Som uteoppholdsareal regnes i denne sammenheng terrasser, takterrasser og balkonger, gangveger, felles oppholdsplasser, lekeplasser og privat areal i forbindelse med inngangspartier.

Minst 5 % av tomtearealet skal være beplantet.

2.2 Krav om utomhusplan

For det kan gis byggetillatelse, skal det foreligge en fargelagt utomhusplan for hele byggeområdet. Planen skal utarbeides i målestokk 1:200 eller større. Av planen skal det tydelig framgå:

- Bebyggelsens form og dimensjoner
- Reguleringsgrenser, formålsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser
- Areal for gående og kjørende trafikk
- Framkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, utrykning og brøyting
- Anlegg for avfallsplassering
- Gjesteparkering

- Plassering og utforming av felles anlegg for lek og uteopphold.
- Ny vegetasjon
- Materialbruk på markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein m.v.)
- Avrenning av overflatevann som vises med piler, plassering av sluk, grøfter.
- Arealer for snøopplag
- Utforming av veger og plasser, med veibredder, stigning, svingradier, kantstein eventuelt gatevarme.
- Utvendig belysning
- Utforming av adkomst til parkeringskjeller

I utformingen skal det tas hensyn til anbefalte løsninger for bevegelseshemmede i gjeldende regelverk og Lillehammer kommunes vedtekter.

Med planen skal det følge nødvendige terreng og bebyggelsessnitt som viser sammenhengen mellom ny og eksisterende bebyggelse, herunder bebyggelse på naboeiendommer. Av snittene skal det framgå nivå på eksisterende og nytt terreng.

Utomhusplanen skal godkjennes av kommunens administrasjon som en del av byggesøknaden etter at naboer og andre berørte parter er gitt anledning til å uttale seg.

2.3 Ferdigstillelse av utomhusarealer
Felles utearealer innenfor byggeområdet skal ferdigstilles i samsvar med godkjent utomhusplan innen bebyggelsen tas i bruk, eller så snart som praktisk mulig dersom innflytting skjer i vinterhalvåret.

2.4 Parkeringsdekning
Parkering skal løses på egen eiendom. Parkeringskjeller under bygning kan tillates. Parkeringskjeller under terreng kan bygges fram til tomtegrensen. Adkomst til parkeringskjeller skal framgå av plankartet.

Krav til antall parkeringsplasser for området er:
- 1 p-plass pr. boenhet.
- 1 p-plass pr. 100 m^2 bruksareal for kontor.
- Min. 1 p-plass pr. 100 m^2 og maks. 1 p-plass pr. 60 m^2 for forretninger.

5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset HC-parkering.

3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

3.1 BYGGEOMRÅDE B1
Omfatter eiendommene 200/1377 - Løkkegata 29 B og 200/1801 - Løkkegata 29 C. I byggeområdet tillates oppfort boliger. Eksisterende bolig med tilliggende anlegg i Løkkegata. 29 B tillates revet.

3.1.1 Tomteutnyttelse
Samlet bebygd areal BYA i byggeområde B1 skal ikke overstige 55 %. I tomtearealet medregnes ikke den del av arealet som er regulert til felles gangveg/adkomst. Det reguleres en byggegrense på 3 meter fra felles gangveg gjennom kvartalet.

Parkeringskjeller skal ikke regnes med i BYA under forutsetning av at den del av dekket over parkeringsplanet som ikke bebygges, opparbeides som uteoppholdsareal. Innkjøring til P-kjeller skal være fra felles avkjørselsveg FA1, og tillates anlagt i tomtegrense mot Løkkegata 29 A.

Kommunen kan tillate at del av bebyggelse bygges fram til 1 meter fra nabogrense mot område B4. Dette skal i så fall begrenses til 1/3 av tomtebredden, regnet fra byggegrense mot gangveg.

3.1.2 Krav til livsløpstandard
Minst 50 % av nye boliger skal ha livsløpstandard. Det skal være heis fra parkeringskjeller som sikrer adkomst til disse boligene.

3.1.3 Adkomst
Boligene skal ha adkomst fra regulert felles adkomstveg, FA2. [Adkomstarealet utgjør del av bredere felles atkomst til eiendommene, samt 200/927. Jf. § 5.1]

3.1.4 Bokvalitet
Boligen skal utformes slik at de sikres gode sol- og lysforhold hele året. Boligene skal ha godt orienterte private uteplasser. Uteplassene skal ikke være mindre enn 6 m^2 for boliger større enn 55 m^2, eller min. 10 % av boligens bruksareal for bolig mindre enn 55 m^2.
Utearealene på området B1 skal likaliseres lengst sør på området.

3.1.5 Krav til utforming av ny bebyggelse
Bebyggelsen skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes god byggeskikk, gode, velfungerende uterom og klare adkomstforhold.

Ny bebyggelse tillates oppført i 3 etasjer + inntrukket 4. etasje.
Den 4. etasjens areal skal ikke overstige 80 % av areal på underliggende etasje. Den skal ikke være sammenhengende, men ha en tydelig oppdeling i minst to separate bygningsvolumer.
Fasaden mot øst skal i tillegg utformes med tydelige variasjoner i fasadeflatene.

Bebyggelsen kan ha flate tak med gesimshøyde lik bygningens mønehøyde. Arealer på tak kan benyttes som takterrasse.

Tekniske rom over heis, tak over trapp og rekkverk kan oppfores med større høyde enn regulert maksimalhøyde.

Største tillatte gesimshøyde for hovedsgesims settes til cote 208,0
og for tilbaketrukket etasje til cote 211,0.
Største tillatte mønehøyde settes til cote 211,0.

Største tillatte gesimshøyde settes til 9 meter. Største tillatte mønehøyde settes til 12 meter

3.2 BYGGEOMRÅDE B2
Omfatter eiendommen 200/166 - Gamlevegen 102. I byggeområdet tillates oppført boliger. Eksisterende bolig med tilliggende anlegg tillates revet.

3.2.1 Tomteutnyttelse
Samlet bebygd areal BYA i byggeområdet skal ikke overstige 60 %. I tomtearealet medregnes ikke den del av arealet som er regulert til felles gangveg/adkomst. Byggegrense settes til 3 meter fra felles gangveg/adkomst FA2.

Parkeringskjeller skal ikke regnes med i BYA under forutsetning av at den delen av dekket over parkeringsplanet som ikke bebygges, opparbeides som uteoppholdsareal.

3.2.2 Krav til livsløpstandard
Minst 50 % av nye boliger skal ha livsløpstandard. Det skal være heis fra parkeringskjeller som sikrer adkomst til disse boligene.

3.2.3 Adkomst
Parkeringskjeller skal ha adkomst via felles regulert adkomst fra Tomtegata, FA2. Boligene kan ha adkomst fra indre gårdsrom eller tilliggende gater (Tomtegata/ Gamlevegen).

Boligen skal utformes slik at de sikres gode sol- og lysforhold hele året. Boligene skal ha godt orientert private uteplasser balkong. Uteplassene skal ikke være mindre enn 6 m^2 for boliger større enn 55 m^2, eller min. 10 % av boligens bruksareal for bolig mindre enn 55 m^2.

3.2.4 Krav til utforming av ny bebyggelse
Bygninger mot gate skal ha fasade i byggelinje mot gate, og kan trekkes tilbake fra tilstøtende nabogrense.
Bebyggelsen skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes gode byrom, velfungerende uterom og klare adkomstforhold.

Ny bebyggelse langs Gamlevegen skal fremstå som separate bygninger i form og målestokk tilpasset den gamle trehusbebyggelsen.

Ubebygd del av tomtas bredde mot gate skal ikke overstige 1 /3 av eiendommens samlede bredde mot gate. Ubebygd fasadebredde mot gate skal lukkes med gjerde eller port tilpasset bygningens arkitektur og materialbruk. Unntatt er felles adkomst mot Tomtegata.

Ny bebyggelse mot Gamlevegen og hjørnet mot Tomtegata tillates oppført i 2 etasjer. Taketasjens areal skal ikke overstige 80 % av areal på underliggende etasje.

Ny bebyggelse i området B2 forøvrig tillates oppført i 3 etasjer + tilbaketrukket taketasje. Taketasjens areal skal ikke overstige 80 % av areal på underliggende etasje.

Bebyggelsen skal ha skråtak mot gate med takvinkel min. 30 grader, møneretningen skal følge gateløpet. Bygningsdeler mot indre gårdsom kan utformes med en kombinasjon av skrå og flate tak med gesimshøyde tilsvarende bygningens regulerte mønehøyde.

Tekniske rom over heis, tak over trapp og rekkverk kan oppføres med større høyde enn regulert maksimalhøyde.

Største tillatte gesimshøyde for bebyggelse mot Tomtegata settes til 9 meter over dagens fortau. Storste tillatte mønehøyde for bebyggelse mot Tomtegata settes til 12 meter over dagens fortau.

Største tillatte gesimshøyde for bebyggelse mot Tomtegata settes til cote 208,0. Største tillatte mønehøyde for bebyggelse mot Tomtegata settes til cote 211,0.

Største tillatte gesimshøyde for bebyggelse mot Gamlevegen settes til 7,5 meter over dagens fortauskant. Største tillatte mønehøyde for bebyggelse mot Gamlevegen settes til 10, 5 meter over dagens fortauskant.

3.3 BYGGEOMRÅDE B3

3.3.1 Tomteutnyttelse

Omfatter eiendommen 200/1856 - Tomtegata 10. Området reguleres i samsvar med dagens bruk. Samlet bebygd areal BYA skal ikke overstige 70 % av tomtas nettoareal. Innenfor byggeområdet tillates oppført boliger.

Det reguleres en byggegrense 3 meter fra felles gangveg/adkomst FA2.

3.3.2 Adkomst

Parkeringskjeller skal ha adkomst via felles regulert adkomst fra Tomtegata, FA2. Boligene kan ha adkomst fra indre gårdsrom eller tilliggende gater (Tomtegata/ Gamlevegen).

3.3.3 Bokvalitet

Boligen skal utformes slik at de sikres gode sol- og lysforhold hele året. Boligene skal ha godt orientert private uteplasser balkong. Uteplassene skal ikke være mindre enn 6 m^2 for boliger større enn 55 m^2, eller min. 10 % av boligens bruksareal for bolig mindre enn 55 m^2.

3.3.4 Krav til utforming av ny bebyggelse

Bygninger mot gate skal ha fasade i byggelinje, indre fortauslinje. Bebyggelsen skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes gode byrom, velfungerende uterom og klare adkomstforhold.

Ubebygd del av tomtas bredde mot gate skal ikke overstige 1/3 av eiendommens samlede bredde mot gate. Ubebygd fasadebredde mot gate skal lukkes med gjerde eller port tilpasset bygningens arkitektur og materialbruk. Unntatt er felles adkomst mot Tomtegata.

Ny bebyggelse tillates oppført i 3 etasjer + tilbaketrukket taketasje. Taketasjens areal skal ikke overstige 80 % av areal på underliggende etasje. Bebyggelsen skal ha skråtak mot gate med takvinkel min. 30 grader, møneretningen skal følge gateløpet. Bygningsdeler mot indre gårdsom kan utformes med en kombinasjon av skrå og flate tak med gesimshøyde tilsvarende bygningens regulerte mønehøyde.

Tekniske rom over heis, tak over trapp og rekkverk kan oppføres med større høyde enn regulert maksimalhøyde.

Største tillatte gesimshøyde settes til 9 meter. Største tillatte mønehøyde settes til 12 meter.

Største tillatte gesimshøyde settes til cote 208,0. Største tillatte mønehøyde settes til cote 211,0.

3.4 BYGGEOMRÅDE B4

Omfatter eiendommen 200/1321 - Løkkegata 29 A. Innenfor byggeområdet kan det bygges nedkjøring til parkeringsanlegg under terreng.

3.4.1 Tomteutnyttelse

Samlet bebygd areal BYA skal ikke overstige 50% av tomtas nettoareal. I tomtearealet medregnes ikke den del av arealet som er regulert til felles gangveg/adkomst. Det reguleres en byggegrense 3 meter fra felles gang/adkomstveg FA1.

Parkeringskjeller og nedkjøringsrampe skal ikke regnes med i BYA under forutsetning av at den del av dekket over parkeringsplan og rampe som ikke bebygges, opparbeides som uteoppholdsareal.

Støttemur, porter m.v. ved nedkjøring til P-kjeller kan ligge nærmere enn 3 meter fra felles adkomstveg FA I, dog ikke nærmere enn 1 meter.

3.4.2 Krav til livsløpstandard

Minst 50 % av boligene skal ha livsløpstandard. Det skal være heis fra parkeringskjeller som sikrer adkomst til disse boligene.

3.4.3 Adkomst

Boligene skal ha adkomst til parkering fra regulert felles adkomstveg, FA1.

3.4.4 Parkeringskrav

I henhold til § 2.4.

3.4.5 Krav til utforming av ny bebyggelse

Bygninger mot offentlig gate skal ha fasade i eksisterende byggelinje mot gate. Bygningsmyndighetene kan tillate at bebyggelsen kan trekkes tilbake fra tilstøtende nabogrense.

Ny bebyggelse mot Løkkegata skal ikke overskride 3 etasjer + loft. Underetasje kan tillates der terrengforholdene ligger til rette for det.

Største tillatte gesimshøyde settes til 9 meter over dagens fortau. Største tillatte mønehøyde settes til 12 meter over dagens fortau.

Største tillatte gesimshøyde settes til cote 208,0. Største tillatte mønehøyde settes til cote 211,0.

4 SPESIALOMRÅDER, BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

4.1 SPESIALOMRÅDE S1, bevaring bolig/forretning/kontor

Bevaringsverdige bygninger er vist på plankartet og tillates ikke revet. Det kan tillates tilbygg, påbygg, underbygg og nybygg. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.

4.1.1 Tomteutnyttelse

Samlet bebygd areal BYA innenfor spesialområdet skal ikke overstige 70 %.

Parkeringskjeller skal ikke regnes med i BYA under forutsetning av at den delen av dekket over parkeringsplanet som ikke bebygges, opparbeides som uteoppholdsareal.

4.1.2 Krav til bevaring av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger kan istandsettes så fremt målestokk, takform, fasader, utforming av dører og vinduer og materialbruk opprettholdes eller i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Ved innvendig ombygging skal eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler bevares i størst mulig grad.

4.1.3 Krav til utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse kan tillates, forutsatt at form, dimensjoner og materialbruk er i tråd med eksisterende bygnings opprinnelige karakter. Vurdering fra kulturminnemyndighetene skal følge søknad om byggetillatelse.

Ny bebyggelse skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes god byggeskikk, gode, velfungerende uterom og klare adkomstforhold.

Nye bygninger/tilbygg mot gate skal ha fasade i byggelinje. Mot gate skal bebyggelsen ha skråtak tilpasset eksisterende bygninger på eiendommen. Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer + loft.

Gesimshøyde skal være max. 7,5 meter, mønehøyde max. 11 meter over dagens fortau.

Gesims- og mønehøyder kan justeres noe for å tilpasses eksisterende bevaringsverdig bebyggelse. Bygningsdeler mot indre gårdsom kan utformes med en kombinasjon av skrå og flate tak med gesimshøyde tilsvarende bygningens regulerte mønehøyde.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan det oppføres nybygg med samme krav til tilpasning som nevnt ovenfor. Det arkitektonisk uttrykk skal ved nybygg være en nytolkning av de prinsipper som tidligere er anvendt, framfor stilkopiering.

4.1.4 Bokvalitet

Tilbygg, ombygginger og nybygg skal ivareta strøkets karakter og hensynet til gode private uteoppholdsarealer på terreng. Fortetting bør ikke medfore uakseptabel forringelse av bokvaliteten for eksisterende boliger. De normer som gjelder for sol/lys, utearealer, støy, trafikksikkerhet osv. som skal gjelde for nye boliger, skal så langt det er mulig også gjelde for eksisterende boliger i samme område.

4.2 SPESIALOMRÅDE S2, bevaring bolig

Bevaringsverdige bygninger er vist på plankartet og tillates ikke revet. Det kan tillates tilbygg, påbygg, underbygg og nybygg. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.

4.2.1 Tomteutnyttelse

Samlet bebygd areal BYA innenfor spesialområdet skal ikke overstige 30 %. Ved prosjektsamarbeid som berører flere eiendommer, kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes til 40 % BYA.

Parkering på terreng skal ikke medregnes i tomteutnyttelsen. Areal til parkering på terreng skal ikke utgjøre mer enn 20 % av netto tomt.

4.2.2 Krav til bevaring av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger kan istandsettes så fremt målestokk, takform, fasader, utforming av dører og vinduer og materialbruk opprettholdes eller i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

Ved innvendig ombygging skal eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler bevares i størst mulig grad.

4.2.3 Krav til utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse kan tillates, forutsatt at form, dimensjoner og materialbruk er i tråd med eksisterende bygnings opprinnelige karakter. Vurdering fra antikvariske myndigheter (Fylkeskonservatoren i Oppland) skal følge søknad om byggetillatelse.

Ny bebyggelse skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes god byggeskikk, gode, velfungerende uterom og klare adkomstforhold.

Nye bygninger/tilbygg mot gate skal ha fasade i byggelinje. Mot gate skal bebyggelsen ha skråtak tilpasset eksisterende bygninger på eiendommen.

Ny bebyggelse kan oppføres i 2 etasjer + loftsetasje. Underetasje kan innpasses der eksisterende terreng ligger til rette for dette.

Største tillatte gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 meter.
Største tillatte mønehøyde skal ikke overstige 11,0 meter.
Høyder måles jfr. NS 3940 som et gjennomsnitt av planert terreng ved husets fire hjørner. Gesims- og monehøyder kan justeres noe for å tilpasses eksisterende bevaringsverdig bebyggelse. Bygningsdeler mot indre

gårdsom kan utformes med en kombinasjon av skrå og flate tak med gesimshøyde tilsvarende bygningens regulerte mønehøyde.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, skal det oppføres nybygg med samme krav til tilpasning som nevnt ovenfor. Det arkitektoniske uttrykk skal ved nybygg være en nytolkning av de prinsipper som tidligere er anvendt, framfor stilkopiering.

4.2.4 Bokvalitet

Tilbygg, påbygg, underbygg og nybygg skal ivareta områdets småhuskarakter. Ny bebyggelse skal ivareta hensynet til gode private uteoppholdsarealer på terreng. Fortetting bør ikke medføre uakseptabel forringelse av bokvaliteten for eksisterende boliger. De normer som gjelder for sol/lys, utearealer, støy, trafikksikkerhet osv. som skal gjelde for nye boliger, skal så langt det er mulig også gjelde for eksisterende boliger i samme område.

5 FELLESOMRÅDE, FELLES ADKOMST

5.1 Fellesområde FA1

Felles adkomstveg FA1 skal benyttes som felles kjøreadkomst til utbyggingsprosjektet Fagstadhaven samt til eiendommene 200/1377 - Løkkegata 29 A og B og 200/1801 -Løkkegata 29 C. Regulert adkomstveg kan, i tillegg til de som har eiendom eller er leietakere i kvartalet, benyttes fritt av gående og syklende.

Felles kjøreadkomst reguleres i 2 meters bredde. Dette kommer i tillegg til regulert felles kjøreadkomst med 3 meter bredde i gjeldende reguleringsplan for Fagstadhaven, slik at felles adkomst FAl fra Løkkegata får en samlet bredde på 5 meter.

Det skal ikke være gjennomkjøring fra Løkkegata til Tomtegata. Unntatt er kjøretøyer for uttrykning og renovasjon, som kan ha adgang til gjennomkjoring via bom.

Statens Vegvesens krav til frisiktsone mot Løkkegata skal ivaretas.

5.2 Fellesområde FA2

Felles adkomstveg FA2 skal benyttes som felles kjøreadkomst til eiendommene 200/1866 - Tomtegata 10 og 200/166 - Gamlevegen 102. Regulert adkomstveg kan, i tillegg til de som har eiendom eller er leietakere i kvartalet, benyttes fritt av gående og syklende.

Det skal ikke være gjennomkjøring fra Løkkegata til Tomtegata. Unntatt er kjøretøyer for uttrykning og renovasjon, som kan ha adgang til gjennomkjøring via bom.

Statens Vegvesens krav til frisiktsone mot Tomtegata skal ivaretas.

5.3 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis byggetillatelse må nærlekeplass være ferdigstilt.

---

§ 52 KVARTAL 23 B, TINGHUSKVARTALET

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert	22.05.07
Tilhørende plankart del 1 er sist revidert:	30.10.06
Tilhørende plankart del 2 er sist revidert:	30.10.06
Godkjent av kommunestyret:	23.11.06

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Planendring

Planen innebærer en endring av reguleringsplan for Lillehammer sentrum, stadfestet 28.2.1980 og reguleringsplan for "Ny forbindelse fra E6 til Lillehammer sentrum, Mesnadalsarmen og vestre tangent", godkjent 19.12.1991.

1.2 Plandokumenter

Plankartet er utformet i to deler. Del 1 viser formål og en del streksymboler. Del 2 viser byggegrenser og maksimale byggehøyder.

2. FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

2.1 Tomteutnyttelse

Maksimalt tillatt tomteutnyttelse (BYA) for kvartalet er 80 %. I tillegg kan det tillates areal under glasstak når arealet er direkte tilgjengelig på bakkenivå.

2.2 Høyder og utforming

Denne bestemmelsen gjelder ikke for område B. I byggeområdene for øvrig viser plankartet del 2 byggegrenser (konturer) med angivelse av maksimale byggehøyder innenfor de enkelte konturer. Byggehøyder fremgår også av et illustrasjonssnitt som følger plankart B. Maksimal byggehøyde er å forstå som maksimal gesimshøyde. Generelt unntak kan gjøres for:

- Trappe- og heistårn samt mindre tekniske oppbygg på takflater som kan overstige angitte gesimshøyder med inntil 2,5 m.
- Rekkverk rundt terrasser og balkonger, som kan overstige angitte gesimshøyder med inntil 1,2 m. [Se også 2.4 og 2.5].
- Eksisterende takutstikk i område F/K/O (Tinghuset) er unntatt fra begrensninger i horisontal utstrekning på plankartet.

På arealer som ligger utenfor kartmarkerte byggegrenser kan det ikke oppføres bebyggelse, med unntak av kjeller og enkle konstruksjoner som baldakiner, utvendige trapper og avsatser, lasterampe~~r~~ og tilsvarende.

Tak forutsettes i hovedsak utformet som flate tak. Unntak gjelder for eksisterende hus med saltak som hovedform.

2.3 Parkering

Ny bebyggelse skal ha parkeringsdekning i samsvar med parkeringsvedtektene i Lillehammer kommune, hjemlet i plan- og bygningslovens § 69.3. Dekning skal være dokumentert i anlegg på egen grunn eller tinglyst i fellesanlegg.

[Det vises til best. 4.1 og 4.4]

2.4 Støyforhold

Det henvises til retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet. Disse retningslinjene, eller tilsvarende nyere retningslinjer, skal følges når det gjelder støyforhold i boliger.

Balkongbrystning på fasade med høyere støynivå enn 55 dB L_{den} skal skjermes med støyreduserende materiale. Alternativt kan balkonger lukkes helt med glass.

2.5 Felles uteoppholdsareal [se også best. 8. Felles grøntområde]

Nye boliger skal ha felles uteoppholdsareal som i sum utgjør min. 10 m2 pr. bolig og som er tilrettelagt for felles uteopphold for beboerne. Som bolig regnes boenhet med uavhengig inngang, eget baderom/WC og kjøkkenfunksjon.

Felles uteoppholdsareal skal være skjermet for trafikkstøy, [være rimelig solrikt*] og ha trafikksikker og trygg atkomst fra alle boligene i området. [* upresist. Kan vi bruke Byplanens formulering, "Deler av slikt areal på terrengnivå skal ha solinnfall i minst 3 timer i tidsrommet mellom kl. 9 og kl. 17 ved vårjamdøgn."? Nå som vi har fått felles grøntareal er jo ikke det noe problem å oppfylle…]

Inntil halvparten av arealet kan anlegges på takterrasse, men det skal da sørges for at private balkonger og lignende ikke får sjenerende innsyn fra takterrassen. Felles takterrasse og atkomst til denne skal anordnes slik at de ikke er til sjenanse for Tinghuset. Rekkverk rundt slik terrasse skal være inntrukket minst 2 m fra ytre gesims og fra tilliggende overlystak.

2.6 Privat uteplass

Nye boliger (jfr. definisjon i 2.4.) skal ha et skjermet, privat uteoppholdsareal eller balkong/terrasse med størrelse 10 % av leilighetens bruksareal eller min. 6 m^2. Brystning skal være ugjennomsiktig i minst 70 cm høyde.

2.7 Universell utforming / Livsløpsstandard

Ny bebyggelse skal forholde seg til anerkjente prinsipper om universell utforming av arealer og funksjoner, i hht. Sosial- og helsedirektoratets sjekkliste for byggeprosjekter ("Tilgjengelighetsmal: Et verktøy for å kartlegge tilgjengelighet i bygninger/anlegg og nærmeste uteområder").

Dersom det prosjekteres mer enn 8 nye leiligheter samlet i planområdet, skal minst 50 % av disse ha livsløpsstandard.

3. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER– B (pbl § 25, 1.ledd nr. 1)

3.1. Formål

Innenfor område B kan bebyggelsen utnyttes til boliger med tilhørende anlegg. Avkjørsel fra Tomtegata skal plasseres som angitt på plankartet.

Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Ny bebyggelse skal ha gesimshøyde mot gate på maksimum 10,5 m og mønehøyde/gesimshøyde for tilbaketrukket toppetasje på maksimum 14,5 m. Gatefasade skal ligge i gatelinje, med evt. toppetasje trukket minst 2 m tilbake fra denne. Kommunen kan kreve variasjon i uttrykket i den lange fasaden mot Jul Pettersens gate.

Takform kan være saltak eller flatt tak eller kombinasjoner.

3.3 Parkering

[Det vises til best. 5.4.]

4. KOMBINERT FORMÅL BOLIG/FORRETNING/KONTOR –B/F/K (pbl § 25, 2. ledd)

4.1 Formål

I området B/F/K kan eksisterende og nye bygninger benyttes til formålene boliger, forretninger og kontorer. På kjellernivå kan det anlegges garasjeanlegg.

Generelt gjelder at innenfor formålene forretning og kontor er det også tillatt med formålene servering og herberge, begrenset til 30 % av totalt golvareal. Det er ingen krav til fordeling av formålenes innbyrdes omfang, men det stilles disse krav til plassering av formålene innenfor bygningsmassen:

- Garasjeanlegg skal alltid ligge i nederste del av bygningen, og med golvnivå ikke høyere enn ca. kote 184,3 med forbindelse til p-kjeller i Tinghuset.
- Golvnivå i bolig skal være min. en etasje over tilstøtende gateplan.

Innenfor området skal det avsettes plass til trafokiosk til erstatning for eksisterende trafo, som er lett tilgjengelig med lastebil fra utsiden.

4.2 Bevaring av Tomtegata 5

Eksisterende hus på eiendommen 200/205 kan ikke rives før rammetillatelse for nybygg er gitt, og det gamle huset er flyttet og gjenreist på egnet sted, godkjent av antikvariske myndigheter.

4.3 Atkomst til området

Området skal ha gangadkomst til plan 1 i ny bebyggelse og kjøreatkomst til underjordisk garasjeanlegg, begge fra Brubakken i samsvar med plankartet. Det skal sikres videre atkomst for personbil (fri høyde min. 2,1 m) fram til eksisterende garasjekjeller under Tinghuset, område F/K/O. Det skal i samband med rammetillatelse vurderes og foreslås tiltak mot støy fra nedkjøringsrampen, som vil være sjenerende for overliggende balkonger.

Varelevering skal skje fra Jul Pettersens gate, hvorfra det også skal være gangadkomst til plan 2 i ny bebyggelse.

4.4 Parkering på terreng

Ved utbygging av byggeområde B/F/K innenfor g.nr./b.nr. 200/205, eller ved riving av Tomtegata 5, skal det etableres 7 stk. P-plasser øst for boliger i område B som skal disponeres av beboere i område B og som muliggjør trafikksikker utkjøring til Tomtegata. Om nødvendig kan disse legges helt eller delvis innunder ny bebyggelse.

4.5 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Tak i område B/F/K som grenser inntil eksisterende bebyggelse mot sør / sørøst (Tinghuset, mellombygget og høyblokka) kan utføres som et glasstak. Overgangen mot eksisterende bebyggelse skal løses slik at taket blir liggende lavere enn eksisterende brystningshøyde for a) vinduer i 3.etg. i område F/K/O (rettssalene i Tinghuset) og b) vinduer i 4.etg. i høyblokka.

Fasade og terrasser/balkonger i område B/F/K som ligger nærmest eksisterende fasade i område F/K/O (Tinghuset) kan ikke utformes slik at det blir innsyn til rettssalene.

Fasade i forlengelse av Tinghusets vegg mot Jul Pettersens gate skal trekkes tilbake i hjørnevinduets dybde, i fasadebredde lik minst det dobbelte mål.

Fasade som vender mot 'Område for boliger' (Tomtegata 1) skal utformes med vindus-/lysåpninger for å bryte oppfatningen av lukket bakvegg. Lysåpningene skal ikke tillate innsyn i boligene. Veggen skal gis detaljering av god kvalitet, og kommunen kan stille krav til materialvalg og fargebruk.

5. KOMBINERT FORMÅL FORRETNING / KONTOR / OFFENTLIG BYGNING – F/K/O (pbl § 25, 2. ledd)

5.1 Formål

I området F/K/O kan eksisterende og nye bygninger benyttes til formålene forretninger, kontorer og offentlige bygninger. I kjellernivå kan det anlegges garasjeanlegg. Generelt gjelder at innenfor formålene forretning og kontor er det også tillatt med formålene servering og herberge, begrenset til 30 % av totalt golvareal.

Det er ingen krav til fordeling av formålenes innbyrdes omfang, men garasjeanlegg skal alltid ligge i nederste del av bygningen, og med golvnivå ikke høyere enn ca. kote 184,5.

6. KOMBINERT FORMÅL FORRETNING / GARASJEANLEGG / OFFENTLIG VEG - F/G/OV (pbl § 25, 2. ledd)

5.1 Område F/G/OV nr. 1

I området kan det anlegges kjørbar kulvert under Jul Pettersens gate som forbindelse mellom garasjeanlegg og tilsvarende garasjeanlegg i kvartal 23A. Kommunen skal godkjenne evt. endringer i gateprofilet.

I området kan det anlegges ei fotgjengerbru over Jul Pettersens gate som forbindelse mellom forretningsområde i kvartal 23 A og 23B. Fri høyde under ei slik bru skal være min. 4,5 m i kjørebanens bredde.

6.2 Område F/G/OV nr. 2

I området kan det anlegges garasjeanlegg og forretninger under offentlig vegformål. Dekke over forretning skal tilpasses lengdeprofil i Jul Pettersens gate.

7. OMRÅDE FOR OFFENTLIG VEG (pbl § 25, 1.ledd nr.3)

7.1 Jul Pettersens gate

Situasjonsplan skal vise en løsning der varelevering kan foregå slik at krav til funksjonalitet og trafikksikkerhet ivaretas.

Eksisterende løsning inntil område F/K/O (Tinghuset) med fortau, rabatt og parkering kan beholdes og evt. forlenges nordover, dog slik at manøvrering av varetransport ikke blir til hinder for gjennomgangs-trafikk eller slik transport og varelevering på motstående side av gaten.

7.2 Omlegging av Brubakkens nedre del

Før det gis igangsettingstillatelse til omlegging av Brubakkens nedre del med tilslutning til Kirkegata i hht. plankartet, skal det foreligge en detaljplan i målestokk min. 1:200 for Bruparken som bl.a. viser hvordan eksisterende plass med minnesmerke, benker og beplantning kan omlegges på en tilfredsstillende måte. Kommunen skal godkjenne planen. Parken skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i Brubakken 2 gis.

Kommunen kan godkjenne mindre justeringer av veglinjer, herunder avkjøring til område B/F/K.

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging i Brubakken 2 i hht. reguleringsplanen skal omleggingen av Brubakkens nedre del med kryss mot Kirkegata være gjennomført.

8. FELLESOMRÅDER

8.1 Felles grøntareal, FG 1

Felles uteareal FG 1 skal opparbeides som felles uteareal for beboere i område B (gnr./bnr. 200/1379) og beboere i nye boliger i område B/F/K mot Jul Pettersens gate (gnr./bnr. 200/205 og 200/1396). Utearealet skal tilrettelegges for beboere i aktuelle aldersgrupper og ha god standard. Adkomst fra område B/F/K kan skje via trapp fra felles takterrasse.

Det er tillatt å bygge parkeringskjeller, knyttet til område B/F/K, under del av FG 1 fram til eiendomsgrense. Overkant dekke skal ikke ligge høyere enn cote 187.

Opparbeidelse skal dokumenteres i utomhusplan som skal godkjennes av Lillehammer kommune.

Området skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for de nye boligene i område B/F/K.

[Opplysning: Bestemmelse om bruk og vedlikehold av fellesarealet må styres gjennom privat avtale].

---

§ 53 KVARTAL 55, BRYGGERIET

REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslag utarbeidet av arkitektkontoret LARKAS DA for Smedvig Eiendom v/ Bryggeriet ANS:	15.04.02
Revidert av Lillehammer kommune i samråd med LARKAS DA:	16.09.02
Tilhørende plankart er sist revidert:	16.09.02
Kart og bestemmelser godkjent av kommunestyret:	21.11.02

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Avgrensning Eksisterende plan som skal endres

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, datert 15.04.02, med aktuell revisjon datert 26.08.02.

Planen erstatter en del av reguleringsplanen for Lillehammer sentrum. Denne ble sist revidert for kvartal 55 ved godkjenning 28.06.90.

1.2 Utnyttelse (Maks. BYA)

Bebygget areal i hele kvartal 55 skal være

- maks. 50 % av kvartalets areal når bakkeparkering ikke regnes med som bebygget areal,
- maks. 60 % av kvartalets areal når bakkeparkering regnes med som bebygget areal.

De viste byggeområdene B1, B2 og B3 kan med dette bebygges i sin helhet.

1.3 Formålene i planen

Planområdet er regulert til følgende formål i hht. pbl § 25:

- Byggeområder: Bolig, forretning, kontor
- Offentlige trafikkområder: Gate, gang- og sykkelveg, 'torg', 'gatetun', vegetasjon
- Spesialområder: Mesnaelva, frisiktsoner, bevaring
- Private fellesområder: Grøntområder, lek/opphold

1.4 Plankrav - Illustrasjonsplan

Før det kan gis byggetillatelse, skal det foreligge en illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:500 som tydelig viser:

- Bebyggelsens form og dimensjoner
- Gangforbindelser gjennom området.
- Kjøreveger, parkeringsplasser herunder plasser for gjesteparkering.
- Tiltak for støyskjerming.
- Eventuelle trafikksikkerhetstiltak.
- Plassering og utforming av felles anlegg for lek- og uteopphold
- Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- Anlegg for avfallsbehandling.
- Lokalisering av transformator.

I utformingen skal det tas hensyn anbefalte løsninger for bevegelseshemmede. (Rundskriv T-5/99 "Tilgjengelighet for alle" og NOU 2001:22 "Fra bruker til borger")

Med planen skal det følge terreng- og bebyggelsessnitt som viser sammenhengen mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Ved reguleringsplanens godkjennelse foreligger en illustrasjonsplan og et illustrasjonssnitt/oppriss, begge datert 15.04.02 og revidert 16.09.02, i målestokk 1:750. Denne er retningsgivende for videre arbeid.

Illustrasjonsplanen skal godkjennes som del av byggesøknaden av kommunens administrasjon etter at naboer og andre berørte er gitt anledning til å uttale seg.

Underveis i byggeprosessen kan kommunen på tilsvarende måte godkjenne endringer av illustrasjonsplanen innenfor rammene av reguleringsplanen. Det skal på et hvert tidspunkt foreligge en godkjent illustrasjonsplan for hele området.

Byggesøknad i områder B1-B2-B3 skal fremmes for disse områdene under ett.

1.5 Bokvalitetskriterier

For boliger skal følgende minimumskrav til bokvalitet være oppfylt:

- Daglig solinnfall i boligens felles oppholdsrom hele året.
- Oversiktlig adkomstforhold fra gatenivå til boligens inngangsdør.
- Det skal etableres heis i alle bygninger med minst 3 etasjer.
- Skjermet, privat uteoppholdsareal / balkong på min. 10 % av leilighetens bruksareal.
- Direkte adgang til felles uteoppholdsareal på terreng, min. 20 m^2 pr. leil.
  Dette skal være
  - sikret mot fare,
  - rimelig skjermet mot forurensning og støy
  - og tilgjengelig for alle grupper funksjonshemmede.

  Ikke kjørbart torgareal innen 150 m fra inngangsdøren kan regnes med som slikt uteoppholdsareal for boligene.
- Allmenn tilgjengelighet for funksjonshemmede ute og inne.
- Min. 20 % av boligene skal ha livsløpsstandard.

1.6 Parkeringskrav

Bebyggelsen skal ha parkering på terreng eller i P-hus i hht. normene nedenfor:

Boliger:	2 roms eller mindre:	0,8 plasser pr. leilighet.
	3 roms:	1,0 plasser pr. leilighet.
	4 roms eller større:	1,2 plasser pr. leilighet.
Forretning og kontor:		1,0 plass pr. 60 m^2 bruksareal

I tillegg skal det avsettes ca. 20 P-plasser som avgiftsbelagt korttidsparkering i Gatetun 1. Jf. § 3.4.2.

1.7 Krav til dokumentasjon ved byggesøknad - Støytiltak, Utomhusplan

Der særskilte vurderinger forlanges (§ 2.2.1 f og § 2.2.3), skal illustrasjon av disse følge med byggesøknaden som dokumentasjon.

Kulturminnemyndighetenes vurdering skal følge søknad om tillatelse til endringer av eksisterende, bevaringsverdig bygning. Jf. § 4.3.

Støyberegninger og dokumentasjon av støytiltak med kravspesifikasjon skal medfølge byggesøknad (§ 2.2.1 d, § 2.2.2 og § 5.2.1).

Byggesøknad skal følges av detaljert utomhusplan som bygger på gjeldende illustrasjonsplan, jf. § 1.4. Utomhusplanen skal redegjøre for arrondering og sikring av utearealer, og lokalisering av spesielt tilrettelagte oppholds- og lekearealer med tanke på sol- og skyggeforhold. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:200 og dekke det området som funksjonelt hører til det aktuelle byggeprosjektet

2. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

2.1 Eksisterende bygninger

2.1.1 Fellesbestemmelser FK1-FK6, FKB1

Eksisterende bygninger FK1-FK6 og FKB1 skal bestå og er fullt utbygget bortsett fra FK4 og FK5. Mindre endringer kan tillates.

2.1.2 FK4 (A3 på illustrasjonsplanen)

Den søndre del av bygningen tillates utvidet østover langs Fossveien mot avkjørselen mellom FK4 og FK5. Gesimshøyden på tilbygget skal ikke overskride gesimshøyden på eksisterende bygning.

2.1.3 FK5 ("Dagningengården", A4 på illustrasjonsplanen)

Bygningens nordre del tillates påbygget til 2 fulle etasjer med gesimshøyde som på søndre del av eksisterende bygning.

2.2 Nybygg boliger

2.2.1 Fellesbestemmelser boliger

a) Den nye bebyggelsen skal utformes på en slik måte at den skaper veldefinerte gate- og plassdannelser.
Byggesøknad skal vedlegges 3D-perspektiv av ny bebyggelse som fotomontasje.

b) Ny blokkbebyggelse skal ligge innenfor de opptrukne formålsgrenser vist på reguleringsplanen. Det er således ikke angitt egne byggegrenser innenfor byggeområdet.

c) Hovedadkomst til leilighetene skal være fra gate eller plass.

d) Bebyggelsen kan ha inntil 2 parkeringsetasjer over bakkenivå, eksponert mot nord og vest. Disse skal synliggjøres som en sokkeletasje på bebyggelsen. Her skal tiltak for reduksjon av refleksstøy være vurdert. Adkomst til parkeringskjellere skal skje via ombygget nedkjøringsrampe langs nordgavlen på FK5, "Dagningengården".

e) Over parkeringsetasjene kan det bygges inntil 4 boligetasjer i B1/B2
og 5 etasjer i B3.
Den øverste av boligetasjene skal være helt eller delvis tilbaketrukket fra hoved-gesims og dekke maks. 50 % (ekskl. balkong/takterrasse) av underliggende etasje.

f) Takform kan være flatt tak, men bygningsmyndighetene kan kreve løsning med skråtak ('knekking' av gesims) for del av toppetasje hvis denne skyter fram til blokkens ytre veggliv. Slik løsning skal dokumenteres ved byggesøknad, som alternativ til flatt tak på tilbaketrukket toppetasje (pkt. e ovenfor). Jf. § 1.7.

g) Fasadematerialet skal i hovedsak bestå av tegl. Fargene skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

2.2.2 B1 (A5-1 på illustrasjonsplanen)

I området kan det oppføres blokkbebyggelse med 3 parkeringsetasjer helt eller delvis under terreng (se illustrasjonssnitt), 3 hele boligetasjer og en delvis tilbaketrukket toppetasje på tak. Mot vest kan del av øverste parkeringsplan nyttes til boliger.

Maks. gesimshøyde på øverste hele boligetasje skal være på cote 220.1 og på toppetasjen cote 222.9. Bebyggelsen skal være avtrappet mot syd, med gesimshøyder hhv. 217.7, 220.1 og 222.9 (dvs. gesimshøyde hhv. ca. 7/10/12,5 m over Spinnerivegen).

Bygningsvegg langs Spinnerivegen/Anders Sandvigsgate (område B1/bygg A5-1) skal utformes under hensyntagen til reduksjon av refleksstøy.

Det skal være en åpning mellom B1 og B2 på ca. 6 m bredde, med trappeforbindelse fra adkomstgate OT 4 til fellesområde for lek/opphold, F1.

2.2.3 B2 (A5-2 på illustrasjonsplanen)

I området kan det oppføres blokkbebyggelse med 3 parkeringsetasjer helt eller delvis under terreng (se illustrasjonssnitt), 3 hele boligetasjer og en delvis tilbaketrukket toppetasje på tak. Maks. gesimshøyde på øverste hele boligetasje skal være på cote 220.1 og på toppetasjen cote 222.9.

Hjørneareal mot gate/torv skal være tilstrekkelig tilbaketrukket til å gi plass for

renovasjons- og utrykningskjøretøy. Arealet innenfor (del av P-etasjene) kan inneholde fellesrom, butikk e.l.

Hjørne (over terreng) mot gangveg OT 2 langs Spinnerivegen skal trekkes tilbake fra byggegrense, slik dette framgår av illustrasjonsplan.

Det skal være en åpning mellom B2 og B3 på min. 4 m bredde. Utendørs trappeforbindelse mellom 'Gatetun 1 / Torg' og F1, lek/opphold, er ønskelig og skal være vurdert i byggesøknad.

2.2.4 B3 (A5-3 på illustrasjonsplanen)

I området kan det oppføres blokkbebyggelse med 3 parkeringsetasjer helt eller delvis under terreng (se illustrasjonssnitt), 4 hele boligetasjer og en delvis tilbaketrukket toppetasje på tak. Maks. gesimshøyde på øverste hele boligetasje skal være på cote 222.9 og på toppetasje cote 225.7 (dvs. gesimshøyde hhv. ca. 10/13 m over Spinnerivegen).

Mot Mesnaelva kan norddelen av de 2 øverste parkeringsetasjene nyttes til boligformål. Bebyggelsen mot Mesnaelva skal være avtrappet, slik at gesimshøyden ikke overstiger gjennomsnittet til den nedenforliggende bebyggelse (cote 220.1). Gavlen mot Mesnaelva skal være slankere enn bygningsdybden og gis et lettere uttrykk med mer glass.
(Jf. § 2.2.1 g)

3. BESTEMMELSER OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 OT 1: Eksterne kjørearealer

OT 1 er kjøreareal i Spinnerivegen, Fossvegen og Bryggerigata.

Det kan kun kjøres inn i kvartalet fra Fossvegen og Bryggerigata der "Adkomst bil" er avmerket på plankartet. Avkjørsel fra Spinnerivegen er ikke tillatt.

3.2 OT 2: Eksterne gang- og sykkelveger

Eksisterende fortau langs OT 1 er Lillehammer kommunes ansvar, likeledes gang- og sykkelveg langs F2 og over Mesnaelva. G/S-vei skal være kjørbar med brannbil.

3.3 OT 3: Gang- og sykkelveg langs Mesnaelva

Det skal opprettholdes og videreutvikles gangforbindelse for offentlig ferdsel på sydsiden av Mesnaelva ned til Elvegata, som del av Mesna kultursti. Forbindelsen, fra gangbru ved Spinnerivegen til gangbru ved bygning FK1, skal sikres mot elveleiet og opparbeides ved fysisk skille fra kjørebanen, for eks. fortau, slik at gangforbindelsen langs elvebredden ikke brytes av parkeringsplasser. Forbindelsen skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

3.4 OT 4: Interne trafikkområder

3.4.1 Fellesbestemmelser

Hele det indre bakkeareal i kvartalet, med unntak av fellesområder F1 og F2, er offentlig trafikkområde. Slik veggrunn vest for den nye boligbebyggelsen skal opparbeides til mest mulig harmonisert felles bruk

for biler og fotgjengere, tilrettelagt for kvartalets brukere med parkeringsplasser, beplantning og belysning, og slik at kjøring og parkering kan skje på fotgjengernes premisser.

Arealene skal ferdigstilles samtidig med at bebyggelsen tas i bruk.

3.4.2 Gatetun 1 / 'Torg'

'Torget', beliggende nord for nytt boligområde B2 og vest for B3, skal opparbeides for brukerne i kvartalet og for korttids-parkering (ca. 20 P-plasser). Det skal opparbeides som et forbedret uteoppholdsareal og bruksmessig være varig knyttet til boligene i Bryggerikvartalet.

Oppholdsdelen skal utgjøre minst 50 % av arealet og ligge inntil den nye bebyggelsen. Det skal inneholde vegetasjon, utformes for rekreasjon og sikres mot kjøretrafikk.

Øvrig areal opparbeides for ferdsel og parkering etter gatetunsprinsipp.

Gatetun 1 / 'Torg ' skal inngå i utomhusplan i hht. § 1.7 og opparbeides på grunnlag av denne.

3.4.3 Gatetun 2

'Gatetunet', beliggende mellom område FK5 og nytt boligområde B1, skal opparbeides for brukerne i kvartalet. Det skal fungere som fotgjengeratkomst til kvartalet fra sør og kunne brukes til gjesteparkering. Det skal inneholde vegetasjon. Det skal bruksmessig være varig knyttet til boligene i Bryggerikvartalet. Gatetun 2 skal inngå i utomhusplan i hht.
§ 1.7 og opparbeides på grunnlag av denne.

3.5 AT: Annet offentlig trafikkareal / vegetasjon

Arealet opparbeides som grøntområde, med forlengelse av trerekken i F1.

4. BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER

4.1 S1: Friluftsområde, vassdrag [1]

Stedegen vegetasjon skal bevares, men uttynning kan foretas etter samråd med Lillehammer kommune.

Ev. anlegg i elva må forelegges konsesjonsholder før byggemelding.

4.2 S2: Frisiktsone

Frisiktsoner er påført planen i viktige veikryss og er regulert som spesialområder.

Alle kryss og avkjørsler skal ha tilfredstillende sikt i hht. veinormalene og vegetasjon som hindrer sikt kan fjernes/beskjæres av vedkommende veimyndighet. Arealene kan brukes i hht. plankartets formålsfarge med de restriksjoner som fremgår av frisiktskravene.

4.3 S3: Bevaring. Krav ved endring

Områder (objekter) som er regulert til spesialområde bevaring er vist på plankartet med skravur. Innenfor disse områder gjelder følgende:

a) Kulturminnemyndighetene skal avgi uttalelse ved reparasjon, endring eller fornyelse av eksisterende, bevaringsverdig bygning.
Kulturminnemyndighetenes vurdering skal følge søknad om byggetillatelse.

b) Ved innvendig ombygging og modernisering skal eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler i størst mulig grad bevares.

c) Ved utvendig om- og påbygging skal form, dimensjon og materialbruk være i tråd med bygningens opprinnelige karakter.

[1] Elveområdet S1 er ikke markert i reguleringsplanen for sentrum. Jf. egen bestemmelse om Mesnaelva.

5. BESTEMMELSER FOR PRIVATE FELLESOMRÅDER

5.1 Fellesbestemmelser. Ferdigstillelse

Felles utomhusarealer i boligdelen av planen skal ferdigstilles i samsvar med situasjonsplanen samtidig med at bebyggelsen tas i bruk, ellers så snart som mulig dersom innflytting skjer i vinterhalvåret.

Fellesområdene skal være varig knyttet til boligene i Bryggerikvartalet.

5.2 Felles grøntområder

5.2.1 F1: Område for lek/opphold

Arealet opparbeides som grøntområde for lek og rekreasjon.

Det tillates oppsatt mindre konstruksjoner og innretninger inntil 15 m^2 med relevans til bruk av friområdet. Det skal bygges en mur som støyskjerm mot Spinneriveien. Denne skal ikke være høyere enn 120 cm over fortausnivå. Der gangveg over F1 forbindes med fortau/ gangveg langs Spinnerivegen, skal det likeledes settes inn støyreduserende porter. På gatesiden skal tiltak for reduksjon av refleksstøy være vurdert.

Det skal plantes en trerekke i randsonen langs Spinneriveien.

(Det er ønskelig at F1 gjøres tilgjengelig for allmenn gjennomgang ved privatrettslig avtale ifm. utbyggingsavtale).

5.2.2 F2: Grøntområde

Arealet opparbeides som grøntområde.

Terrenget skal formes slik at dette bidrar til å redusere fasadehøyden, for eks. med fall mot gangvegen.

§ 54 KVARTAL 62A, HUUSEHAGEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert 17.11.2006.

Foruten disse bestemmelsene består reguleringsplanen av følgende dokumenter;

- Hovedkart, dato 10.03.06, revidert 17.11.2006
- Illustrasjonsplan, rev. dato 18.05.06.
- Illustrasjonsplan for et mulig byggetrinn 1, rev. dato 05.04.06

Reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret: 14.12.2006 (sak 0073/06)

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Område med verneverdi

Hele planområdet inngår i et større byområde som har verneverdi av nasjonal interesse. Det vises i den forbindelse til kommunedelplanen for sentrum.

1.2 Avkjørsel

Avkjørsel fra offentlig gate er vist på plankartet. Avkjørsel fra Anders Sandvigs gate er ikke tillatt.

1.3 Illustrasjonsplan

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge en illustrasjonsplan for hele planområdet som er godkjent av kommunen. Søndre del, det vil si områdene BFK4, S2 og S3, kan utelates fra illustrasjonsplanen hvis tiltaket ikke vil få konsekvenser for disse områdene.

I utgangspunktet foreligger en skisse til illustrasjonsplan for nordre del av planområdet, sist revidert 05.04.06, og en illustrasjonsplan for et mulig byggetrinn 1, sist revidert 05.04.06. Disse kan være utgangspunkt for videre arbeid.

Endring av illustrasjonsplanen innenfor rammen av hovedkartet og reguleringsbestemmelsene kan godkjennes av kommunen i forbindelse med behandling av søknad om byggetillatelse.
Det skal til enhver tid foreligge en illustrasjonsplan som dekker hele planområdet.

Illustrasjonsplanen skal utarbeides i M 1:500, være i farger, og tydelig vise

- Bebyggelsens hovedform, dimensjoner og møneretninger
- Tomtegrenser og byggegrenser
- Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Felles arealer for lek- og uteopphold
- Gangforbindelser gjennom området
- Kjøreveger og parkeringsplasser, herunder plasser for gjesteparkering
- Skjæringer og fyllinger bredere enn 1,5 m langs framtidige veier
- Anlegg for avfallsbehandling
- Lokalisering av evt. transformator

Med illustrasjonsplanen skal det følge:

- Terreng- og bebyggelsessnitt som viser sammenhengen mellom eksisterende og ny bebyggelse og konsekvenser for utsikt og opplevelse av terrenget
- Lengdeprofiler for alle nye veger hvor stigningen ikke sier seg selv og er uproblematisk

I utformingen skal det tas hensyn anbefalte løsninger for bevegelseshemmede i gjeldende regleverk. (Rundskriv T-5/99 ”Tilgjengelighet for alle” og NOU 2001:22 ”Fra bruker til borger”)

Endring av illustrasjonsplanen innenfor rammen av hovedkartet og reguleringsbestemmelsene kan godkjennes som mindre vesentlig reguleringsendring i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Før byggetillatelse innen planområdet kan gis, skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan.

1.4 Bokvalitet

For boliger gjelder følgende minimumskrav:

- daglig solinnfall i boligens felles oppholdsrom
- skjermet, privat uteoppholdsplass/balkong, min. 10% av boligareal, min. 6m^2
- balkong/terrasse kan innglasses, forutsatt at glasset kan åpnes, på en enkel måte, på det meste av flaten
- felles uteoppholdsplass på terreng, som skal være tilgjengelig for funksjonshemmede
- min. 30% av boligene skal ha livsløpsstandard

1.5 Parkering

Bebyggelsen skal ha parkering i hht. følgende normer;

- Forretning/kontor; 1 plass pr. 60 m^2.
- Små leiligheter, 2 rom: 1,0 plass pr. leilighet.
- Leiligheter med 3 rom: 1,5 plasser pr. leilighet.
- Leilighet med 4 rom og mer: 2,0 plasser pr. leilighet.

Parkering skal løses etter ett av følgende alternativer:

- På egen grunn
- Under terreng på annenmanns grunn etter tinglyst avtale
- Ved frikjøp i hht. vedtekt

Parkeringsløsningen skal ikke vanskeliggjøre muligheten for et felles underjordisk parkeringsanlegg.

2 BYGGEOMRÅDER

B1 og B2, Anders Sandvigs gate 52 og Sentrum borettslag:
Bebygd areal, BYA, skal ikke overskride 30%. Ved prosjekter som dekker et grunnareal på min. 2 daa, kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes oppad til 40% BYA.
Dagens høyder på bygningene skal ikke overskrides. (juni 2006)

BFK1, Anders Sandvigs gate 54:
Det tillates inntil 6 parkeringsplasser på terreng, med adkomst via FT1. Gesimshøyde mot gate skal være maksimum 7,5 m og mønehøyde 11, 5 m. Bebygd areal, BYA, skal ikke overskride 50%. Ved prosjekter som dekker et grunnareal på min. 2 daa, kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes oppad til 70% BYA. Den delen av felles underjordisk parkeringsanlegg som faller innunder BFK1 skal ikke medregnes i % BYA.

BFK2, Jernbanegata 17:
Ny bebyggelse kan oppføres i 2-3 etasjer. Ny bebyggelse mot Jernbanegata skal ha saltak/skråtak. Takvinkel skal være ca 35 grader. Gesimshøyde mot gate skal være maksimum 7,5 m og mønehøyde maksimum 11,5m, målt ca midt på bygningen. Takarker tillates.

Mot kvartalets indre tillates fri takform/flate tak. Bebyggelsens underetasje skal inneholde forretning/kontor mot Jernbanegata, og skal tilpasses plan for felles parkeringsanlegg i området.

Bebygd areal, BYA, skal ikke overskride 50 %. Ved prosjekter som dekker et grunnareal på min. 2 daa, kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes oppad til 70% BYA. Den delen av felles underjordisk parkeringsanlegg som faller innunder BFK1 skal ikke medregnes i % BYA.

BFK3, Jernbanegata 15:
Gesimshøyde mot gate skal være maksimum 7,5 m og mønehøyde 11, 5 m. Bebygd areal, BYA, skal ikke overskride 50%. Ved prosjekter som dekker et grunnareal på min. 2 daa, kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes oppad til 70% BYA.

BFK4 , Anders Sandvigs gate 46 og Bankgata 18.
Tilbygg skal tilpasses bevaringsverdig bygning. Kulturminnemyndighetens vurdering skal følge søknad om byggetillatelse.
Bebygd areal, BYA, skal ikke overskride 30 %. Ved prosjekter som dekker et grunnareal på min. 2 daa, kan utnyttelsen etter bygningsmyndighetenes skjønn økes oppad til 40% BYA. Den delen av felles underjordisk parkeringsanlegg som faller innunder BFK1 skal ikke medregnes i % BYA.

Areal til parkering og bilkjøring på terreng skal ikke utgjøre mer enn 20 % av netto tomt.

3 SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING AV BYGNINGER

S1, S2, S3 og S4 . Jernbanegata 15, Anders Sandvigs gate 46, Bankgata 18 og Anders Sandvigs gate 52.

Verneverdige bygninger skal vedlikeholdes på en særlig hensynsfull måte.
Det vises til kommunedelplanen for sentrum.

Eksteriørutforming skal ved fornyelse eller reparasjon opprettholdes dersom dette finnes antikvarisk og arkitektonisk tilfredstillende. Alle arbeider skal i størst mulig grad være i tradisjonell utforming og utført med tradisjonelle materialer og håndverkteknikk. Utvendig trepanel skal males [1)].

Om- og påbygging kan tillates, forutsatt at form, dimensjon og materialbruk er i tråd med bygningens opprinnelige karakter.

Søknader om tiltak på disse bygningene skal behandles med særlig vekt på pbl §§ 74.2 og 92 tredje ledd (estetikk, bevaring). Vurdering fra de antikvariske myndigheter (fylkeskonservatoren i Oppland) skal følge søknad om byggetillatelse.

4 FELLESOMRÅDER

FT1 skal brukes til felles adkomstvei og gjesteparkering for BFK1, BFK2, BFK3, B1 og B2. Adkomstveien skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen på BFK2. Gjesteparkeringen skal ferdigstilles samtidig med felles underjordisk parkeringsanlegg.
FT2 skal brukes til felles adkomstvei og innkjøring til felles underjordisk parkeringsanlegg for BFK1, BFK2, BFK3, B1 og B2. Arealet skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen på BFK2.

FT3 skal brukes til felles adkomstvei for eiendommene i BFK4. Denne skal opparbeides og ferdigstilles i sammenheng med ev. ny bebyggelse på BFK4. Ved et evt. felles underjordisk parkeringsanlegg, skal FT3 benyttes som innkjøring til denne.

FG1 skal brukes til felles grøntareal for BFK1, BFK2, BFK3, B1 og B2. Arealet skal beplantes i hht. illustrasjonsplan, og ferdigstilles i sammenheng med FT2.

FG2 skal brukes til felles grøntareal for BFK1, BFK2, B1 og B2.
Arealet skal beplantes i hht. illustrasjonsplan, og ferdigstilles samtidig med Felles parkeringsanlegg.

---

1) Følgende retningslinje er vedtatt av kommunestyret 14.12.2006, sak 0073/06:

> *Ved reparasjon og vedlikehold skal eksteriørets opprinnelige materialer og konstruksjoner i størst mulig grad opprettholdes. Dette gjelder normalt også for overflatebehandling og farger på utvendig kledning. Der hvor det er foretatt bygningsmessige endringer i den senere tid skal en tilbakeføring til et mest mulig opprinnelig utseende leggs til grunn, dersom dette kan dokumenteres. Alle arbeider skal i størst mulig grad utføres med tradisjonelle materialer og håndverkteknikker.*

FG3 skal brukes til felles grøntareal for BFK1, BFK2, B1 og B2. Arealet skal beplantes i hht. illustrasjonsplan, og ferdigstilles samtidig med FG4.

FG4 skal brukes til felles grøntareal for lek og opphold for B1, B2, BFK1 og BFK2.
Det tillates oppsatt mindre konstruksjoner og bygninger inntil 25 m^2 med relevans til bruk av fellesområdet.
Gangveier og plasser med fast dekke kan anlegges på inntil 1/10 av arealet.
Området skal ferdigstilles samtidig med felles underjordisk parkeringsanlegg.
Trapp/heis fra felles underjordisk parkeringsanlegg tillates innen området.

5 FELLES UNDERJORDISK PARKERINGSANLEGG

(Felles parkering under terreng er på reguleringskartet vist med tynn stiplet linje.) Parkeringsanlegg skal ha adkomst via FT2. Parkeringsanlegget kan bygges sammen med BFK2, eller som et senere byggetrinn. Parkeringsanlegget skal bygges/dimensjoneres slik at vegetasjonen, som vist på illustrasjonsplan, får tilstrekkelig vekstmedium/jorddybde.

6 OFFENTLIG TRAFIKKAREAL

OT1 skal brukes til offentlig gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelveien skal anlegges og ferdigstilles samtidig med felles underjordisk parkeringsanlegg.

§ 55 KVARTAL 72A

REGULERINGSBESTEMMELSER

Tilhørende plankart er sist revidert:	08.01.2004
Plankart og reguleringsbestemmelser godkjent av kommunestyret:	25.03.2004
Reguleringsbestemmelsene er revidert i samsvar med kommunestyrets vedtak:	22.04.2004

Tekst *i kursiv* er av veiledende karakter.

1.0 PLANFORMÅL

1.1 Planområdet reguleres til følgende formål:

Boligformål B1, B2, B3, B4.

Forretning, kontor og boligformål, FKB 6, FBK 7.

Offentlige trafikkområder

Bevaringsformål, FKB 1 – 5

Fellesområde, lek FL 1.

Kombinert boligformål og fellesområde lek FLB 1.

Fellesområde, gatetun, FG 1.

Fellesadkomst FA 1, FA 2.

2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Forhold til andre planer

Planen innebærer en endring av reguleringsplan for Lillehammer Sentrum av 28.02.80.

2.2 Bokvalitet

Ved etablering av leiligheter i eksisterende eller nye bygg gjelder følgende:

Det skal være daglig solinnfall i hver leilighet hele året.

Privat uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 6 kvm. Privat og felles uteoppholdsareal skal til sammen utgjøre 10% av leilighetenes bruksareal. Privat uteoppholdsareal skal ha direkte adgang fra boenhet og kan være på egen balkong.

3.0 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (B1-3 OG FLB1)

3.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Byggegrense er lik formålsgrense.

Maksimale gesimshøyder framgår av plankartet. Ved byggesaksbehandling skal høydene forsøkes redusert gjennom utforming av bygg og ved terrengbehandling.

Unntatt fra ovenforstående er:

Trappe- og heistårn som føres til takterrasse kan ha gesimshøyde 206,0.

Nødvendig rekkverk på takterrasse kan overskride gesimshøyden. Rekkverk skal være inntrukket 1 meter fra gesims.

Det kan etableres tekniske oppbygg på takflater som går inntil 1,5 meter over gesims.

Tak forutsettes utformet som tilnærmet flate tak. Møne kan ha en overhøyde i forhold til gesims på inntil 0,5 meter for å få avrenning.

3.2 Takvinkler

Mot sør (Langesgate) skal det anlegges skråtak med takvinkel mellom 35 og 40 grader. Gesimshøyde skal være maksimalt c 200,0 og mønehøyde maksimalt c 203,5.

Mot vest (Grønstadgate) skal det anlegges skråtak med takvinkel mellom 35 og 40 grader. Gesimshøyde skal være maksimalt c 201,2 og mønehøyde maksimalt c 203,5.

3.3 Balkonger

Balkonger mot vest utføres i lette branntrygge konstruksjoner. Balkonger under cote 199 kan stikke 1,3 meter ut fra fasadeliv *(2. og 3. etasje)*. Balkong over cote 199 kan stikke 1 meter ut fra fasadeliv *(4. etasje)*.

3.4 Bygninger som skal rives

Bygning som på plankartet er vist som bygning som skal rives, må være revet før det iverksettes tiltak innen områdene B1-3.

3.5 Takterrasse

Det skal anlegges felles takterrasse på bygningene innen B1-3 før de enkelte boliger tas i bruk.

3.6 Parkering.

Det skal anlegges 0,5 parkeringsplass pr. 1- roms leiligheter og 1 parkeringsplass for 2-roms og større leiligheter. (*Se pkt.7.5)*

3.7 Heis/Livsløpstandard

Det skal etableres heis i bygningene. Seksjon B 3 kan unntas fra krav om heis.

Minimum 20 % av leilighetene skal ha livsløpstandard.

3.8 Plassering av bebyggelse mot Langes gate

Innenfor B1 skal bygningens fasadeliv plasseres i byggegrensen mot sør (Langesgate).

3.9 Fasade mot Langes gate

Fasaden mot Langes gate vil være med på å lukke åpningen i kvartalet og tilfredsstille intensjonen i KDP-S om et sluttet kvartal.

Med skråtak/inntrukket øverste etasje og inntrukket vegg til parkering vil fasaden kunne gis et lett uttrykk.

Utformingen av fasaden mot Langes gate skal ta hensynet til nabobygningens verneverdi, form og materialbruk. Plankegjerde og port mellom gatetunet (FG1) og fortauet skal bidra til at fasaden knytter seg til eksisterende bebyggelse (FKB1) og gir et helhetlig inntrykk mot Søndre Park.

3.10 Renovasjon

Det skal legges til rette for renovasjon direkte fra Langesgate.

3.11 Rekkefølgebestemmelse

Det må opparbeides tilstrekkelig veibredde forbi Storgt. 42 for adkomst med stor lastebil (Type L) før det iverksettes utbygging av område B1-3.

4.0 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG (B 4)

4.1 Boligbebyggelsen

Hus skal plasseres som markert på plankartet. Maksimalt tillatt gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er 8,5 meter. Maksimalt tillatt mønehøyde er 13 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.2 Uthus, sykkelskur, bod eller lignende.

Bygning innen markert byggegrense kan være uthus, sykkelskur, bod el. lignende.

4.2.1. Der bygning vender mot B 1-3 er maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde lik overkant mur til garasjeanlegg i B 1-3, i plan markert med cote 191,5. Det kan ikke oppføres bygning i området før B1-3 er bebygd.

4.2.2. I området nord for B3 er maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde 3 meter.

5.0 BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR/BOLIG (FKB 6 OG 7)

5.1 Utnyttingsgrad

For FKB 6 er byggegrense lik formålsgrense.

For FKB 7 skal bygninger plasseres som vist på plankartet. I tillegg kan det oppføres carporter og rom for søppelbeholdere.

5.2 Byggehøyder

For FKB 6 framgår maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder av plankartet. (cote 202 og 204,5.)

For FKB 7 er maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde cote 204,5 for bygninger vist på plankartet. For carporter og rom for søppelbeholdere tillates en gesims og mønehøyde på maksimalt 3,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

5.3 Fordeling innen bygningsmassen

Minimum 1/3 boliger av bruksarealet for den enkelte eiendom skal være boliger.

5.4 Parkering

Ved nye tiltak skal eiendommen som helhet ha 0,5 parkeringsplass for 1- roms leiligheter, 1 parkeringsplass for 2-roms og større leiligheter og 1 plass pr. 60 kvm kontor og forretningsareal.

5.4.1 Carporter FKB 7

Carporter må etableres slik at det er mulig å snu inne på egen gårdsplass.

Carporter kan ikke oppføres før det er etablert bygg for, eller avskjerming av søppelbeholderne

5.4.2 Parkering/Adkomst FKB 6

Ved utbygging av FKB 6 må det legges til rette for at biler med tillatt totalvekt under 3,5 tonn kan snu innen FKB 6 og FA1 *(Kun adkomst fra Bankgata ved eventuell stengning av Storgata som gågate).*

5.5 Rekkefølgebestemmelse

Det må opparbeides tilstrekkelig veibredde forbi Storgt. 42 for adkomst med stor lastebil (Type L) før det iverksettes utbygging på ubebygd grunn innen område FKB 6.

6.0 SPESIALOMRÅDE BEVARING (FKB 1-5)

For FKB 1 – 5 (Storgata 32- 42) er byggegrense lik formålsgrense.

6.1 Gesimshøyder og Mønehøyder.

Mot Storgata skal gesimshøyde være mellom 6 og 9 meter med mønehøyde mellom 8 og 12 meter.

Det tillates maksimalt en høydeforskjell på 1,5 meter mellom to bygninger.

6.2 Fordeling innen bygningsmassen

Minimum 1/3 av bruksarealet for den enkelte eiendom skal være boliger. Det er ikke tillatt med boliger i gateplan mot Storgata (1. etasje).

6.3 Parkering

- Ved nye tiltak skal eiendommen som helhet ha 0,5 parkeringsplass for 1- roms leiligheter, 1 parkeringsplass for 2-roms og større leiligheter og 1 plass pr. 60 kvm kontor og forretningsareal. Parkeringsplasser kan anlegges innen planens begrensning.
- Det skal ikke være innkjøring til parkering direkte fra Storgata.

6.4 Vernebestemmelser.

- *Utforming av bebyggelsen*
  Tak på nybygg mot gate og plass skal være skråtak med takvinkel 30 – 40 grader.
  Et kvartals fasaderekke skal framstå som minst fem ulike bygninger. Ingen enkeltbygnings fasade skal være lengre enn 30 meter.
- *Rivingstillatelse*
  Rivetillatelse skal bare gis i tilknytning til godkjent byggesøknad for nybygg, når det er godtgjort at byggearbeidet skal igangsettes umiddelbart etter riving. Rivetillatelse skal forelegges fylkeskonservatoren.
- *Innvendige arbeider*
  Ved innvendig ombygging og modernisering skal en i størst mulig grad bruke og bevare eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler.
- *Utvendige arbeider*
  Ved nybygg til erstatning av eksisterende bygg, eller ved fornyelse eller reparasjon (utskifting av fasadekledning, dører, vinduer, taktekking m.m) skal eksisterende fasadeuttrykk opprettholdes dersom dette finnes antikvarisk og arkitektonisk tilfredsstillende.
- *Materialbruk og utførelse*
  Alle arbeider skal i størst mulig grad være i tradisjonell utforming og utført med tradisjonelle materialer og håndverkteknikk. Utvendig trepanel skal males. Farger skal godkjennes av bygningsrådet.

7.0 FELLESOMRÅDER

7.1 Lekeplass (FL1 og FLB1)

- Områdene FL1 og FLB1 skal opparbeides som lekeplass.
- Lekeplassen skal sikres med gjerde på terrasse mot vest og mot felles adkomst/gatetun.
- Utforming av lekeplassen skal framgå av søknad om byggetillatelse.
- Lekeplassen skal være opparbeidet før boliger innen B1-3 tas i bruk. Skjer ferdigstillelse av de første boligene om vinteren, kan ferdigstillelse av lekeplassen skje påfølgende sommer.
- Lekeplassen skal være felles for boligene innen B1, B2 og B3 (eiendommene 200/1687, 200/53, 200/1806.)
- I område FLB1 skal fri høyde over lekeplassen være minimum 5 meter.

7.2 Felles adkomst/ gatetun (FG1).

- Området er felles for FKB 1, FKB 2, FKB 3, B1, B2, B3 og FLB1
- Området FG1 skal opparbeides som gatetun og felles adkomst.

- Mot Langesgate (områdets søndre avgrensning) skal det anlegges tett plankegjerde og port.
- I områdets nordre avgrensning (mot FA1) kan det anlegges gjerde med port.
- Det skal opparbeides en kjøresone på 4 meter.
- Gatetunet skal ha belegning og møblering for opphold utenfor selve kjøresonen.
- Utforming av gatetunet skal framgå av byggesøknad for B1-3. Gatetunet skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk.
- Vedtas Storgata stengt for all trafikk, skal det åpnes for kjøring gjennom området for biler over 3,5 tonn.

7.3 Felles adkomst (FA 1).

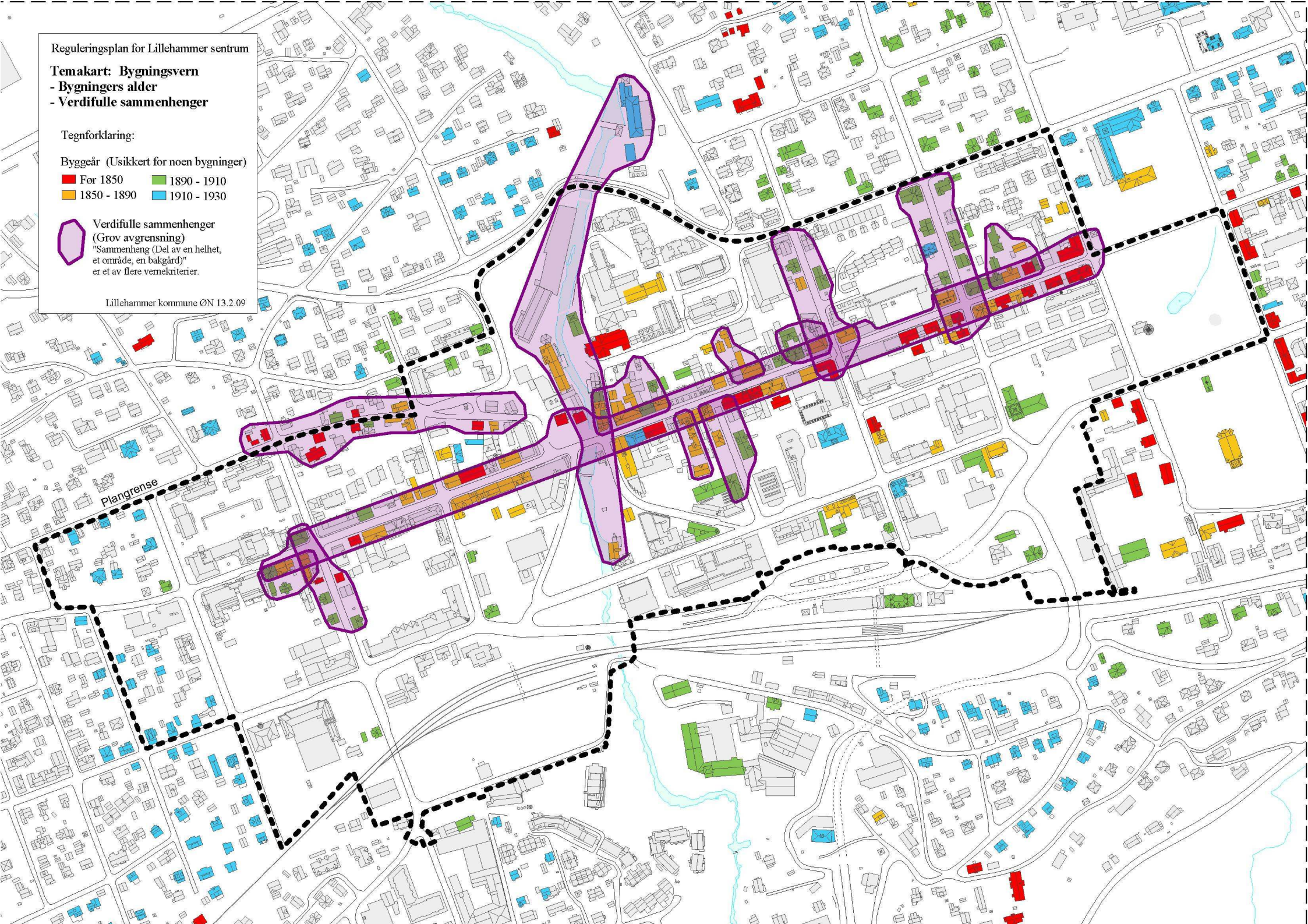
- Området er felles for FKB 4 og FKB 6. (Storgata 36B – 40. Gnr./bnr. 200/52, 200/51, 200/1686) Det kan anlegges parkeringsplasser på området om dette ikke er til hinder for kjøring med stor lastebil (Type L). Stigning innen området skal maksimalt være 1:10.
- Før det anlegges parkeringsplasser må arealet asfalteres og oppmerkes for parkering.

7.4 Felles adkomst (FA 2).

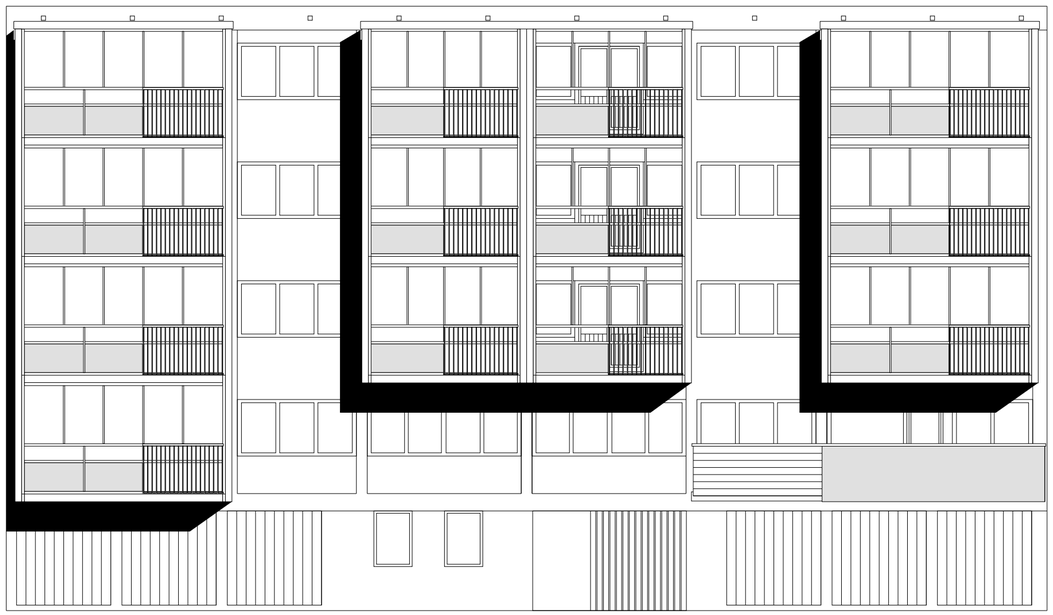
- Området er felles for FKB4 -7 (Storgata 36B-42) og Grønstads gate 41 (Gnr/bnr 200/1317).
- Grønstads gt. 41 sine parkeringsplasser opprettholdes på arealet FA 2.
- Før det anlegges parkeringsplasser må arealet asfalteres og oppmerkes for parkering.

7.5 Felles parkeringsgarasje.

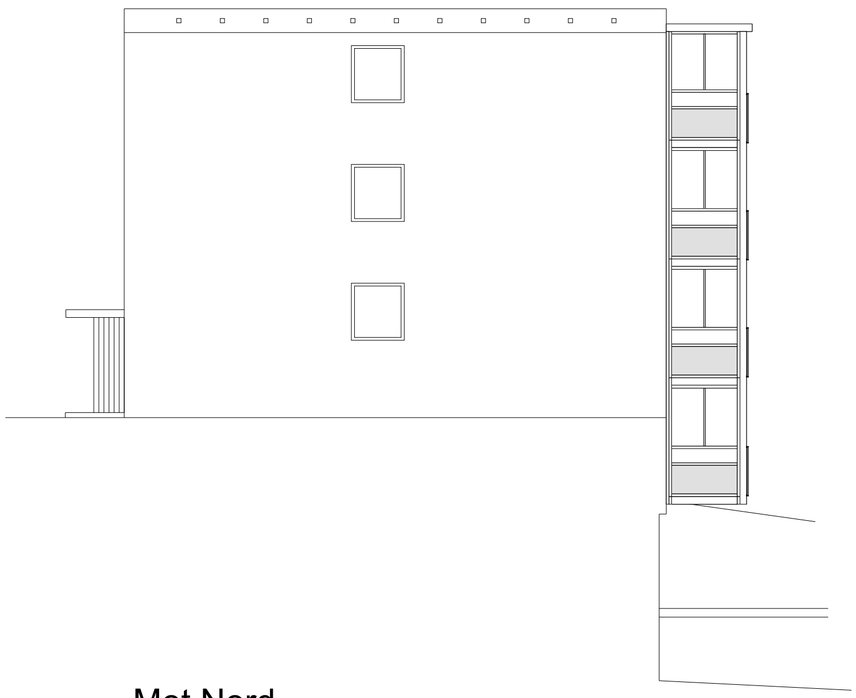
- Boligene B1, B2 og B3 skal anlegges med felles parkeringsgarasje i kjeller.
- Garasjen skal være felles for områdene B1, B2, B3, FKB1, FKB2 og FKB3.
- Adkomst er vist på plankartet.
- Adkomst /port skal være inntrukket 5 meter fra fortau (vist som offentlig trafikkareal).
- Det skal minimum settes av 18 parkeringsplasser for bebyggelsen i FKB 1-3.
- Felles parkeringsgarasje kan anlegges inntil tomtegrense i vest med høyde c 191,5. I tillegg kan parkeringsgarasjen anlegges under felles gatetun (FG1) og felles adkomst (FA1).
- Fasade mot vest utføres i mur med strukturert overflate. Muren skråstilles 14 grader. Det skal anlegges beplantning på toppen av muren.


Reguleringsplan for Lillehammer sentrum
Temakart: Bygningsvern
- Bygningers alder
- Verdifulle sammenhenger
Tegnforklaring:
Byggeår (Usikkert for noen bygninger)
For 1850
1850 - 1890
1890 - 1910
1910 - 1930
Verdifulle sammenhenger
(Grov avgrensning)
"Sammenheng (Del av en helhet,
et område, en bakgård)"
er et av flere vernekriterier.
Lillehammer kommune ØN 13.2.09
Plangrense

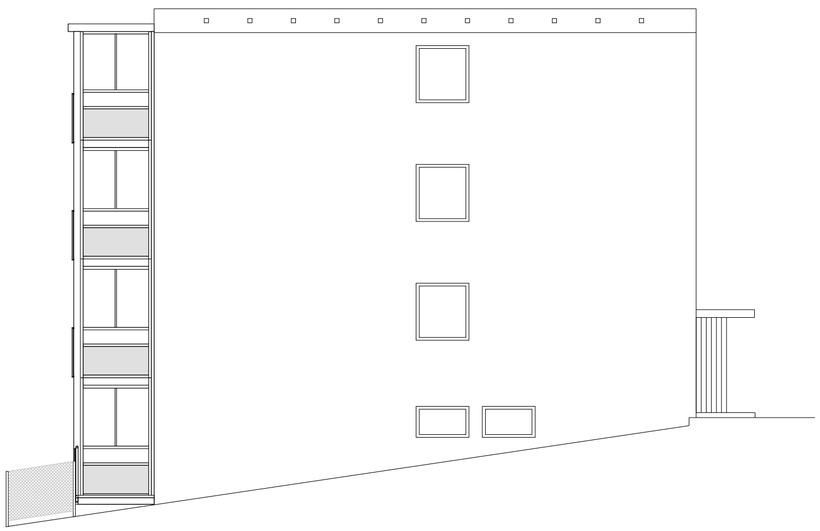
A 02 -



Mot Vest



Mot Nord



Mot Sør

5000

REV.	ANT.	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN.

SØKNAD OM TILTAK

BANKGATEN BORETTSLAG
GRØNSTADSGATE 46 OG 48
2609 LILLEHAMMER
GNR/BNR: 200/250

BALCO AB
Älgvägen 4
SE-352 45 Växjö
SVERIGE

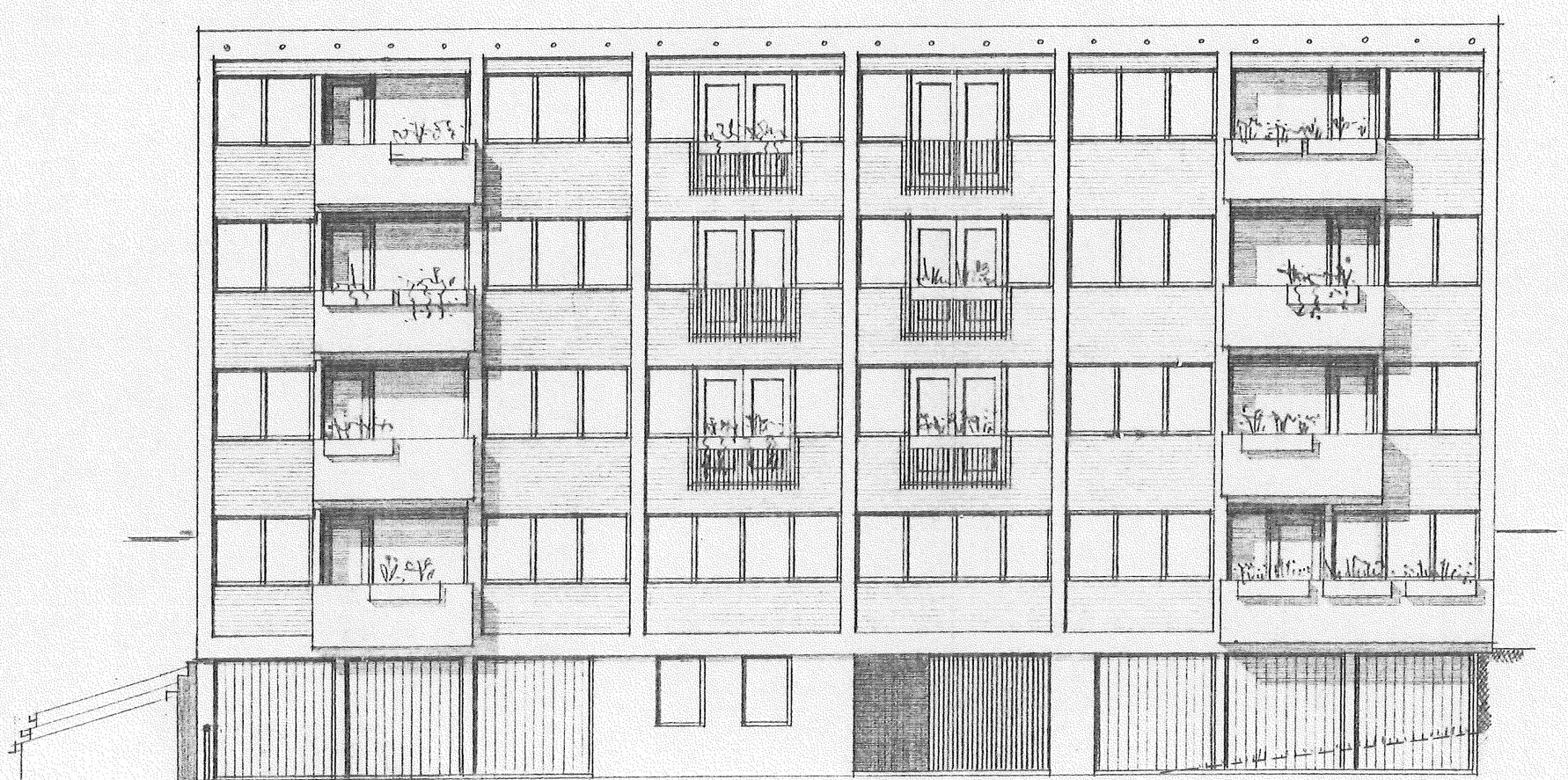
Tel. +46 - 470 - 533000
Fax. +46 - 470 - 533098

ARBETSNUMMER	RITAD AV, KONSTRUERAD AV	HANDLÄGGARE
14315	ANDERS HAHNE	DANIEL JOHANSSO
DATUM	ANSVARIG	
4.3.2015	JAN BRORSSON	

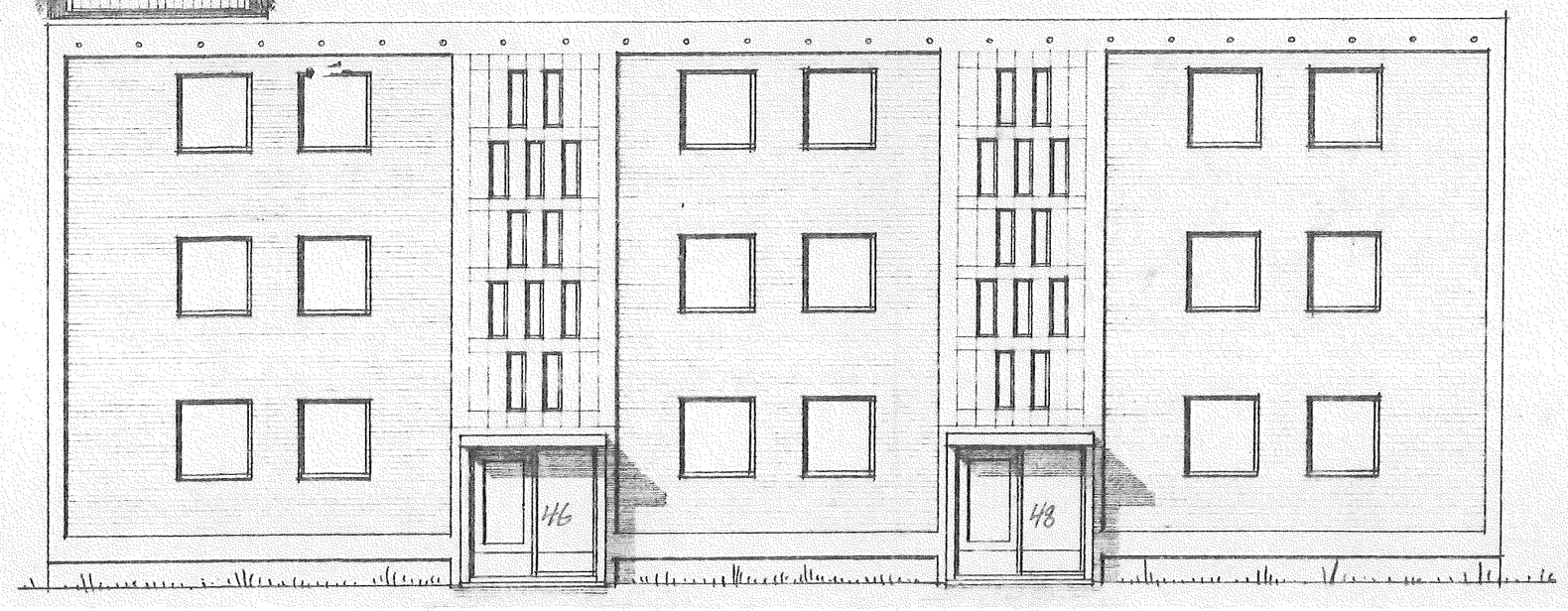
TILTAK:
NYE BALKONGER MED INNGLASSING

TEGNINGEN GJELDER:
FASADER, NY SITUASJON

SKALA	RITNINGSNUMMER	REV.
1:100 (A2)	A 02	



MOT VEST

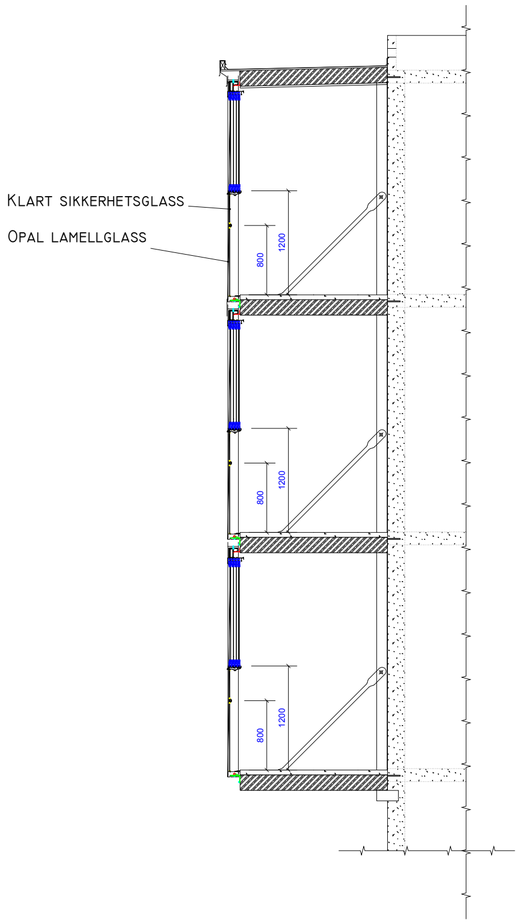


MOT ØST

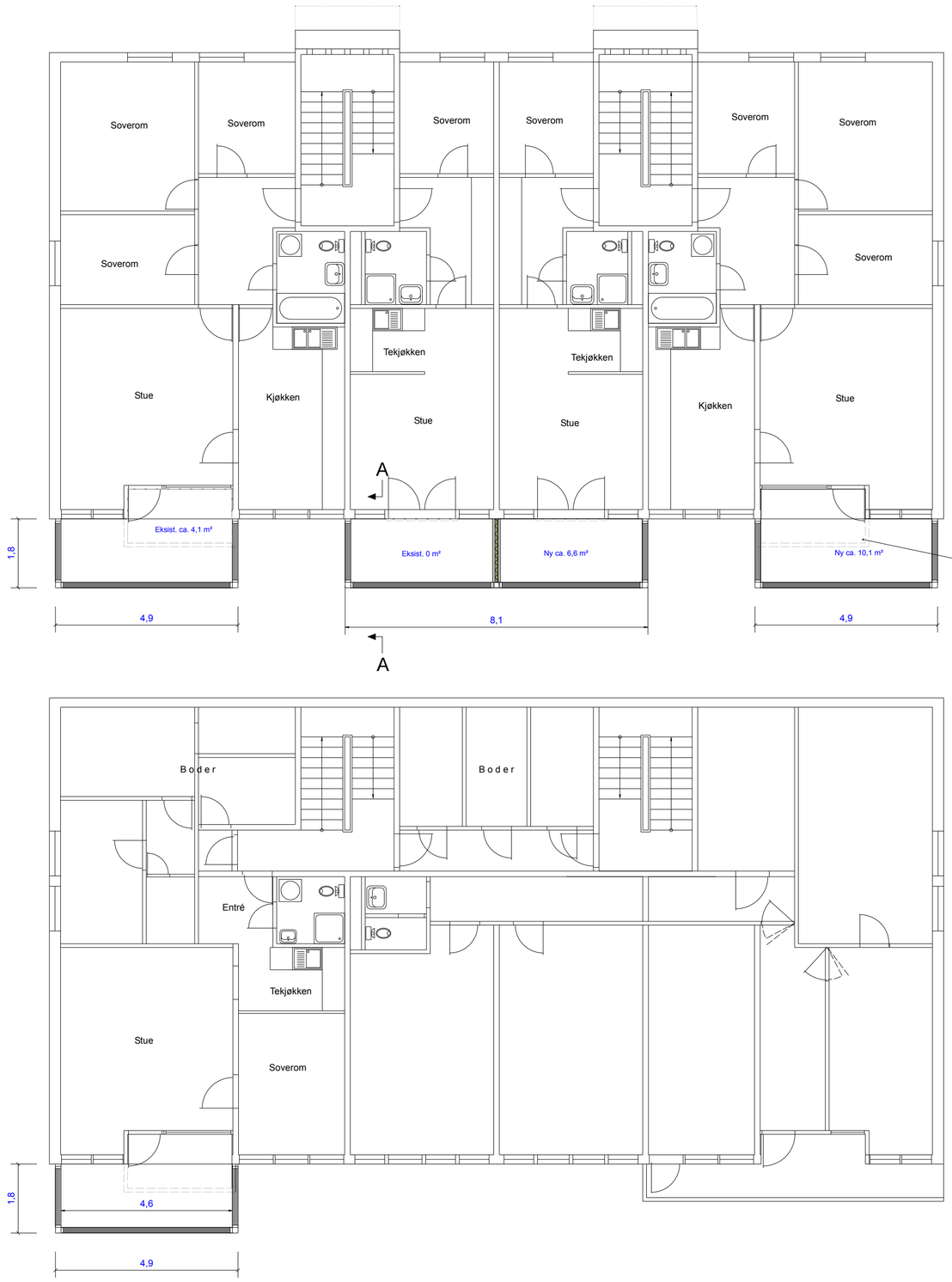
Lillehammer Brannstyre
Sak nr. 19/162 jr. nr. 163/162

Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 19/162 jr. nr. 163/162

A 01 -



Snitt A-A
1:50



1, 2. og 3. etasje

EKSISTERENDE BALKONGER

underetasje

5000

REV.	ANT.	ÅNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN.

SØKNAD OM TILTAK

BANKGATEN BORETTSLAG
GRØNSTADSGATE 46 OG 48
2609 LILLEHAMMER
GNR/BNR: 200/250

BALCO AB
Älgvägen 4
SE-352 45 Växjö
SVERIGE

Tel. +46 - 470 - 533000
Fax. +46 - 470 - 533098

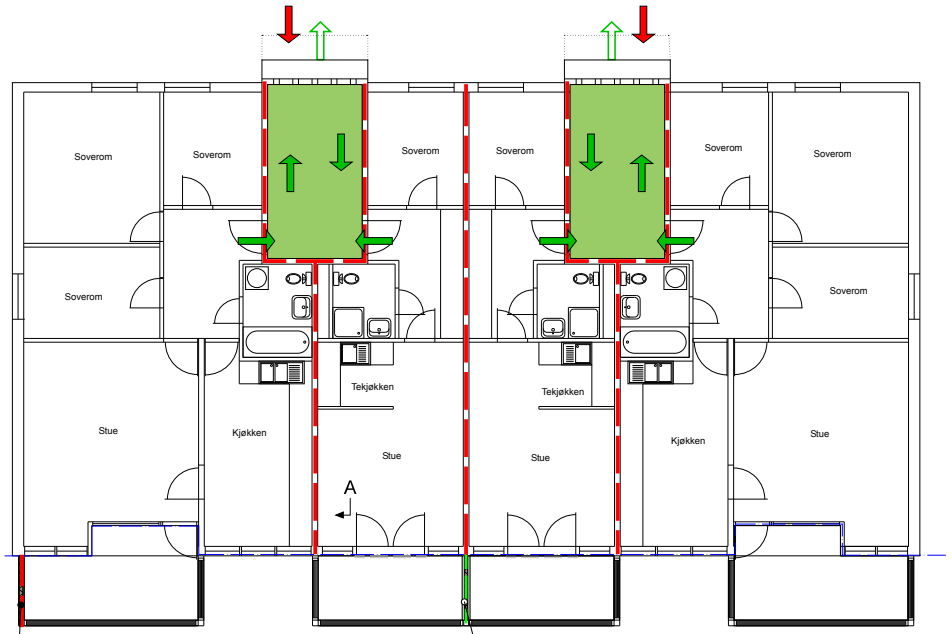
ARBETSNUMMER	RITAD AV, KONSTRUERAD AV	HANDLÄGGARE
14315	ANDERS HAHNE	DANIEL JOHANSSO
DATUM	ANSVARIG	
4.3.2015	JAN BRORSSON	

TILTAK:
NYE BALKONGER MED INNGLASSING

TEGNINGEN GJELDER:
PLAN OG SNITT, NY SITUASJON

SKALA	RITNINGSNUMMER	REV
1:100 (A2)	A 01	

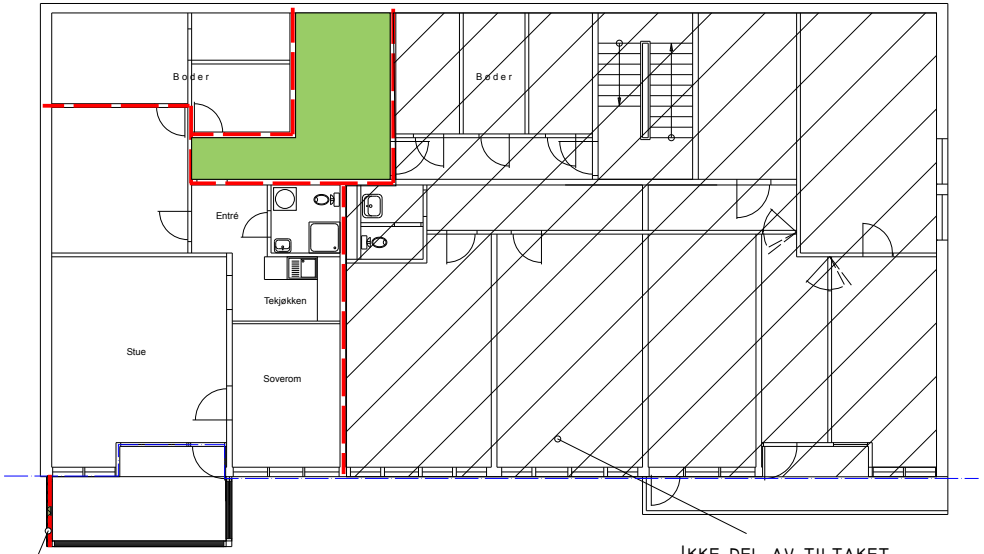
F 01



I. ETASJE

1, 2. og 3. etasje

PAROC EI 30

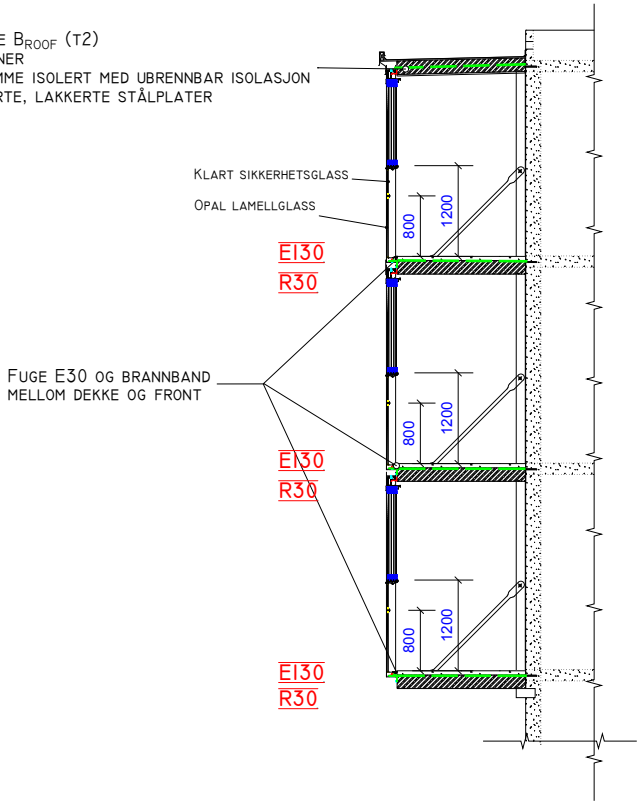


PAROC EI 60

underetasje

IKKE DEL AV TILTAKET

TAKFOLIE B_{ROOF} (T2)
KRYSSFINER
STÅLRAMME ISOLERT MED UBRENNBAR ISOLASJON
PROFILERTE, LAKKERTE STÅLPLATER



SNITT A-A 1:100

TIL RØMNINGSVEI

UTGANG TIL DET FRI

HOVEDANGREPSVEI

ANGREPSVEI

GRENSESNITT PROSJEKTERING BRANNTEKNISK KONSEPT

EI 60

EI 30

RØMNINGSVEI

RISIKOKLASSE: 4
BRANNKLASSE: 2

REV.	ANT.	ENDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN.

SØKNAD OM TILTAK

BANKGATEN BORETTSLAG
GRØNSTADSGATE 46 OG 48
2609 LILLEHAMMER
GNR/BNR: 200/250

BALCO
BALCO AB
Ågvägen 4
SE-352 45 Växjö
SVERIGE
Tel. +46 - 470 - 533000
Fax. +46 - 470 - 533098

ARBETSNUMMER	RITAD AV, KONSTRUERAD AV	HANDLÄGGARE
14315	ANDERS HAHNE	DANIEL JOHANSSON
DATUM	ANSVARIG	
26.3.2015	JAN BRORSSON	

TILTAK:
NYE BALKONGER MED INNGLASSING

TEGNINGEN GJELDER:
BRANNTEKNISK KONSEPT

SKALA	RITNINGSNUMMER	REV
1:200 (A4)	F 01	

Lillehammer kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bankgata 10 2609 LILLEHAMMER, m.fl.			
Annen info:	Påtegnet 4.3.2015, Balco AS, ANders Hahne			

Målestokk 1:1000



Illustrasjonskart nr. 1
Bestemmelsesområde - Områdetyper

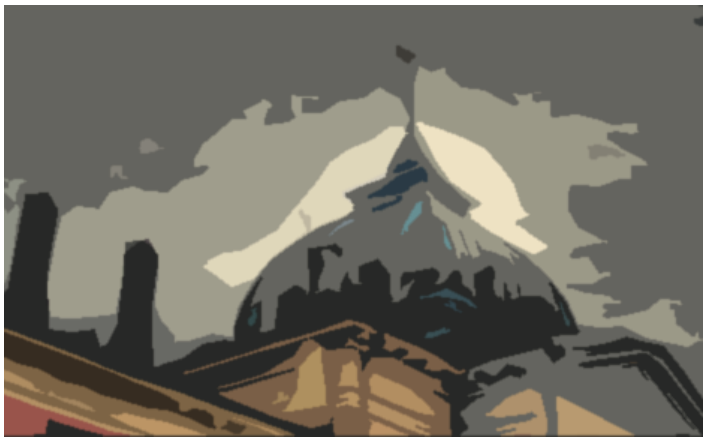
- Plangrense
- Bygårdsbebyggelse
- Småhusbebyggelse i kvartaler
- Småhusbebyggelse i felt
- Blokkbebyggelse
- Gårdstun
- Bygning

N

Dato: 30.01.20

0 0.25 0.5 1 km

LILLEHAMMER
KOMMUNE



KOMMUNDELPLAN
LILLEHAMMER BY - BYPLANEN
2020-2023 (2030)

BESTEMMELSER
RETNINGSLINJER

Datert 26.03.2020
Revidert etter vedtak i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 10.03.21

Innhold

VEILEDNING 3

1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 4

1.1 Forhold mellom byplanen og eldre planer (pbl. § 1-5) 4

1.2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1) 4

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2) 5

1.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4) 5

1.5 Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5) 6

1.6 Felles uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5) 7

1.7 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9, nr. 5) 8

1.8 Krav til solinnfall for eksisterende uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5) 11

1.9 Universell utforming og tilgjengelighet (pbl. § 11-9, nr. 5) 11

1.10 Bærekraftige løsninger for bygglokalisering, energi og materialbruk (pbl. § 11-9, nr. 8) 11

1.11 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3) 13

1.12 Byggegrenser langs veg og jernbane (pbl. § 11-9 nr. 5) 13

1.13 Støy (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) 14

1.14 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) 14

1.15 Forurenset grunn og uønskede arter (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) 15

1.16 Overvannshåndtering (pbl. § 11-9, nr. 3, 6 og 8) 15

1.17 Vann og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3) 17

1.18 Vassdrag og vassdragsnære områder (pbl. § 11-9 nr. 3) 17

1.19 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6) 18

1.20 Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6) 19

1.21 Byggeskikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9 nr. 6) 19

1.22 Bevaring av kulturhistoriske bygninger, kulturmiljøer og kulturminner (pbl. § 11-9 nr. 7) 20

1.23 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5) 20

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL §§ 11-10 OG 11-11) 21

2.1 Boligbebyggelse (pbl. § 11-10) 21

2.2 Sentrumsformål (pbl. § 11-10) 22

2.3 Næringsbebyggelse (pbl. § 11-10) 25

2.4 Forretning (pbl. § 11-10) 25

2.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10) 26

2.6 Grønnstruktur (pbl. § 11-10) 30

2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 11-11) 30

3 BESTEMMELSESOMRÅDER PBL § 11-9 31

3.1 Områdetyper 31

3.2 Bevaring av bygninger og kulturmiljø 38
4 HENSYNSSONER (PBL § 11-8) 42
4.1 Sikringssone vannverk – hovedvannkilde (pbl. § 11-8 a – H110_03, H120_01, 02A, 02B) 42
4.2 Fremtidig vannkilde (pbl. § 11-8 a – H190_01) 43
4.3 Kraftverkstunnel (pbl. § 11-8 a – H190_03) 43
4.4 Støysoner (pbl. § 11-8 a – H230) 43
4.5 Skred (pbl. § 11-8 a – H310) 43
4.6 Flom – 20 m buffer (pbl. § 11-8a – H320_01) 43
4.7 Flom – Mjøsa/Lågen ved Strandtorget (pbl. § 11-8 a – H320_02) 44
4.8 Storulykke (pbl. § 11-8 a – H350) 44
4.9 Grunnforurensning (pbl. § 11-8 a – H390) 44
4.10 Konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg (pbl. § 11-8 b – H410) 44
4.11 Grønnstruktur (pbl. § 11-8 c – H540_01-02) 45
4.12 Friluftsliv (pbl. § 11-8 c – H530) 46
4.13 Landskap (pbl. § 11-8 c – H550_01) 46
4.14 Kulturlandskap (pbl. § 11-8 c – H550_02) 46
4.15 Naturmiljø (pbl. § 11-8 c – H560_01-02) 46
4.16 Kulturminner (pbl. § 11-8 c – H570) 47
4.17 Kulturminner – båndlagt (§ 11-8 d – H730_01-04) 48
4.18 Naturvernområde – båndlagt (pbl. § 11-8 d – H720_01) 48
4.19 Bybane/gondol (pbl. § 11-8 d – H710) 48
4.20 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 e – H820_01-04) 49
5 VEDLEGG: SKILT OG REKLAME 53
6 VEDLEGG: ILLUSTRASJONSKART TIL BESTEMMELSESOMRÅDER 57
1. Bestemmelsesområde: Områdetyper 58
2. Bestemmelsesområde: Bygningsvern og kulturmiljøer 59
7 VEDLEGG: TEMAKART 60
1. Parkeringssoner 61
2. Byens profil 62
3. Kombinerte formål og handel 63
4. Gjennomføringssoner 64
5. Butikksentersone i S1 - Bysentrum 65
6. Overordna grønnstruktur 66
7. Byrom, leke- og aktivitetsplasser 67
8. Grunnforurensning 68
8 VEDLEGG: BESKRIVELSE AV KULTURMILJØER 69

Endringer og prinsippvedtak 84

VEILEDNING

Byplanen er i all hovedsak en fortettings- og byformingsplan på overordnet nivå. Gjeldende reguleringsplaner gjelder fortsatt der det ikke er direkte motstrid med denne planen. Ved motstrid overstyrer denne planen gjeldende arealformål og/eller bestemmelser i vedtatte reguleringsplaner.

Tillatt arealbruk framgår av arealformålet på rettskraftig plankart. I tillegg er det utarbeidet flere tematiske kart. Noen er rettskraftige, andre er veiledende. Disse er omtalt i planbeskrivelsen og finnes også som egne dokumenter. Til plankartet er det utarbeidet bestemmelser og retningslinjer som er å finne i dette dokumentet.

Planbestemmelser og retningslinjer består av 8 deler (4 hovedkapitler og 4 vedlegg):

Del 1: Generelle bestemmelser og retningslinjer
Del 2: Bestemmelser og retningslinjer til arealformål
Del 3: Bestemmelsesområder med tilhørende juridisk bindende illustrasjonskart (del 6)
Del 4: Hensynssoner
Del 5: Vedlegg Skilt og reklame
Del 6: Vedlegg Illustrasjonskart til bestemmelsesområder
Del 7: Vedlegg Temakart
Del 8: Vedlegg Beskrivelse av kulturmiljøer

Grovt kan man si at arealformål styrer arealbruken og bestemmelser styrer form og karakter. Bestemmelser og plankart er juridisk bindene. Retningslinjer er veiledende og skal legges til grunn.

Generelle bestemmelser gjelder uavhengig av arealformål. De arealspesifikke bestemmelser retter seg mot arealformålet avsatt i plankartet. I tillegg til arealformålet gjelder bestemmelsesområder og hensynssoner for arealbruken.

Områdetyper, bevaring av bygninger og kulturmiljøer er vist på plankartet som bestemmelsesområder. Bestemmelsesområdene omfatter hele Byplanens avgrensning. Kartillustrasjoner til bestemmelsesområder er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse, jf. kart- og planforskriften § 9 første ledd bokstav b.

Bestemmelsesområde områdetyper definerer bebyggelsesstruktur for bygårdsbebyggelse, småhusbebyggelse i kvartaler og felt, blokkbebyggelse og gårdstun. Det er bestemmelser til de ulike områdetypene. Bestemmelsesområde bevaring av bygninger og kulturmiljøer gjelder utvalgte bygninger og kulturmiljøer. Det er bestemmelser med hensynskrav til bygningsvern og kulturmiljøvern.

Kvalitetskrav for arkitektur og estetikk er knyttet til områdetypen der denne er vist på temakartet. Ellers er slike krav knyttet opp til formålet.

Hensynssoner angir spesielle hensyn som skal ivaretas ved tiltak og planer.

Gjennomføringssoner er vist på plankartet med hensynssoner (H820) og tilknyttet temakart. For disse sonene er det krav til felles planlegging, omforming og fornyelse gjennom områdeprogram og regulering. Kravene gjelder spesielt arealutnytting, utforming av bebyggelse, trafikkløsninger og overordna grønnstruktur.

1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

1.1 Forhold mellom byplanen og eldre planer (pbl. § 1-5)

1.1.1 Ved motstrid gjelder Byplanen foran reguleringsplaner vedtatt før Byplanen.

Retningslinjer

a. *Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller har ulike bestemmelser om samme forhold.*
b. *Der den ene arealplanen har bestemmelser om forhold som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid, og arealplanene supplerer hverandre.*
c. *Det er ikke motstrid når hovedformål i Byplanen og arealformål i reguleringsplanen har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette kan f.eks. være når reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veger eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.*
d. *Kartillustrasjoner til bestemmelsesområder er juridisk bindende.*
e. *Temakart til Byplanen har status som retningslinjer.*

1.2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

1.2.1 Det kreves reguleringsplan for søknadspliktige tiltak i alle områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg.

1.2.2 For større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn kreves reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1.

1.2.3 Uttak av mineralske råstoffer til kommersiell drift tillates ikke før området inngår i godkjent reguleringsplan.

1.2.4 Ved regulering av større utbygginger skal det foreligge digitale 3D modeller av prosjektet.

Retningslinjer

a. *Følgende er veiledende for hva som vurderes som større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn:*

    i. *Alle tiltak i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.*
    ii. *Tiltaket tilfredsstiller ikke krav til uteoppholdsareal og lekeplass.*
    iii. *Tiltaket medfører 4 eller flere nye boenheter.*
    iv. *Tiltaket medfører parkeringsutfordringer.*
    v. *Tiltaket fører til vesentlig endret eller utvidet arealbruk.*
    vi. *Tiltaket fører til vesentlig økt trafikk.*
    vii. *Tiltaket berører arealer som benyttes av barn og unge.*
    viii. *Tiltaket vanskeliggjør fremtidig og helhetlig utnyttelse/regulering.*
    ix. *Tiltaket berører kulturminner og/eller områder avsatt som bevaringsverdige kulturmiljøer.*

x. *Tiltaket fører til vesentlige inngrep i terreng, landskap, bekker, flomveger og overordna grønnstruktur.*
xi. *Tiltaket fører til vesentlige endringer i bygningsmiljø.*
xii. *Tiltaket utløser behov for tilrettelegging av sosial og teknisk infrastruktur.*
xiii. *Tiltaket skjer i et område som er utsatt for naturfare.*
xiv. *Tiltaket bidrar til økt naturfare.*
xv. *Eksisterende reguleringsplan er utdatert som styringsverktøy.*
xvi. *Tiltaket har ikke tilfredsstillende adkomst når det gjelder trafikksikkerhet, vegstandard og økt trafikkbelastning.*

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

1.3.1 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg må det påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.

1.3.2 Utbyggingsavtale skal sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur. Andre tiltak som er nødvendig for at området skal fungere hensiktsmessig skal vurderes.

1.3.3 Utbyggingsavtale forutsettes for større utbyggingsområder for bolig der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger, størrelse, utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene.

1.3.4 Behov for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av planarbeidet.

1.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

1.4.1 Ved regulering skal det stilles nødvendige rekkefølgekrav.

1.4.2 Utbygging kan ikke finne sted før følgende forhold er etablert eller sikret vil bli etablert:

a. Hensiktsmessig sammensetning av boligtyper, boformer og boligstørrelse.
b. Trafikksikker helårs skoleveg fra alle nye boenheter.
c. Trafikksikker atkomst mellom bolig og leke- og uteoppholdsarealer.
d. Opparbeidet atkomst-/kjøreveg, parkeringsarealer, eventuelt holdeplasser for kollektivtrafikk.
e. Bil- og sykkelparkering.
f. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak.
g. Vann og avløp.
h. Energiforsyning.
i. Håndtering av overvann.
j. Nødvendige sikkerhetstiltak mot naturfare.
k. Nødvendige tiltak mot støy.
l. Sikring av og kvalitetstiltak i overordna grønnstruktur og byrom.
m. Nødvendige tiltak for å opparbeide eller oppruste leke- og uteoppholdsarealer.
n. Vurdering av behov for kommunale boliger.
o. Mulighet for varelevering og renovasjon.

Retningslinjer

a. *Listen er ikke uttømmende. Andre rekkefølgekrav vurderes i hver enkelt sak.*

1.5 Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.5.1 Parkeringssonene fremkommer av *temakart nr. 1 Parkeringssoner, del 7.*

1.5.2 Parkeringskravene er følgende:

			Bil (min./min.-maks.)			Sykkel (min.)	
Type bygg		**Måles pr.**	**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[1]	0	1,3-4	1,3-4	1	0,5

1.5.3 Ved utregning av antall parkeringsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall. Dette gjelder også ved maksimumskrav.

1.5.4 Parkeringsbestemmelsene kommer til anvendelse ved regulering og tiltak, herunder ny bebyggelse[2], hovedombygging og bruksendring.

1.5.5 Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområde eller gjennom frikjøp, dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

1.5.6 Ved utforming av parkeringsplasser skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

1.5.7 Arealkrav per biloppstillingsplass er min. 15 m^2 for alle frittstående plasser, men for frittliggende småhusbebyggelse og carport/garasjer skal biloppstillingsplassene være min. 18 m^2. Arealbehovet i større parkeringsanlegg regnes ut etter dimensjoneringskrav i Statens vegvesen håndbok N100.

1.5.8 Institusjoner, hoteller, undervisningsanlegg, forsamlingslokale og andre bebyggelsestyper skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser, og tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold. Veiledende normer er beskrevet i retningslinjene.

1.5.9 I felles parkeringsanlegg i sone 1 og sone 2 skal det tilrettelegges for lademuligheter for el-biler.

1.5.10 10 % av parkeringsplassene ved felles parkeringsanlegg skal anlegges som HC-plasser.

1.5.11 Det skal være trafikksikre, universelt utformede gangpassasjer fra parkeringen til hovedinngang.

1.5.12 For nye utbyggingsprosjekter i sone 1 og 2 skal parkering primært legges under bakken.

1.5.13 Sykkelplasser og HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.

1.5.14 I felles parkeringsanlegg for bolig skal det legges til rette for ladestasjoner for el-sykler.

1.5.15 Parkeringsplasser for virksomhetens tjenestebiler kommer i tillegg til parkeringskravet.

1.5.16 I boligprosjekter i sone 2 og 3, ved etablering av felles parkeringsanlegg, etableres en gjesteplass per fem boenheter i tillegg til øvrig parkeringskrav. I sone 1 dekker offentlig tilgjengelige parkeringsplasser behovet for gjesteplasser.

1.5.17 Utendørs parkeringsplasser skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.16.

[1] Areal som skal regnes med i BRA for forretning er for eksempel salgsflate, fellesareal, spiserom/kantine, lager og kontor for forretningsdrift.

[2] Ny bebyggelse vil si nybygg, tilbygg, påbygg og underbygg

Retningslinjer

a. Frikjøp kan benyttes i sone 1 og 2. Det bør dokumenteres offentlig tilgjengelig parkeringsmuligheter i nærområdet. Frikjøp bør normalt ikke aksepteres i sone 3, med mindre det foreligger konkrete planer om etablering av parkeringsanlegg i rimelig nærhet.

b. Ved vurdering av krav til parkering under bakken vektlegges følgende:

i. Prosjektets funksjon
ii. Prosjektets størrelse
iii. Fremtidig byutvikling

c. Veiledende normer for øvrige bebyggelsestyper, som ikke er nevnt i bestemmelsene, følger under. Her må endelig avklaring gjøres i den enkelte plan- eller byggesak. Tiltakshaver bør vurdere behov. I tillegg til veiledende parkeringskrav, bør det sikres nødvendig areal for «klem og kjør»-avsetting.

		Bil *Alle soner*	*Sykkel* *Alle soner*
	Enhet		
Hotell / overnatting	*Gjesterom*	*0,5*	*0,2*
Helse-/ omsorgsinstitusjoner	*Behandlingsplass*	*0,5*	*0,5*
Skole / barnehage	*Antall årsverk*	*0,5*	*1*
Idrettsanlegg	*Tilskuerplasser*	*0,2*	*0,5*
Forsamlingslokale (kino/teater mm)	*Plasser*	*0,1*	*0,5*
Bensinstasjon/ bilverksted	*Antall årsverk*	*0,5*	*0,2*
Industri/lager/produksjon	*100 m² BRA*	*0,4*	*0,2*

d. Det bør i reguleringsplan vurderes å stille krav til stativ og takoverbygg for sykkelparkeringsplasser.

1.6 Felles uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.6.1 Krav til felles uteoppholdsareal gjelder for alle nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ved ombygging/bruksendring som gir 5 eller flere nye boenheter.

1.6.2 Krav til størrelse på felles uteoppholdsareal er vist i tabellen under:

Type bolig	**Krav til størrelse**
Konsentrert småhusbebyggelse	20 m² pr. boenhet
Blokkbebyggelse	Boenhet nr. 1-20: 10 m² pr. boenhet Boenhet nr. 21-50: 8 m² pr. boenhet Boenhet nr. 50 og over: 5 m² pr. boenhet

1.6.3 Felles uteoppholdsareal skal framstå grønt.

1.6.4 Krav til felles uteoppholdsareal:

a. Plasseres i direkte tilknytning til boligprosjektet.
b. Uteoppholdsarealet skal ha trafikksikker adkomst.
c. Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.

d. Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på tak skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
e. Arealet skal ikke være brattere enn 1:5.
f. Arealet skal ikke være smalere enn 5 m på det smaleste.
g. Uteoppholdsarealet skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder, i gul eller rød støysone.

1.6.5 Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer skal plasseres på bakkeplan/parkeringskjeller. Resten av felles uteoppholdsareal kan plasseres på tak.

1.6.6 Felles uteoppholdsareal, inkludert minst 1 adkomst, skal være universelt utformet.

1.6.7 Felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.

1.6.8 Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.16.

1.6.9 Det kreves illustrasjonsplan som viser beplantning og møblering.

Retningslinjer

a. Intensjonen med kvalitetskravene er å sikre felles møteplasser av god kvalitet ved tett bebyggelse.
b. Felles uteoppholdsarealer bør fremstå sammenhengende, og tilknyttes tilgrensende grønnstruktur der det er mulig. Det bør være en naturlig sammenheng mellom felles uteoppholdsarealer og lekeområder.
c. Alle nye reguleringsplaner bør inneholde dokumentasjon for lokaliseringsvalg
d. Jorddekke som skal tåle trær bør være min. 100 cm.
e. Ved nyplanting av vegetasjon bør vekster med mye pollenutslipp, giftige vekster og svartlistede arter unngås.
f. Felles uteoppholdsarealer prioriteres fremfor bilparkering ved motstrid.
g. Innenfor sentrumsformål og ved blokkbebyggelse bør det etableres en møblert møteplass ved felles inngangsparti.
h. Innenfor sentrumsformål kan det vurderes om offentlige arealer og byrom i tilknytning til eiendommen kan inngå som en del av felles uteoppholdsareal, dersom disse er av god kvalitet, jf. bestemmelse 1.6.4 b-g. Med tilknytning menes arealer innenfor rimelig avstand fra boligen, med trafikksikker atkomst.

1.7 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.7.1 Generelle krav til alle leke- og aktivitetsplasser

1.7.1.1 Leke- og aktivitetsplasser skal ha trafikksikker gangadkomst.

1.7.1.2 Minst 50 % av hver leke- og aktivitetsplass skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.

1.7.1.3 Arealet skal ikke være brattere enn 1:5. Arealer brattere enn 1:5 kan tillates medregnet der dette gir en funksjon til lekeområdet, for eksempel som akebakke med tilstrekkelig tilgjengelig flatt areal i bunn.

1.7.1.4 Leke- og aktivitetsplasser skal, så langt det er mulig følge prinsipper om universell utforming. Minst ett apparat skal være funksjonsåpent og universelt tilgjengelig.

1.7.1.5 Leke- og aktivitetsplasser skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder eller i gul eller rød støysone. Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009 eller nyere vedtatt veileder.

1.7.1.6 Leke- og aktivitetsplass på parkeringskjeller eller lignende skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.

1.7.1.7 Leke- og aktivitetsplasser skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.16.

1.7.1.8 Leke- og aktivitetsplasser skal vises i planen med formål og/eller bestemmelser.

1.7.1.9 Det kreves illustrasjonsplan som viser lekefunksjoner, aktivitetssoner for ulike brukere, beplantning og møblering.

1.7.1.10 Ved avvik fra krav til leke- og aktivitetsplasser skal det gjennomføres kompenserende tiltak. Kompenserende tiltak skal gå frem av reguleringsbestemmelsene eller tiltaket.

1.7.2 Nærlekeplass

1.7.2.1 Krav til nærlekeplass gjelder for alle nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir 5 eller flere nye boenheter.

1.7.2.2 Det stilles følgende krav til nærlekeplass:

a. Minimum 10 m^2 nærlekeplass pr. boenhet.
b. Minimumsstørrelse på nærlekeplass er 200 m^2.
c. Maksimum størrelseskrav begrenses til 500 m^2.
d. Nærlekeplass plasseres maks. 50 m fra boenheter som betjenes av nærlekeplassen.
e. Det skal være trafikksikker atkomst mellom nærlekeplass og boliger den skal betjene.
f. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
g. Nærlekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekeapparater tilpasset barn opp til 6 år, samt sittemuligheter for voksne.

1.7.3 Kvartalslekeplass

1.7.3.1 Krav til kvartalslekeplass gjelder for nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ved ombygging/bruksendring som gir 30 eller flere nye boenheter.

1.7.3.2 Det stilles følgende krav til kvartalslekeplass:

a. Minimumsstørrelse på kvartalslekeplass er 1500 m^2.
b. Kvartalslekeplassen skal betjene maks. 80 nye boenheter.
c. Kvartalslekeplassen skal lokaliseres i rimelig nærhet til eller innenfor eiendom eller plangrense.
d. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
e. Kvartalslekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekefunksjoner tilpasset barn i alderen 6-12 år, samt sittemuligheter for voksne.
f. Kvartalslekeplassen skal være allment tilgjengelig.

1.7.4 Aktivitets- og møteplass

1.7.4.1 Krav til aktivitets- og møteplass gjelder for nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ved ombygginger/ bruksendring som gir 200 eller flere nye boenheter.

1.7.4.2 Det stilles følgende krav til aktivitets- og møteplass:

a. Aktivitets- og møteplass skal tilrettelegges for aktivitet og opphold for folk i alle aldre.
b. Aktivitets- og møteplass skal være allment tilgjengelig.
c. Minimumsstørrelse på aktivitets- og møteplass er 5000 m^2. Dette kan deles i to områder.
d. Aktivitets- og møteplass skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense, eller på nærmeste egnede område.
e. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
f. Aktivitets- og møteplass skal opparbeides med min. 5 lekefunksjoner tilpasset barn i skolealder, et areal på minst 30 x 50 m for plasskrevende aktiviteter, samt sittemuligheter for voksne.

1.7.4.3 Ved krav om aktivitets- og møteplass frafaller krav om kvartalslekeplass.

<u>Retningslinjer</u>

a. Alle nye reguleringsplaner bør inneholde en begrunnelse for plassering av leke- og aktivitetsplasser.
b. Alle leke- og aktivitetsplasser bør plasseres med tanke på boligene den skal betjene, og ikke legges på restarealer i utkanten av området.
c. Gjennom reguleringsplan kan det vurderes avvik fra krav til leke- og aktivitetsplasser, dersom planen sikrer konkrete tiltak for å ivareta gode møteplasser for den aktuelle utbyggingen.
d. Ved større utbyggingsprosjekter kan det gjøres en helhetsvurdering av samlet arealbehov for leke- og aktivitetsplasser.
e. Nærlekeplass er lekeplass primært rettet mot barn under skolealder og opphold for foreldre. Eksempler på lekefunksjoner for nærlekeplasser er huske, klatrestativ, sklie, sandkasse.
f. Kvartalslekeplass er lekeplass primært rettet mot barn i barneskolealder og opphold for foreldre. Eksempler på lekefunksjoner for kvartalslekeplasser er klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, ballvegg/-binge, basketkurv.
g. Ved krav om kvartalslekeplass kan inntil 1 nærlekeplass inkluderes innenfor arealkravet til kvartalslekeplassen.
h. Aktivitets- og møteplass er primært rettet mot barn i skolealder, inkludert større barn, men også innby til aktivitet og opphold for folk i alle aldre.
i. Eksempler på lekefunksjoner på aktivitets- og møteplasser er klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, ballvegg/-binge, basketkurv, hinderløype, sykkelløype.
j. Jorddekke som skal tåle trær bør være min. 100 cm.
k. Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntareal/parker.
l. Temakart nr. 7 gir oversikt over byrom, leke- og aktivitetsplasser. Intensjonen er å vise eksisterende plasser, samt hvor slike bør etableres. Temakartet skal legges til grunn ved tiltak og regulering.

1.8 Krav til solinnfall for eksisterende uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.8.1 Ny regulering/bebyggelse skal ikke i vesentlig grad forringe solforhold for eksisterende privat og felles uteoppholdsareal og/eller lekeplass. Det skal framlegges dokumentasjon som viser konsekvenser for solinnfall.

Retningslinjer

a. *Minst 50 % av eksisterende privat og felles uteoppholdsareal og lekeplass bør være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.*

1.9 Universell utforming og tilgjengelighet (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.9.1 Alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og uteområder.

1.9.2 Der det settes strengere krav til universell utforming enn byggteknisk forskrift krever, skal dette tas inn som egen bestemmelse i reguleringsplan.

1.9.3 Boliger skal, så langt det er mulig, planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, slik at boligen tilfredsstiller kravet til tilgjengelig boenhet.

1.9.4 Universelt utformede adkomster skal som hovedregel være hovedadkomst.

Retningslinjer

a. *For nye boenheter som ikke møter kravet til tilgjengelighet bør det vises hvordan boenheten på sikt kan bli tilgjengelig.*
b. *For eksisterende bygninger hvor det er dokumentert konflikt mellom bevaringshensyn og universell utforming kan kravene til universell utforming fravikes.*

1.10 Bærekraftige løsninger for bygglokalisering, energi og materialbruk (pbl. § 11-9, nr. 8)

1.10.1 Definisjoner

BÆREKRAFTIGE MATERIALER:

Med bærekraftige materialer menes materialer med lavt klimagassutslipp. Miljøsertifiserte materialer regnes også som bærekraftige materialer selv om de ikke nødvendigvis fører til lavere klimagassutslipp.

BÆREKRAFTIGE ENERGILØSNINGER:

Bærekraftige energiløsninger omfatter en helhetlig tankegang rundt valg av energiforsyning, hvor funksjoner/bygg samlokaliseres eller finner fellesløsninger med nærliggende bygg. Dette innebærer bruk av fornybar energi, lavt energiforbruk og/eller energieffektive løsninger som energiutveksling mellom bygg og funksjoner som kan gi aktiv bruk av overskuddsvarme.

BÆREKRAFTIGE OVERVANNSLØSNINGER: Med bærekraftige overvannsløsninger menes naturbasert overvannshåndtering, slik som våtmarker, naturlige og kunstige bekker og flomveger, grønne tak og vegger, åpne basseng mm.

BÆREKRAFTIGE VANN- OG AVLØPSLØSNINGER:

Med bærekraftige vann- og avløpsløsninger menes tekniske løsninger som gir lavest mulig miljøkonsekvenser. Dette dreier seg om; lave utslipp til vann, luft og jord, minst mulig forbruk av lagerressurser som fossile brensler, fosfor, kalium osv. og minst mulig forbruk av energi.

BÆREKRAFTIG LOKALISERING:

Bærekraftig lokalisering innebærer vurdering av tilgjengelighet og hvordan transporten til og fra området/bygget skjer. Klimavennlig lokalisering vil redusere både person- og varetransport. Plassering på tomt legger også premisser for energibruk.

KLIMAREGNSKAP:

Med klimaregnskap menes utslippsberegninger for bygge- og utviklingsprosjekter som skal bidra til klimavennlige valg. Klimaregnskapet skal vise samlede utslipp av klimagasser omregnet til CO_2-ekvivalenter som oppgis i tonn CO_2.

AKTIV BRUK AV TAK OG FASADER:

Med aktiv bruk av tak og fasader menes f. eks. solceller og solfangere til produksjon av energi og blå/grønne tak/grå tak[3].

1.10.2 I reguleringsplaner med mer enn 15 boenheter og enkeltbygg større enn 500 m^2 BRA skal bærekraftige løsninger, *jf. definisjoner i 1.10.1*, redegjøres for med hensyn til:

a. Materialvalg
b. Energiløsninger
c. Overvannsløsninger
d. Vann – og avløpsløsninger
e. Lokalisering.

Valg av løsninger skal begrunnes.

1.10.3 I byggesak med mer enn 15 boenheter og enkeltbygg større enn 500 m^2 BRA skal valg av bærekraftige løsninger, *jf. definisjoner i 1.10.1*, redegjøres for og begrunnes gjennom et klimaregnskap:

a. Materialvalg
b. Energiløsninger
c. Overvannsløsninger
d. Vann – og avløpsløsninger
e. Lokalisering.

1.10.4 Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser.

Retningslinjer

a. Klimaregnskapet bør sammenliknes med en referansesituasjon eller et referansebygg så langt dette er mulig.
b. Bruk av miljøklassifiseringsverktøy som BREEAM bør vurderes for alle nye bygg og rehabiliteringsprosjekter med BRA over 1000 m2.

[3] Med blå/grønne/grå tak menes takløsninger med vannfordrøyende egenskaper.

c. *Det skal etterstrebes å redusere klimautslipp fra nye materialer med 40 % sammenliknet med tilsvarende bygning. Bruk av tre som konstruktivt hovedmateriale vil redusere klimautslippene med minst 40 %.*
d. *Det bør vurderes å bygges i nullutslippsstandard.*
e. *Energiløsninger til kjøling, oppvarming og varmt vann bør løses på en mest mulig helhetlig og energieffektiv måte. Det bør spesielt vurderes energiutveksling mellom bygg til bolig og bygg til næring. Det bør settes av plass til eventuelle lokale energisentraler/tekniske installasjoner tilknyttet miljøvennlig energiforsyning eller gjenbruk i energiforsyning.*
f. *Lokal fornybar energiproduksjon bør utredes i prosjekter med over 50 boenheter og i alle prosjekter med kombinert formål kontor/forretning/bolig.*
g. *Utenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg, jf. bestemmelse 4.10, bør alternative energiløsninger for fornybar energi utredes. Dette gjelder:*
    i. *ny bebyggelse med bruksareal (BRA) over 250 m^2.*
    i. *ombygginger med bruksareal (BRA) over 250 m^2.*
    ii. *nye boligprosjekter med flere enn 10 boenheter.*

1.11 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3)

1.11.1 For nye boenheter innenfor S1 kreves renovasjonsløsning som skal legges under bakkenivå eller som integrert del av bebyggelsen.

1.11.2 Framkommelighet for renovasjonskjøretøyer skal vises i regulerings- og byggesaken.

1.11.3 I reguleringsplaner skal det vises med formål og/eller bestemmelser hvordan renovasjon skal løses. Byggetiltak med 5 eller flere nye boenheter skal ha felles renovasjonsløsning under tak, fortrinnsvis integrert i bebyggelsen eller under bakken.

1.11.4 Frittliggende småhusbebyggelse er unntatt fra bestemmelse 1.11.3 om krav til felles renovasjonsløsning.

Retningslinjer

a. *Ved større utbygginger bør det legges til rette for felles renovasjonsløsninger.*
b. *Renovasjonsløsninger bør utformes estetisk slik at de inngår i området på en god måte, og er lett tilgjengelig for renovatør.*
c. *GLØR bør kontaktes tidlig i regulerings- eller byggeprosess.*

1.12 Byggegrenser langs veg og jernbane (pbl. § 11-9 nr. 5)

1.12.1 Byggegrense langs jernbane er 30 m fra spormidt. Der det er regulert byggegrense nærmere enn 30 m kreves det likevel tillatelse fra jernbanemyndigheten ved tiltak nærmere enn 30 m fra spormidt.

Retningslinjer

a. *Fravik fra byggegrense i reguleringsplan vurderes gjennom dispensasjonsbehandling i byggesaken.*
b. *Der byggegrenser ikke er spesifisert i reguleringsplan, gjelder følgende byggegrenser (fra vegmidt) langs veg, jf. temakart nr. 2 – Byggegrenser langs veg:*

FUNKSJONSKLASSE	HOLDNING	BYGGEGRENSE	GJELDER
A – Nasjonal veg	Meget streng holdning	50 m	E6 (delvis 100 m)
B – Regional hovedveg	Streng holdning	50 m	Fv250
C – Lokal hovedveg	Streng holdning	30 m	Fv213, Fv216, Fv253, Fv255, Fv2520, Fv2522, Fv2532, Fv2538, Fv2540
D – Lokal samleveg	Mindre streng holdning	20 m	Fv2520, Fv2522, Fv2524, Fv2526, Fv2528, Fv2532, Fv2536
E – Lokal adkomstveg	Lite streng holdning	15 m	Fv2518, Fv2524, Fv2526, Fv2528, Fv2530, Fv2536, Fv2534

c. *Byggegrensene som er vist i tabellen er i henhold til vegloven § 29. Ved fravik søkes det dispensasjon til aktuell vegmyndighet.*
d. *Kommunale retningslinjer for utforming av avkjørsel fra kommunal veg legges til grunn.*
e. *Ny bebyggelse bør i hovedsak knytte seg til nærmeste samleveg.*
f. *Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan redusert byggegrense vurderes for å oppnå gode fortettingsløsninger.*
g. *Når lokalisering av hovedtrafikkåre, kollektivfelt, gang- /sykkelløsning og støyskjerming ikke er avklart, bør byggegrensen ikke settes mindre enn 20 m i reguleringsplanen.*
h. *I sentrum og sentrumsnære områder, hvor hovedvekt av eksisterende bebyggelse ligger inntil fortau, kan byggelinjen settes i veggliv.*

1.13 Støy (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.13.1 Til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven.

1.13.2 I rød støysone tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring til støyfølsomt bruksformål. Ved nødvendig sanering av eksisterende bygg tillates gjenoppbygging, dersom antall boenheter ikke økes.

1.13.3 Nye boenheter i rød støysone tillates innenfor sentrumsformålet S1, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

1.13.4 I gul støysone tillates arealfølsom bruk dersom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

Retningslinjer

a. *Det kan stilles krav til avbøtende tiltak ved støyende aktivitet, f.eks. ved anleggsvirksomhet eller ny støyende virksomhet.*

1.14 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.14.1 Til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanleggingen skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven.

1.15 Forurenset grunn og uønskede arter (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.15.1 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke fører til helse- og/eller miljøskade.

1.15.2 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at en forhindrer spredning av fremmede arter som i svartelista er plassert i risikokategori svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI).

1.15.3 Miljødirektoratets veileder for Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn TA-2553/2009 eller nyere vedtatt veileder skal benyttes for planlegging av undersøkelser og gjennomføring av tiltak.

1.15.4 Der det er forurenset grunn skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan for håndtering av forurenset masse.

1.16 Overvannshåndtering (pbl. § 11-9, nr. 3, 6 og 8)

1.16.1 Definisjoner

OVERVANN:
Overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann.

FLOMVEG:
Trasé som leder overvann til en resipient.

LOKAL OVERVANNSHÅNDTERING:
Eksempler på lokal overvannshåndtering er infiltrasjon, fordrøyning, grønne tak, blågrønne løsninger mm.

IVF-KURVE:
Ved flom- og overvannsberegninger skal ny IVF[4]-kurve for Lillehammer benyttes.

[4] IVF står for intensitet, varighet og frekvens. Ny IVF-kurve finnes på kommunens nettside.

1.16.2 Overvann skal håndteres lokalt, og naturbaserte løsninger skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

1.16.3 I alle nye reguleringsplaner skal det foreligge godkjent overvannsplan[5]. Denne skal inneholde redegjørelse for hvordan overvann skal håndteres. Det skal vurderes om overvann kan benyttes til bruks- og opplevelseselementer i uteområder.

1.16.4 Ved søknad om tiltak skal det konkretiseres hvordan overvann skal håndteres. Det er krav til overvannsplan ved større tiltak.

1.16.5 Når nye reguleringsplaner eller tiltak berører kartlagte/kjente flomveger eller lager nye flomveger skal konsekvenser av dette utredes. Der det er behov skal det avsettes og sikres areal for nye flomveger.

1.16.6 Utomhusplan skal, sammen med overvannsplan, vise hvordan disponering og drenering av overvann skal løses.

1.16.7 Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag. Kobling til kommunalt ledningsnett skal omsøkes.

1.16.8 Overvann skal ikke ledes til dreneringssystem for offentlig veg uten godkjenning fra vegeier.

1.16.9 Naturlige flomveger skal sikres og om nødvendig forbedres, slik at risikoen for overvannsflom reduseres.

1.16.10 Ved beregning av overvann skal min. 40 % klimafaktor eller siste anbefalte klimafaktor for Lillehammer fra Norsk Klimaservicesenter legges til grunn.

1.16.11 Taknedløp skal ikke føres til overvannsledning eller spillvannsledning.

Retningslinjer

a. *Overvannsplanen bør omhandle:*

   i. *Beregning av overvann fra tilgrensende områder og oppstrøms.*
   ii. *Håndtering og konsekvenser av overvann i og nedstrøms planområdet.*
   iii. *Utredning av aktuelle flomveger og mulig fordrøyning som bruk av gater/veger/P-plasser/grøntanlegg/overflatebassenger.*
   iv. *Minst 30 % av arealet i nye byggeområder bør ha grunn/dekke som er egnet til infiltrasjon.*
   v. *Utredning av alternative vannveger på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient (elv, bekk eller sjø) uten at skade oppstår.*
   vi. *Alternativ bruk av overvann til bruks- og opplevelseselementer i utearealer.*

b. *Kommunen kan:*

   i. *Stille krav til at konsekvenser for flom utredes av fagperson.*
   ii. *Etter særskilt søknad godkjenne påslipp av overvann til kommunens avløpsnett. Påslippets størrelse skal dokumenteres.*
   iii. *Kreve uavhengig kontroll av overvannsplan.*

c. *Kommunedelplan – hovedplan vann og avløp 2014-2018 eller nyere vedtatt plan legges til grunn.*

[5] Jf. kommunens veiledning for overvannsplan.

1.17 Vann og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3)

1.17.1 Reguleringsplaner skal vise vann- og avløpsløsninger, inkludert beregninger for merbelastning, økt vannforbruk og vurdering av hvilke vannreduserende tiltak planen legger til rette for.

1.17.2 Alle bygg skal sikres framføring av slokkevann og sprinkelvann.

1.17.3 Restvann fra minirenseanlegg skal etterpoleres i løsmasser, og ikke føres til vassdrag/overflateresipienter.

1.17.4 I områder avsatt til bebyggelse og anlegg tillates fremføring av vann- og avløpsledning. Konsekvenser for samfunn og miljø skal utredes.

Retningslinjer

a. Gjeldende hovedplan for vann og avløp legges til grunn.

b. I områder avsatt til andre formål enn bebyggelse og anlegg kan det tillates fremføring av vann- og avløpsledning. Det forutsettes at konsekvenser for samfunn og miljø er tilstrekkelig utredet og faglig samordnet.

1.18 Vassdrag og vassdragsnære områder (pbl. § 11-9 nr. 3)

1.18.1 Det er en generell byggeforbudssone langs vassdrag i uregulert område og for områder som omreguleres. Byggeforbudssonen er 100 meter langs Mjøsa og Lågen og 50 meter mot andre vassdrag. Det er unntak for eksisterende bebyggelse. Det tillates gjenoppbygging, utvidelse av eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse i tråd med underliggende formål, forutsatt at hensyn, jf. bestemmelse 1.18.2, er ivaretatt.

1.18.2 Ved tiltak i og ved vassdrag skal følgende ivaretas:

a. vassdragets økologiske funksjon
b. naturmangfold
c. friluftsinteresser
d. allmennhetens tilgang
e. landskap
f. vassdragets kapasitet for flomdemping/flomfordrøyning.
g. kulturminner

1.18.3 Langs vassdrag skal det være et minimum 6 m bredt vegetasjonsbelte til hver side, jf. vannressursloven § 11.

1.18.4 Vassdrag/bekker skal ikke lukkes.

1.18.5 Ved regulering og tiltak som berører lukkede vassdrag/bekker skal mulighet for gjenåpning vurderes.

1.18.6 Nye bygg på allerede lukkede vassdrag tillates ikke.

1.18.7 Tiltak som kan forringe fiskens leveområder eller fysisk begrense fiskens vandringer i fiskeførende vassdrag skal omsøkes og avklares med fylkeskommunen, jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Retningslinjer

a. *Langs vassdrag skal det tilstrebes å opprettholde et naturlig økologisk fungerende vegetasjonsbelte. Eksisterende vegetasjon som større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag bør i størst mulig grad bevares.*
b. *Tiltak i vassdrag bør ikke føre til at miljøtilstanden reduseres. Det generelle miljømålet for vassdrag er minst «god økologisk tilstand»[6].*
c. *I forbindelse med tiltak i vassdrag, herunder sjøer, bekker og elver skal arbeidene gjennomføres på en slik måte at erosjon og transport av slam og finstoff i vannstrengen begrenses mest mulig.*
d. *Bygge- og anleggstiltak i strandsonen til Mjøsa bør være i tråd med «Retningslinjer for planlegging i strandsonen – Det gode liv ved Mjøsa»[7].*
e. *Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i fiskeførende vassdrag bør utføres i perioden 15. juni til 15. september (perioden da rogn ikke blir skadet).*

1.19 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.19.1 Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

1.19.2 Allmennhetens tilgang til grønnstruktur skal ivaretas.

1.19.3 Ved regulering og utbygging skal grønnstrukturens funksjon som økosystem ivaretas.

1.19.4 Ved regulering og utbygging skal tilgang til nærturområder, stier og løyper utredes - både for eksisterende og nye boliger.

Retningslinjer

a. *Hensynssone H 540_ 01-02 punkt 4.11 gir retningslinjer for den overordna grønnstrukturen og temakart nr. 6 – Grønnstruktur viser den overordna grønnstrukturen – byromsveven.*
b. *Bygninger bør ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra stier, løyper, tur- og gangveger som er åpne for allmenn ferdsel.*

[6] Vanndirektivet og vannforskriften forutsetter at vannforekomster skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Økologisk tilstand og kjemisk status er definert gjennom indikatorer og målbare parametere. Der hvor miljømålet ikke er tilfredsstilt må miljøforbedrende tiltak iverksettes. Der hvor miljømålet er tilfredsstilt må forebyggende tiltak for å hindre forringelse vurderes.

[7] Retningslinjer for planlegging i Mjøsas strandsone, «Det gode liv ved Mjøsa – med retningslinjer for planlegging i strandsona», sluttdokument fra prosjekt strandsone Mjøsa mai 2007- juni 2008.

1.20 Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.20.1 Ved nye reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal det foretas en vurdering av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

1.20.2 Det skal tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av truete naturtyper og artsforekomster. Før det treffes beslutning om å gjøre inngrep i naturtypelokaliteter og artsforekomster skal konsekvensene klarlegges.

1.20.3 Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder og viktige trekkruter og funksjonsområder for alle viltarter.

1.20.4 Der det er mangelfulle registreringer av biologisk mangfold, skal det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak gjennomføres kartlegging og utredning mht. forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold.

1.20.5 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak skal det gjennomføres registrering av fremmede arter, og legges frem tiltak for å redusere risiko for spredning av fremmede arter som i svartelista er plassert i risikokategori svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI).

1.20.6 Tiltak som berører forekomster av prioriterte arter og/eller funksjonsområder for prioriterte arter skal vurderes i samsvar med forskrifter om prioriterte arter.

1.20.7 Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av arten dragehode er forbudt, jf. forskrift om dragehode som prioritert art.

1.21 Byggeskikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.21.1 Ved regulering og tiltak skal det følge en redegjørelse for arkitektonisk kvalitet og tilpasning til landskap og byens profil som er definert og basert på følgende, *jf. temakart nr. 2 Byens profil:*

i. viktige siktlinjer fra byen til landskapet utenfor
ii. betydningsfulle enkeltbygninger
iii. byens silhuett og viktige landskapstrekk som høydedrag rundt byen, elvekorridorene, Lågen/Mjøsa og det omkringliggende kulturlandskapet.

Retningslinjer

a. *Ved regulering og tiltak kan det kreves redegjørelse med hensyn til estetikk og byggeskikk, skala, høyder, volum og struktur for bebyggelsen i forhold til landskap, topografi og fjernvirkning.*
b. *Redegjørelsen bør omfatte følgende vurderinger og begrunnelse for valg av arkitektonisk utforming:*

i. bygningens bruk og organisering av funksjoner.
ii. bygningsvolumets form og samspill til omkringliggende bebyggelse.
iii. tilpassing til landskap og fjernvirkning.
iv. naturkvaliteter og solforhold.
v. bygningenes forhold til omkringliggende gater, byrom og felles uteoppholdsareal.
vi. beskrivelse av og begrunnelse for materialbruk.
vii. bygningens tilknytning til eksisterende og mulig framtidig bystruktur.

c. *Kommunen kan kreve utfyllende illustrasjoner, 3D modellering, fotomontasje, oppriss e.l., for å synliggjøre konsekvenser av tiltaket.*

1.22 Bevaring av kulturhistoriske bygninger, kulturmiljøer og kulturminner (pbl. § 11-9 nr. 7)

1.22.1 Bebyggelse som kommunen ved skjønn definerer som bevaringsverdig i seg selv eller som del av kulturmiljø tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.

1.22.2 Kommunen avgjør hvorvidt nye elementer kan tillates tilføyet eller endret i kulturmiljøet.

Retningslinjer

a. *Ved søknad om riving av bevaringsverdig bygg etter brann eller vesentlig skade kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Eventuell tillatelse til riving gis ikke før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad. Ved søknad om riving av bevaringsverdig bebyggelse kan kommunen vurdere å kreve gjenoppbygging av kopi. Det vil si bygget slik det sto mht. arkitektur og form, sentrale fasader og høyder.*
b. *Regional kulturminnemyndighet konsulteres ved behov.*
c. *Dersom det under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.*

1.23 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5)

1.23.1 Bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Lillehammer kommune.
Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlige rom.
Bestemmelsene i sin helhet framgår av vedlegg 1.

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL §§ 11-10 OG 11-11)

2.1 Boligbebyggelse (pbl. § 11-10)

2.1.1 Definisjoner

SMÅHUSBEBYGGELSE:
Frittliggende og konsentrert sammenbygd småhusbebyggelse med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene angitt i PBL § 29-4.

FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE:
Består av eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger:
Enebolig defineres som frittliggende bygning beregnet på en husstand.

Tomannsbolig defineres som frittliggende bygning beregnet på to husstander med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Enebolig med utleiedel / sekundærleilighet er frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE:
Småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder og rekker, tre- og firemannsboliger (vertikalt eller horisontaldelt), med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde er innenfor høydene som er angitt i PBL § 29-4.

BLOKKBEBYGGELSE:
Bygning med fire eller flere boenheter med tre eller flere målbare plan.

2.1.2 Formålet omfatter nåværende og framtidig boligformål.

2.1.3 Bestemmelsesområde områdetyper med tilknyttet illustrasjonskart definerer bebyggelsesstruktur for bygårdsbebyggelse, småhusbebyggelse i kvartaler og felt, blokkbebyggelse og gårdstun. Det er egne bestemmelser til de ulike områdetypene, *jf. bestemmelse 3.1.*

2.1.4 Småskala håndverk, produksjon og tjenesteyting/service som utøves av beboer på eiendommen tillates. Det er en forutsetning at trafikksikkerhet er ivaretatt, og at det ikke fører til forurensing/støy eller er til sjenanse for nabolaget.

2.1.5 I alle reguleringsplaner som omfatter boligformål skal det dokumenteres hvordan tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur ivaretas, *jf. retningslinje 4.11 og temakart 6*.

Retningslinjer

a. *Alle reguleringsplaner og større byggeprosjekter bør ha en variert sammensetning av boligtyper og -størrelser, og det bør sikres boliger i flere prisklasser. Formålet er varierte bomiljøer og lettere tilgang til det ordinære boligmarkedet for alle.*
b. *Alternative bygge- og boformer bør vurderes ved regulering og tiltak. Med alternative bygge- og boformer menes f.eks. bokollektiv, minihus, økogrend, bærekraftige boliger og boformer som bygger på «connected living»-prinsipper.*
c. *Det kan vurderes avvik fra tekniske forskrifter dersom det dokumenteres bærekraftige løsninger som er klart mer miljøvennlige/samfunnsnyttige enn de byggetekniske kravene.*

2.1.6 Bestemmelser for fremtidig boligbebyggelse:

2.1.6.1 Til område avsatt til fremtidig boligbebyggelse stilles følgende områdevise krav:

OMRÅDE B16 – HØSTMÆLINGEN ØKOTUN

• Det kreves felles reguleringsplan for området.
• Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
• Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  ○ Det skal reguleres til spesialområde «Økotun».
  ○ Det skal stilles særlige krav til prosess og miljøoppfølgingsprogram.
  ○ Ordinær boligutbygging tillates ikke.
  ○ Konsekvenser av økt trafikk for myke trafikanter fra Fredrik Colletts veg til planområdet skal vurderes og ev. nødvendige tiltak for trafikksikkerheten for myke trafikanter skal kreves gjennom rekkefølgekrav. Behov for eget areal for fotgjengere skal vurderes.
• Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  ○ Leke- og aktivitetsplasser, jf. bestemmelse 1.7.

OMRÅDE MOSVEEN (FB1)

• Det kreves reguleringsplan for området.
• Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.
• Næringsformål med innadrettet virksomhet som lager i deler av bygningsmassen tillates dersom dette kan tilpasses boligformålet.
• Grønnstruktur med tilgang til strandområde og gjennomgående gang- og sykkelveg nord- sør skal sikres.
• Følgende krav stilles til utredninger i reguleringsplan:
  ○ Alternative og nye botilbud, herunder alternative bygge- og boformer, muligheter for connected living og sosialt bærekraftige bomiljøer.
• Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  ○ Leke- og aktivitetsplasser, jf. bestemmelse 1.7.
  ○ Opparbeidelse av gang- og sykkelveg
  ○ Andre rekkefølgekrav er veiledende og framgår av bestemmelse 1.4.

2.2 Sentrumsformål (pbl. § 11-10)

2.2.1 Område S1 – Bysentrum

2.2.1.1 Formålet tillater alle formål, unntatt areal- og transportkrevende handel*, jf. bestemmelse 2.4.2.*

2.2.1.2 Formålet omfattes av bestemmelsesområde områdetype bygårdsbebyggelse, *jf. bestemmelse 3.1.6.*

2.2.1.3 Formålet omfattes av gjennomføringssone H820 #1 Kirkegata/Skysstasjonen/Lurhaugen-Mesnadalen, *jf. bestemmelse 4.20.2.*

2.2.1.4 Formålet omfattes av en butikksentersone slik det er regulert i reguleringsplanen for Lillehammer sentrum. Butikksentersonen vises i *temakart nr. 5 Butikksentersone, del 7.*

2.2.1.5 Utenfor butikksentersonen tillates handel slik:

a. Enkeltforretninger mindre enn eller lik 1500 m^2 BRA
b. Kjøpesentre mindre eller lik 3000 m^2 BRA.

2.2.1.6 Utformings- og funksjonskrav:

a. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
b. Mot sentrale gater og byrom skal det være publikumsrettet virksomhet og aktive fasader på gateplan. Virksomheter skal ha inngang fra gateplan.

c. Bygg med boliger skal ha egen adkomst fra terreng, og inngangspartier skal visuelt markeres i fasade med plassopparbeidelse.
d. Ny bebyggelse skal skape variasjon i gateløpet og bidra til attraktive byrom.
e. Gater som er sikt-akser mot viktige landskapselementer skal holdes åpne og fri for sikthindrende møblering og installasjoner.
f. Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.
g. Logistikk for varetransport skal samordnes.

Retningslinjer

a. Besøks- og kulturrettet virksomhet, kontor og kompetansebedrifter bør lokaliseres til sentrum.
b. Det kan, etter skjønn, forbys lokalisering av store handelskonsepter/storvarehandel i sentrum dersom etableringen kan fortrenge andre sentrumsfunksjoner eller hvis de trafikale konsekvensene for bymiljøet blir uheldige.
c. Handel som faller inn under definisjonen for areal- og transportkrevende handel kan etableres i sentrum dersom konseptet er endret og kan innpasses i den urbane strukturen (bytilpasset). Dette forutsetter at virksomheten tilfredsstiller kvalitetskravene til utforming, funksjon, arkitektur og estetikk, samt at den areal- og transportkrevende funksjonen er tatt ut.
d. Bebyggelse i sentrum bør utformes på bylivets premisser, slik at de ikke er til hinder for fremtidig aktivitet og bymessig utvikling. Dette innebærer:
e. Ny bebyggelse planlegges i en menneskelig skala, med sammenhengende byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.
f. Nye tiltak bør ha god tilknytning til eksisterende og fremtidig bystruktur.
g. Når bakgårder rehabiliteres og/eller bygges ut bør hensyn til kulturmiljøet og næringssammensetningen i sentrum tillegges vekt.
h. Gågatemiljøet med tverrgater forbeholdes publikumsretta virksomhet i 1. etasje mot gate, for å styrke aktivitet og et levende bymiljø.
i. Boliger i 1. etasje bør kun tillates etablert i områder med rent boligformål.
j. Grønne strukturer, byrom og kulturstier/løyper/snarveger bør sikres. Nye reguleringsplaner bør i tillegg sikre nye områder og åpne barrierer der de finnes.
k. Areal for allment tilgjengelig grønnstruktur utover det som er bestemmelse om felles uteoppholdsareal og lekeplasser kan pålegges i utbyggingsprosjekter eller tiltak som medfører mer enn 10 nye boenheter.

2.2.2 Område S2 – Rosenlund bydelssentre

2.2.2.1 Innenfor formålet tillates bolig, forretning, kjøpesenter, offentlig eller privat tjenesteyting, bytilpasset næring[8], grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

2.2.2.2 Ved forretning tillates totalt 12 000 m^2 BRA til detaljvarehandel, *ref. definisjon i 2.4.2.*

[8] Med bytilpasset næring menes virksomhet som i skala kan innpasses i en bystruktur, og som kan forenes med områdets kombinerte funksjoner. Dette forutsetter at virksomheten tilfredsstiller kvalitetskrav til utforming, funksjon, arkitektur, estetikk, og ikke medfører uheldige trafikale og miljømessige konsekvenser for bo- og bymiljø.

Retningslinjer

a. Regulering og utbyggingstiltak i bydelssenteret skal forholde seg til prinsipper lagt i mulighetsstudiet «Byutvikling Nord», politisk vedtatt 26.06.14.

2.2.3 Område S3-S4 – Bydelssentre

2.2.3.1 Innenfor formålet tillates bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, bytilpasset næring, grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

2.2.3.2 Ved forretning tillates detaljvarehandel i form av dagligvarer, *ref. definisjon i pkt. 2.4.2*, og i slik størrelsesorden:

a. S3 – Søre Ål: totalt 3 000 m^2 BRA.
b. S4 – Vingnes: totalt 2 500 m^2 BRA.

2.2.4 Utformings- og funksjonskrav for områdene S2, S3 og S4:

a. Det skal tilstrebes urban struktur i alle bydelssentre gjennom hensiktsmessig plassering av bygg, torg, parkering og kjøreareal.
b. Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til å skape kvalitet i form av gode uterom, torg og møteplasser.
c. Passasjer og gjennomgående snarveger skal sikres.
d. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
e. Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
f. Alle bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
g. Kjøreareal og gang- og sykkelareal skal separeres, slik at alle gang- og sykkelarealer er sikret. Det skal være trafikksikkert gangareal mellom inngangspartier og fra innganger til parkering/bussholdeplass.
h. Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.
i. Logistikk for varetransport skal samordnes.

2.2.5 Ved søknad om ny bebyggelse eller større utvidelser av eksisterende bygg skal det følge en illustrasjonsplan som viser hvordan prinsippene i bestemmelse 2.2.4 er ivaretatt.

Retningslinjer

a. Flerkjernestrukturen definerer kommunens sentrum og bydelssentre. Bydelene bør styrkes som drivkraft og sosiale møtepunkter for befolkningen i det aktuelle området.
b. Bydelssenterets rolle er å dekke bydelens behov for daglig handel og tjenester. Dagligvarer, service og tjenesteyting som fremmer sykkel og gange i hverdagen bør lokaliseres her. Dette kan være kafé/bakeri, post, apotek, frisør, kultur- og fritidstilbud, lege/helsetjenester.
c. Barnehage, skole, bo- og servicesenter bør lokaliseres i eller i tilknytning til bydelssentrene.
d. Hvert bydelssenter bør ha et torg – et felles areal tilrettelagt som møte- og oppholdsplass. Torget bør ha gode solforhold, trafikksikker adkomst og være adskilt fra kjøre- og parkeringsareal.

2.3 Næringsbebyggelse (pbl. § 11-10)

2.3.1 Innenfor formålet tillates arealer for logistikk, industri, lager, pick-up point, verksted, håndverk, produksjon, regulerings-/stasjoneringsterminal for buss og terminalløsning for varedistribusjon, og nødvendige tilhørende funksjoner.

2.3.2 Utformings- og funksjonskrav:

a. Nye planer skal tilrettelegge for arealeffektiv utnyttelse.
b. Nye bygg skal plasseres slik at en høyere utnyttelse er mulig ved fremtidig fortetting.
c. Trafikk, parkering og areal for logistikk skal samordnes.

Retningslinjer

a. Dispensasjonsbehandling ved søknad om handel i tilknytning til næringsvirksomhet:

i. Handel i næringsområder kan vurderes under forutsetning av at den er en klart underordnet del av næringsbedriftens virksomhet, og er i begrenset omfang.
ii. Slik handel bør være i tråd med ABC-prinsippet.

b. For næringsbebyggelse er intensjonen høy arealutnyttelse og fortetting av eksisterende næringsområder.
c. Intensjonen er høy arealutnyttelse gjennom fortetting/transformasjon av eksisterende næringsområder.
d. Det bør legges til rette for næringsklynger som har positive ringvirkninger for den enkelte virksomhet.
e. Det bør legges til rette for at flere virksomheter innenfor samme område løser logistikk og parkering i fellesskap.
f. Det bør søkes å finne arkitektoniske løsninger for som tilfører området kvalitet og gjør det attraktivt.
g. Store monotone flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.
h. God terrengtilpassing bør vektlegges.

2.4 Forretning (pbl. § 11-10)

2.4.1 Innenfor formålet tillates arealer for handel.

2.4.2 Definisjoner

AREAL- OG TRANSPORTKREVENDE HANDEL:
Areal- og transportkrevende handel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning, er kjøretøyer, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.

DETALJVAREHANDEL: Varegrupper som ikke faller innunder kategorien areal- og transportkrevende handel er detaljvarehandel. Ved beregning av BRA for detaljvarer medregnes hele bygningens BRA[9]. Unntatt er BRA tilknyttet tjenesteyting eller andre formål.

[9] Areal som skal regnes med i BRA er for eksempel fellesareal, salgsflate, spiserom/kantine, lager og kontor for forretningsdrift.

DAGLIGVAREHANDEL: Dagligvarer er en del av detaljvarehandelen. Med dagligvarer menes varer som er forventet å konsumeres eller brukes opp innen en begrenset tid. Mat, hygieneartikler, husholdningsartikler, apotekvarer og blomster er eksempler på varer som regnes som dagligvarer.

STORE HANDELSFORMATER:
Med store handelsformater menes enkeltforretninger med minimum 1500 m^2 BRA per forretning/enhet. Hovedandelen skal være publikumstilgjengelig butikkareal. Salget skal gå gjennom ett felles kassapunkt per forretning/ett foretak. Vareutvalget skal være bredt og inneholde bl.a. varegrupper som hvitevarer, brunevarer og/eller møbler.

2.4.3 I områder for bebyggelse og anlegg tillates gjennom reguleringsplan etablering av dagligvareforretning inntil 1500 m^2 BRA inkludert lager, forutsatt følgende:

a. Dagligvareforretningen skal ligge i gangavstand fra konsentrert bolig- eller fritidsboligbebyggelse.
b. Det skal dokumenteres at etableringen ikke har et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med dagligvareforretning i nærmeste bydelssenter/sentrum.
c. Trafikale konsekvenser av lokaliseringen skal dokumenteres.
d. Dagligvareforretningen skal ha trafikksikker adkomst for gående og syklende.
e. Dagligvareforretningen skal fremme bruk av gange og sykkel.

2.4.4 Dagligvarehandel tillates ikke i områder avsatt til næring eller næring i kombinasjon med areal- og transportkrevende handel. Bestemmelse 2.4.4 gjelder foran bestemmelse 2.4.3.

2.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10)

2.5.1 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål K1 til K9 framgår av *temakart nr. 3 Kombinerte formål og handel, del 7.*

2.5.2 K1: Sannom og Industrigata Nord: Kombinert formål næring og forretning

2.5.2.1 Innenfor formålet tillates næring og forretning til areal- og transportkrevende handel.

2.5.2.2 Sikringssona for vannverket gjelder innenfor formålet, *jf. bestemmelse 4.1.*

2.5.2.3 Tomteutnyttelse og høyder:

a. Nye reguleringsplaner og nye tiltak skal ha min. 70 % BYA pr. tomt. Utomhusarealer som er en nødvendig del av virksomheten, slik som utelager, manøvreringsareal for varetransport og parkering regnes inn i BYA.
b. Ny bebyggelse skal planlegges og plasseres slik at det ikke er til hinder for å oppnå minimum 70 % BYA pr. tomt ved fremtidig fortetting. Det kreves illustrasjon som viser at dette kan oppnås.
c. Bygninger med gesims over 7,5 m skal konstrueres for 2 plan.

Retningslinjer

a. Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen.
b. Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.
c. Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt for næringsbygg. Store monotone flater bør unngås ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.

d. *Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.*

2.5.3 K2: Bydel Nord – Området mellom Rosenlund og Lillehammervegen: Kombinert formål bolig og forretning.

2.5.3.1 Innenfor formålet tillates bolig og forretning til store handelsformater.

2.5.3.2 Boligandelen må være minst 40 % av totalt bruksareal (BRA) for arealet som omfattes av gjennomføringssonen.

2.5.3.3 Forretning tillates i form av store handelsformater begrenset til totalt 15 000 m^2 BRA.

2.5.3.4 Området omfattes av gjennomføringssone H820 #3 - Bydel Nord, *ref. bestemmelse 4.20.4.*

2.5.4 K3: Bydel Nord – Områdene mellom Industrigata og Moavegen og langs Gudbrandsdalsvegen: Kombinert formål bolig og næring.

2.5.4.1 Innenfor formålet tillates bolig og bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter[10].

2.5.4.2 Boligandelen må være minst 40 % av totalt bruksareal (BRA) for arealet som omfattes av gjennomføringssonen.

2.5.4.3 Området omfattes av gjennomføringssone H820 #4 - Bydel Nord, *ref. bestemmelse 4.20.4.*

Retningslinjer

a. *Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Bebyggelse mot hovedveg bør definere gateløpet. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen.*
b. *Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.*
c. *Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt for næringsbygg. Store monotone flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*
d. *Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.*

2.5.5 K4: Området langs Fåberggata: Kombinert formål bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, næring

2.5.5.1 Innenfor formålet tillates bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter.

2.5.5.2 For nye tiltak skal boligandelen være minimum 40 % av totalt BRA for det enkelte prosjekt.

2.5.5.3 Ved regulering skal minimum 40 % av totalt BRA være boligbebyggelse.

2.5.5.4 Utformings- og funksjonskrav:

a. Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til en urban struktur, å opprettholde strøkets karakter og skape gode uterom som gir intimitet og trygghet.
b. Ved fortetting og transformasjon skal utforming og bygningsvolumer ta hensyn til bokvalitet for ny og eksisterende bebyggelse.

[10] Småskalavirksomheter betyr virksomheter/bedrifter som har produksjon i liten skala, få ansatte og som i volum og utforming kan innpasses i en flerfunksjonell og urban bystruktur med attraktive bomiljøer.

c. Byggelinje skal være mot gate.
d. Bebyggelse med utadrettet virksomhet skal ha fasade mot gater, plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
e. Publikumstilgjengelige bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
f. Områdene skal utformes trafikksikkert. Kjøre- og gangareal skal separeres, slik at gangarealer er sikret for myke trafikanter.

Retningslinjer

a. Småskalavirksomheter defineres som virksomheter som kan innpasses i eksisterende bebyggelsesstruktur, ref. illustrasjonskart nr. 1 – Områdetyper, del 6.

2.5.6 K5: Strandtorget-området: Kombinert formål bolig, kjøpesenter, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næring

2.5.6.1 Innenfor formålet tillates bolig, kjøpesenter, forretning til detaljvarehandel, store handelsformater, areal- og transportkrevende handel, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, bytilpasset næring.

2.5.6.2 Det tillates totalt 50 000 m^2 til varehandel fordelt slik[11]:
a. 30 000 m^2 detaljvarehandel uten restriksjoner på butikkstørrelse *(rev. 10.03.21).*
b. 9 000 m^2 i form av store handelsformater *(rev. 10.03.21).*
c. 11 000 m^2 i form av areal- og transportkrevende handel *(rev. 10.03.21).*

2.5.6.3 Formålet omfattes av gjennomføringssone H820 #2 Strandtorget-området, *ref. bestemmelse 4.20.3.*

2.5.7 K6: Søre Ål/Hage - Kombinert formål bolig og næring

2.5.7.1 Innenfor formålet tillates bolig og bytilpasset næring.

2.5.7.2 For nye tiltak skal boligandelen være minimum 40 % av totalt BRA for det enkelte prosjekt.

2.5.7.3 Ved regulering skal minimum 40 % av totalt BRA være boligbebyggelse.

2.5.7.4 Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

2.5.7.5 Utformings- og funksjonskrav:
a. Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til å skape gode uterom, torgplasser som gir intimitet og trygghet.
b. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
c. Parkering, trafikk og logistikk for varelevering skal samordnes.
d. Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
e. Alle publikumstilgjengelige bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
f. Områdene skal utformes trafikksikkert. Kjøre- og gangareal skal separeres, slik at gangarealer er sikret for myke trafikanter.
g. Ved fortetting og transformasjon skal utforming og bygningsvolumer ta hensyn til bokvalitet for eksisterende bebyggelse.

[11] Revidert etter vedtak i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 10.03.21

Retningslinjer

a. *Intensjonen er høy arealutnyttelse og en gradvis transformasjon av eksisterende næringsarealer til boligformål.*
b. *Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Bebyggelse mot hovedveg bør definere gateløpet.*
c. *Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen. Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.*
d. *Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt også for næringsbygg Store monotone flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*
e. *Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.*

2.5.8 K7: Svaneredet - Kombinert formål bolig, offentlig eller privat tjenesteyting

2.5.8.1 Innenfor formålet tillates bolig, offentlig eller privat tjenesteyting.

2.5.8.2 Bolig, offentlig eller privat tjenesteyting skal etableres på en slik måte at det ikke fører til privatisering av utearealer og strandsone.

2.5.8.3 Utformings- og funksjonskrav:

a. 1. etasje på hovedbygningen skal forbeholdes tjenesteyting og være allment tilgjengelig.
b. Strandsonen og strandsonens nærområde skal være tilgjengelig for allmenn bruk.
c. Verneverdig bebyggelse (garveriet) skal bevares.
d. Høyder på nye bygg skal tilpasses slik at det ikke forringer strøkets karakter

Retningslinjer

a. *Alternative bygge- og boformer bør vurderes.*

2.5.9 K8: Hagejordet - Kombinert formål bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, høydebasseng

2.5.9.1 Innenfor formålet tillates bolig, offentlig eller privat tjenesteyting begrenset til barnehage og omsorgsboliger, høydebasseng, grønnstruktur og teknisk infrastruktur.

2.5.10 K9: Del av brannstasjonstomta i nordre bydel - Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting, næring

2.5.10.1 Innenfor formålet tillates offentlig eller privat tjenesteyting og næring.

2.5.10.2 Det tillates ikke etablert virksomheter som ved støy og andre forurensninger vil være til vesentlig ulempe for beboere i omliggende boligområder.

2.6 Grønnstruktur (pbl. § 11-10)

2.6.1 Tiltak og tilrettelegging for å fremme friluftsliv, aktivitet, lek og rekreasjon tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

2.6.2 Tiltak som er til hinder eller forringelse av allmennhetens bruk av området tillates ikke.

2.6.3 Ved regulering og gjennomføring av tiltak skal det stilles krav om utarbeidelse av utomhusplan/landskapsplan, tilpasset tiltakets omfang og størrelse.

Retningslinjer

a. *Tiltak som kan tillates er klubbhus, bålplass, gapahuk eller liknende.*
b. *Tiltakets eier bør være offentlig eller en organisasjon, slik at det kan benyttes av allmennheten/lag/foreninger.*

2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 11-11)

2.7.1 Vedlikehold og rehabilitering av eksisterende, lovlig oppførte brygger og moloer er tillatt.

2.7.2 Det tillates gangbruer når disse inngår som en del av et sti-/løypenett og fremmer friluftsliv og aktivitet.

2.7.3 Vassdragskryssinger skal dimensjoneres med tilfredsstillende tekniske løsninger, for ikke å påføre økt fare/flomfare.

2.7.4 Nye brygger og moloer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.

2.7.5 Det er ikke tillat med nye tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel og interesser.

2.7.6 Det tillates ikke dumping av fyllmasser i vassdrag og sjøer.

Retningslinjer

a. *Tiltak for å fremme allmennhetens bruk av og tilgang til sjø/vassdrag kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.*

3 BESTEMMELSESOMRÅDER PBL § 11-9

3.1 Områdetyper

3.1.1 Områdetyper er vist på plankartet som juridisk bestemmelsesområde. Det er bestemmelser til de ulike områdetypene. Områdetypene er beskrevet i tabell under retningslinjer bokstav a og vist på illustrasjonskart nr. 1. – Områdetyper, *ref. del 6.*

3.1.2 Områdetypene er inndelt i følgende kategorier:

a. Bygårdsbebyggelse
b. Småhusbebyggelse i kvartaler
c. Småhusbebyggelse utenfor kvartaler
d. Blokkbebyggelse
e. Gårdstun

3.1.3 Karaktertrekk for områdetypen:

Strøkets karakter skal legges til grunn ved regulering og tiltak. Utgangspunktet er strøkets karakter når området ble bygget ut/regulert.

3.1.4 Hensynskravene til bygningsvern og kulturmiljøer gjelder foran områdetype dersom det oppstår uklarhet mellom de to bestemmelsesområdene.

3.1.5 Når nye reguleringsplaner, reguleringsendringer eller tiltak utfordrer strøkets karakter, kreves begrunnelse/redegjørelse for valg av arkitektonisk utforming/annen løsning, *ref. retningslinje bokstav b .*

Retningslinjer

a. Tabell områdetyper

Inndeling i områdetyper bygger på kartlegging av den bebygde strukturen. Intensjonen er å sikre en byutvikling som ivaretar hensynet til Lillehammers historie, egenart og karakter.

Områdetypen defineres av type bebyggelsesstruktur. Karaktertrekkene beskriver det generelle særpreget til områdetypen i form av byggeskikk, skala, arkitektur, høyder og volum.

Områdetype	*Bebyggelsesstruktur*	*Karaktertrekk (byggeskikk, skala, arkitektur, høyde, volum)*
Bygårdsbebyggelse	*Kvartalsbebyggelse med bebyggelse i byggelinje mot gate og bakgårdsbebyggelse.*	*Struktur med store kvartaler 140 x 140 m. med tydelige akser nord-syd og øst-vest som har god kontakt med det utenforliggende landskapet.* *Kvartalshjørner er brukket.* *Gatebebyggelse med utadrettede fasader i 1. etg. med passasjer til bakgårdene.* *Passasjer og gutuer samt store bakgårder med generelt lav bebyggelse gir en åpen bebyggelsesstruktur.* *Opprinnelig var mange eiendommer lange og smale med kortsiden ut mot gaten. Dette har gitt en variert fasade mot gate.* *Den eldre trehusbyen består av en homogen bygningsmasse med overvekt av 2-3 etasjes trehus fra 1800-tallet med gjennomsnittlig fasadeinndeling på 22,5 meter. Typisk for denne strukturen er Storgata. Det var et prinsipp at høyde mot gate ikke skal overskride gatens bredde.* *Materialbruken mot gate er hovedsakelig stående malt trepanel, tegl på tak, ubehandlet tre i bakgårdsbebyggelsen.*

		Nyere bebyggelse, fra 50-, 60- og 70-tallet består hovedsakelig av murgårder i ulike stilarter med 3-4 etg. Typisk for denne strukturen er Kirkegata. Denne arkitekturen kan i sterkere grad tåle endringer og moderne arkitektur sammenliknet med den lave trehusbebyggelsen og bakgårdene. *Monumentalbygg bryter tydelig med øvrig bebyggelse i høyde og form.* *Den eldre industribebyggelsen er oppført i tegl.* *Et særtrekk i bybildet er bevarte fabrikkpiper og bakgårdsbebyggelse knyttet til håndverksbedrifter.* *Ved endring/tiltak skal karaktertrekkene fra de ulike stil- og tidsepokene legges til grunn.*
Småhusbebyggelse i kvartaler	*Eldre by-/ villabebyggelse med forhager, i en organisk hagebystruktur.* *1912-planen.*	*Frittliggende eneboliger med romslige hager i en organisk kvartalsstruktur etter ideal fra engelske hagebyer. Utbygget etter planer fra 1900-1950 hvor målet var en by preget av natur og rekreasjon.* *Bebyggelsesstruktur med forhage mot vest er karakteristisk, og skal ivaretas.* *Bebyggelsen består hovedsakelig av trehus utformet innenfor stilarter for perioden.* *Historisme og jugendstil i den eldste perioden, funksjonalistiske idealer i den nyeste bebyggelsen.* *Ved endring/tiltak skal karaktertrekkene fra de ulike stil- og tidsepokene legges til grunn.*
Småhusbebyggelse i felt	*Eneboliger eller konsentrert småhusbebyggelse planlagt og utbygget som felt med samlevei, like bygninger i gjentagende struktur.* *Rekkehus, kjedehus, flermannsboliger.* *Miljøer som viser en utvikling over tid.*	*Eneboliger/tomannsboliger i 1-2 etg. Hovedsakelig med saltak i en struktur orientert langs terreng med hager mot vest.* *Enkeltbygg fra 60- og 70-tallet med flate tak, en etasje.* *Bygningsplassering, volum og takform er de dominerende elementene i strukturen.* *Bebyggelse etter ca. 1960 er utformet etter husbankstandard.* *Bebyggelsen består av trehus med knappe detaljer og ofte modulbasert byggeri.* *De eldste rekkehusområdene ble bygget som arbeiderboliger.* *Det er i disse prosjektene lagt vekt gode fellesløsninger og barnevennlige uteområder.* *Ny bebyggelse skal underordne seg hovedhuset - ikke bryte med strøkets karakter.* *Ved endring/tiltak skal karaktertrekkene fra de ulike stil- og tidsepokene legges til grunn.*
Blokkbebyggelse	*Leilighetsbebyggelse.* *Miljøer som viser en utvikling over tid.*	*I hovedsak tradisjonell lavblokk bebyggelse inntil 4 etg. Lagt langs kotene. Enkelte punkthus over 6 etg.* *Ulike tids – og stilepoker representeres i blokkbebyggelsen.* *Ved endringer/tiltak skal karaktertrekkene fra stilepoken legges til grunn.*
Gårdstun	*Del av den historiske gårdsbebyggelsen*	*Gårdstundannelse eller rester etter dette.*

b. *Redegjørelsen i pkt. 3.1.5 bør omfatte følgende vurderinger og begrunnelse for valg av løsning/arkitektonisk utforming:*

   i. *bygningens bruk og organisering av funksjoner.*
   ii. *bygningsvolumets form og samspill med eksisterende og omkringliggende bebyggelse.*
   iii. *bygningenes forhold til omkringliggende gater, byrom og felles uteoppholdsareal.*
   iv. *beskrivelse av og begrunnelse for materialbruk.*
   v. *bygningens tilknytning til eksisterende og mulig framtidig bystruktur.*

c. *Kommunen kan kreve utfyllende dokumentasjon og illustrasjoner for å synliggjøre konsekvenser av tiltaket.*

3.1.6 Områdetype – Bygårdsbebyggelse

3.1.6.1 Generelle bestemmelser:

a. Lillehammers karakteristiske byggeskikk med den historiske trehusbebyggelsen skal ligge til grunn for ny bebyggelse. Oppføring av nye bygninger skal skje innenfor rammene av kvartalet eller gatens særpreg og struktur mht. utnyttelsesgrad, høyde, volum, variasjon, rytme, takform/-vinkel, detaljeringsgrad og materialbruk.
b. Ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende kvartalsstruktur og skal understreke og forsterke denne. Ny gatebebyggelse skal komplettere kvartalene og henvende seg ut mot gate/byrom.
c. Det skal legges særlig vekt på bygningens form, fasade og materialvalg slik at gate- og byrom blir understreket og forsterket.
d. Fortetting skal tilføre området kvaliteter slik at bokvalitet både for eksisterende og nye boliger ikke forringes, passasjer og grønne byrom holdes åpne.
e. Deler av formålet omfattes av gjennomføringssone H 820 # 1, *jf. bestemmelse 4.20.2*. Ved regulering av denne sona er bestemmelsene for områdetype bygårdsbebyggelse veiledende.

3.1.6.2 Tomteutnyttelse:

a. Ved alle nye reguleringsplaner og nye tiltak styres tillatt bebygd areal/tomteutnyttelse av krav til felles uteoppholdsareal, lekeplass og parkering, kvalitetskrav til arkitektur og estetikk, samt hensynsskrav til bygningsvern og kulturmiljøer.

3.1.6.3 Høyder:

a. Gesims- og mønehøyder er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene for Sentrumsplanen. Bygg over 4 etasjer tillates ikke.
b. Høydeangivelsene i Sentrumsplanen vil ikke alltid kunne utnyttes fullt ut. Det skal tas hensyn til:

   i. Strøkets karakter: Høydene skal tilpasses eksisterende høyder både for ytre (gatebebyggelsen) og indre kvartal (bakgårdsbebyggelsen), jf. bestemmelse 3.1.3 og 3.1.5.1
   ii. Krav til solinnfall for boliger, jf. bestemmelse 1.8.
   iii. Uteoppholdsarealer, leke- og aktivitetsplasser, jf. bestemmelse 1.6 og 1.7.
   iv. Vern av bygninger og kulturmiljøer, jf. bestemmelse 3.2.

v. Byrom, grønne og blå strukturer.

c. Tilbaketrukket etasje skal trekkes tilstrekkelig inn slik at hovedvolumets gesims sett fra gateplan klart oppfattes som bygningens høyde. Gesimshøyden skal tilpasses nabobebyggelsen. Det skal gjennom materialbruk gis et klart skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.
d. Høyde skal beregnes ut fra kotehøyde.

3.1.6.4 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Historisk/opprinnelig gate- og eiendomsstruktur skal være bestemmende for oppdeling, utforming og plassering av alle nye bygg. Ved utbygging over flere eiendommer skal de opprinnelige eiendomsgrensene fremkomme av fasadeinndeling.
b. For kvartalsbebyggelsen skal fasadelengde mot gate som hovedregel samsvare med opprinnelig eiendomsstruktur. Dersom en enkeltbygnings fasade mot gate overskrider gesimshøyden ganget med 3 eller blir lengre enn 25 meter, skal denne deles i ulike visuelle uttrykk.
c. Tiltak og ny bebyggelse i bakgårdene skal utformes innenfor en historisk tilpasset sammenheng med referanser til bakgårdens tidsuttrykk, funksjon og utforming. Elementer som referer til den historiske bebyggelsen og bruken skal i størst mulig grad gjenskapes og gjenbrukes.
d. Tiltak og ny bebyggelse i bakgårdene skal bidra til å gjenskape bakgårdsmiljøet i ny form og aktivisere byrommet/bakgården.
e. Ved dokumentert totalskade skal den historisk bebyggelse mot Storgata og tverrgater i den eldre kvartalsstrukturen rekonstrueres.
f. Ny bebyggelse skal tilpasses opprinnelig terreng. Det tillates ikke høy sokkel i bygatene.
g. Det tillates ikke utkragede bygningsdeler over offentlig gate, gangveg eller byrom.
h. Det tillates ikke gangbroer mellom bygninger på tvers av eksisterende gateløp.
i. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningen.
j. Renovasjon må anlegges slik at det gir god tilgjengelighet for renovasjonskjøretøy og samtidig ikke er til sjenanse.

<u>Retningslinjer</u>

a. Sentrumskvartalenes tette trehusbebyggelse på 2-3 etasjer med bakgårder, med tilpasning til plasser og gutuer og kontakt med landskapet er premissgivende.
b. Tilpasninger over 4. etasjer kan tillates, men må sees i forhold til strøkets karakter.
c. Det bør tilstrebes balanse mellom bolig, næringsvirksomhet og handel i bygårdsbebyggelsen.
d. Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet og som skaper dialog mellom den historiske trehusbebyggelsen og nyere tids bebyggelse.
e. Intensjonen med fasadeinndeling er å oppnå variasjon. Der opprinnelig eiendomsstruktur er vanskelig å avdekke, skal det likevel skapes variasjon.
f. Varelevering bør ikke være til unødig ulempe for bruk av gate og fortau.

3.1.7 Områdetype: Småhusbebyggelse i kvartaler og felt

3.1.7.1 Generelle bestemmelser:

a. Ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter i skala, arkitektur, høyde, volum og byggeskikk.
b. Ny bebyggelse i kvartalene skal tilpasses de historiske kvartalsstrukturer med henvendelse mot gateløpet slik at kvartalets særpreg ivaretas.

3.1.7.2 Tetthet:

a. Tillatt bebygd areal av tomtearealet (BYA) = 25 % pr. tomt for frittliggende småhusbebyggelse og BYA= 35 % for konsentrert småhusbebyggelse.
b. Unntatt fra bestemmelsen er:

i. Områder avsatt til boligbebyggelse, hvor reguleringsplan angir en høyere utnyttelsesgrad.
ii. Områder der strøkets karakter gir tydelig føring for tomteutnyttelse/tetthet som avviker fra bestemmelsen over eller er fastsatt i gjeldende reguleringsplaner.
iii. Bevaringsverdig bebyggelse, avsatt på illustrasjonskart nr. 2 - Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøvern, der det tillates inntil BYA = 20 % pr. tomt.
iv. Kulturmiljøer, avsatt på illustrasjonskart nr. 2 - Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer, der viktige karaktertrekk, verdi og sårbarhet/tålegrense skal legges til grunn, *jf. bestemmelse 3.2.5.4 og del 8.*

3.1.7.3 Deling av boligtomt:

a. For at deling av boligtomter til eneboliger skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 600 m^2. For tomannsboliger skal både gjenværende og nye tomter være minimum 800 m^2.
b. Der reguleringsplan ikke sier annet skal eiendom fradeles før det tillates oppføring av ny frittliggende småhusbebyggelse.

3.1.7.4 Høyder:

a. Regulering/reguleringsendring og nye tiltak skal definere maksimale høyder på gesims- og mønehøyde på hhv. 6.1 og 8.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved flatt tak og pulttak gjelder gesimshøyden som maksimal høyde. Ved pulttak må ikke gesimshøyden på sokkelsiden overstige 6.0 m.
b. Unntatt fra bestemmelsen er:

i. Områder avsatt til boligbebyggelse, hvor reguleringsplan angir en større høyde.
ii. Områder der strøkets karakter gir en tydelig føring for høyder som avviker fra bestemmelsen over eller er fastsatt i gjeldende reguleringsplaner.
iii. Bevaringsverdig bygning og kulturmiljøer avsatt på illustrasjonskart nr. 2 - Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer, som har egne hensynskrav, *jf. bestemmelse 3.2.4.3 og 3.2.5.4*

3.1.7.5 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Ny bebyggelse skal forholde seg til karaktertrekkene i den historiske kvartalsstrukturen eller bebyggelsesstrukturen de er en del av. Ny bebyggelse skal understreke og forsterke denne.
b. Bygningenes hovedretning skal legges langs kotene.
c. Terrengtilpasninger skal tilpasses strøkets karakter.

Retningslinjer

a. Lillehammers byggeskikk med den historiske trehusbebyggelsen anbefales lagt til grunn for ny bebyggelse når det gjelder volum, skala og materialvalg.
b. Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet, men må bidra til et helhetlig bygningsmiljø som opprettholder strøkets karakter.
c. Ny bebyggelse bør 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.
d. Ved deling av boligtomter kan kommunen unntaksvis etter skjønn godkjenne tomter ned til 500 m^2 for eneboliger og ned til 700 m^2 for tomannsboliger. I skjønnsvurderingen skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomst, vann og avløp, støy, parkering, uteoppholdsareal samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og strøkets karakter.
e. Konsentrert småhusbebyggelse kan tillates på egna tomter. Egna tomter for konsentrert småhusbebyggelse vurderes ut fra blant annet følgende faktorer:

i. strøkets karakter.
ii. tomtestørrelse.
iii. atkomstløsning på egen tomt
iv. atkomst/nærhet til nærmeste samleveg
v. trafikksikker skoleveg
vi. tilstrekkelig uteoppholdsareal på egen tomt
vii. samlet virkning på nabolaget

3.1.8 Områdetype: Blokkbebyggelse

3.1.8.1 Generell bestemmelse:

a. Ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter.

3.1.7.2 Tomteutnyttelse:

a. Ved ny regulering / reguleringsendring og nye søknadspliktige tiltak skal tillatt bebygd areal/tomteutnyttelse styres av krav til felles uteoppholdsareal *(bestemmelse 1.6),* leke- og aktivitetsplasser *(bestemmelse 1.7)* og parkering *(bestemmelse 1.5).*

3.1.8.2 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Ved utforming av bygningsvolumet kreves tilpasning til landskap og terreng.
b. Inngangspartier skal visuelt markeres i fasade med plassopparbeidelse.
c. Privat uteoppholdsareal tillates ikke utkraget over felles uteoppholdsarealer eller offentlige byrom og gater.
d. Det er ikke tillatt med reflekterende overflater som fasademateriale.
e. Fasader skal utformes med tydelige brudd og avtrapping i forhold til terreng.

Retningslinjer

a. Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet.
b. Eksteriøret bør utføres i bestandige materialer, tre er foretrukket materiale.

c. *Ny bebyggelse bør dokumentere forholdet til nær- og fjernvirkning.*
d. *Ved reguleringsendring der det er aktuelt å avvike fra regulerte byggehøyder skal følgende faktorer vurderes:*

    i. *strøkets karakter*
    ii. *landskapstilpasning*
    iii. *konsekvenser for solforhold på omkringliggende eiendommer, byrom og grøntområder, jf. uteoppholdsareal og nærlekeplass*
    iv. *atkomst/nærhet til nærmeste samleveg*
    v. *trafikksikker skoleveg*
    vi. *tilstrekkelig uteoppholdsareal*
    vii. *samlet virkning på nabolaget*

3.1.9 Områdetype: Gårdstun

3.1.9.1 Generell bestemmelse:

a. Ny bebyggelse på eller i tilknytning til tunet skal tilpasses slik at særpreg og verdi ivaretas og forsterkes.
b. Gårdstun med fredet, vernet og/eller bevaringsverdig bygning og/eller kulturmiljø avsatt på illustrasjonskart nr. 2 «Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer» har i tillegg egne bestemmelser.

3.1.9.2 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Gårdstun tillates ikke fortettet med nye frittstående bygg.
b. Tilbygg og påbygg som endrer bygningenes hovedkarakter og hovedform tillates ikke.
c. Bygninger og anlegg som er en del av den historiske tunbebyggelsen tillates ikke revet eller fjernet, unntatt ved totalskade.
d. Ved riving og gjenoppbygging etter totalskade skal det foreligge en redegjørelse av kulturhistoriske verdier og dokumentasjon på at kulturhistorisk bygningskompetanse har vært benyttet.

Retningslinjer

a. *Bygningens bruk og funksjon skal i størst mulig grad opprettholdes.*
b. *Ny bruk kan tillates dersom det ikke medfører endringer på bygningens hovedkarakter og hovedform eller vesentlig endring av bygningens eksteriør.*
c. *Ny bruk som bevarer bygningens karakter kan være; Småskala håndverk, produksjon og tjenesteyting/service som utøves av beboer på eiendommen. Det er en forutsetning at trafikksikkerhet er ivaretatt, og at det ikke fører til forurensing/støy eller er til sjenanse for nabolaget.*

3.2 Bevaring av bygninger og kulturmiljø

3.2.1 Bygningsvern og kulturmiljøer er vist på plankartet som juridisk bestemmelsesområde, med tilhørende illustrasjonskart nr. 2 – Bygningsvern og kulturmiljøer, *ref. del 6.*

3.2.2 Hensynskravene til bygningsvern og kulturmiljøer gjelder foran områdetype dersom det oppstår uklarhet mellom de to bestemmelsesområdene.

3.2.3 Alle tiltak på fredede, vernede og bevaringsverdige bygg eller kulturmiljøer innenfor bestemmelsesområdet skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

3.2.4 Bygningsvern

3.2.4.1 Bygningsvern omfatter fredede bygg og anlegg, vernede og bevaringsverdige bygg med historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi.

3.2.4.2 Definisjoner

FREDET BYGNING OG ANLEGG:

Dette er bygninger og anlegg som er nasjonalt/regionalt vernet. For freda bygg og anlegg gjelder egne bestemmelser knytta til fredningen.

VERNET BYGNING:

Dette er bygg med sikringssoner regulert til vern i vedtatte reguleringsplaner.

BEVARINGSVERDIG BYGNING:

Dette er bygg som er registrert som bevaringsverdige men har ikke et formelt vern. Gjennom byplanens bestemmelser og retningslinjer er det satt hensynskrav til denne typen bygg.

3.2.4.3 Hensynskrav til bygningsvern (sårbarhet/tålegrense):

a. Bygninger og anlegg som er fredet etter kulturminneloven, regulert til vern, avsatt vernet eller bevaringsverdig i illustrasjonskart nr. 2 «Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer» eller er bebyggelse som kommunen ved skjønn definerer som verneverdig i seg selv eller som del av kulturmiljø tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.
b. Ved riving og gjenoppbygging etter totalskade kreves redegjørelse av kulturhistoriske verdier. Det skal dokumenteres at kulturhistorisk bygningskompetanse benyttes.
c. Bevaringsverdige bygninger skal bevares slik at byggets karakter opprettholdes.
d. Bygninger, anlegg og bygningsmiljø som er fredet etter kulturminneloven eller merket for bevaring/vern i illustrasjonskart nr. 2 for bestemmelsesområde «Bygningsvern og kulturmiljøer» skal bevares i eksteriør og form. Det tillates ikke fasadeendringer.
e. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, farge, materialbruk og detaljering i fasade opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
f. Ved eventuell ombygging og omdisponering av eldre næringsbebyggelse skal byggets karakter opprettholdes på en slik måte at dens historiske funksjon fortsatt kan leses.
g. Ved etablering av ny bebyggelse i tilknytning til fredet, vernet eller bevaringsverdig bebyggelse skal ny bebyggelse tilpasses på en slik måte at verneverdiene for disse bygningene ikke reduseres. Størrelse, høyde, proporsjoner, form, farge og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen.

Retningslinjer

a. *Ved søknad om riving av fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning etter brann eller annen vesentlig skade som ikke muliggjør en rekonstruksjon, kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Tillatelse til riving gis ikke før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad. Ved søknad om riving kan kommunen kreve gjenoppbygging av kopi (av opprinnelig, tapt bebyggelse).*
b. *Ved rehabilitering eller gjenoppbygging av fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning kan kommunen kreve at byggets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn.*
c. *Fasadeendring av og tilbygg/påbygg til fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning kan tillates såframt dette ikke forringer bygningens eller bygningsmiljøets verneverdi. Eventuelle tilbygg/påbygg bør underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.*
d. *Kommunen kan i samråd med regional kulturminnemyndighet tillate mindre avvik fra bestemmelsene til bygningsvern. Dette kan begrunnes med byggets funksjonalitet/anvendelse.*

3.2.5 Kulturmiljøer

3.2.5.1 Definisjon

Kulturmiljøer omfatter større sammenhengende bygningsmiljøer, kulturhistoriske anlegg og historiske vegfar med historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi.

3.2.5.2 Kulturmiljøene er opplistet i *retningslinje a)* og beskrevet med historikk, viktige karaktertrekk og sårbarhet/tålegrense, *ref. del 8: Beskrivelse av kulturmiljøer*.

3.2.5.3 Kulturmiljøene er inndelt i følgende hovedkategorier (se retningslinje a):

a. Rutenettbyen med bygårdsbebyggelse
b. Hagebyen med villabebyggelse
c. Mellomkrigstiden 1920-40 tallet
d. Etterkrigstidens by 1950-90 tallet
e. Kulturminneanlegg
f. Historiske vegfar

3.2.5.4 Hensynskrav til kulturmiljøer (sårbarhet/tålegrense):

a. Viktige karaktertrekk, verdi og sårbarhet/tålegrense for de enkelte kulturmiljøene skal legges til grunn ved regulering, reguleringsendringer og tiltak i miljøet. Disse framkommer av tabellen i *del 8: Beskrivelse av kulturmiljøer*.
b. Hensyn som skal vurderes for å sikre de utvalgte miljøene:

i. Historikk, viktige karaktertrekk og sårbarhet/tålegrense for endringer
ii. Sårbarhet/tålegrense ut fra verdien og bestående karaktertrekk til de ulike kulturmiljøene.
iii. Enkeltbygningers verdi og sårbarhet, men også området som helhet.
iv. Tålegrense for endring av skala eller struktur ved fortetting.
v. Tålegrense for endring av terreng og grøntområder.

vi. Tålegrense for endring av bygningenes arkitektoniske uttrykk.
vii. Tålegrense for å endre opplevelsesrikdom og forståelse av tidsdybde.

c. Eksisterende bebyggelse, som vurderes å være en sentral del av bevaringsverdig kulturmiljø, skal bevares i eksteriør og form. Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering i fasade, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
d. Ved etablering av ny bebyggelse i eller i tilknytning til bevaringsverdige kulturmiljø skal denne tilpasses på en slik måte at bevaringsverdien ikke reduseres/forringes.
e. Ny bebyggelse skal gis en plassering og utforming mht. proporsjoner, form, fasade, detaljering, farge- og materialbruk som underordner seg og harmonerer med det bevaringsverdige kulturmiljøet. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes der dette er aktuelt.
f. Gamle hager, murer, gutuer, smett og øvrige utomhuselementer er en del av miljøene som skal bevares.
g. Enkeltbygg og anlegg som vurderes å være en sentral del av bevaringsverdig kulturmiljø og som har historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.
h. Kommunen avgjør hvorvidt nye elementer kan tillates tilføyet eller endret i kulturmiljøet.

Retningslinjer

a. Tabellen under gir en oversikt over de 33 utvalgte kulturmiljøene som er vist på illustrasjonskart nr. 2 Bygningsvern og kulturmiljøer i del 6 og beskrevet i del 8.

Kategori	Nr.	Kulturmiljø - navn
Rutenettbyen: Bygårdsbebyggelse	# 1	Vingnes. Egen Dive-analyse
	# 3	Vingnesbrua, Berget,Vinterbrøyta og Hammartun. Egen Dive-analyse. Del av NB! Område[12]
	# 5	Mathiesens gate. Del av NB! Område
	# 6	Utsiktsbakken og Storgata sør. Del av NB! Område
	# 7	Parkaksen. Del av NB! Område
	# 8	Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdsbebyggelse. Del av NB! Område
	# 9	Bygårdsmiljø Bankenkrysset
	# 10	Stortorget. Del av NB! Område
	# 16	Gamlevegen sør. Del av NB! Område
	# 17	Løkkegata. Del av NB! Område
	# 18	Nordregate. Del av NB! Område
Hagebyen: Villabebyggelse	# 4	Villabebyggelsen rundt Sportsplassen. Del av NB! Område
	# 12	Villabyen, hyttebyen
	# 14	Nedre Lysgårdsveg
	# 19	Storgata nord, villaer med forhager
	# 20	Gamlevegen nord. Del av NB! Område
	# 21	Kunstnervillaene mellom Gamlevegen og Sigrid Undsets veg. Del av NB! Område

[12] NB! Områdene er områder som inngår i Riksantikvarens database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. NB! Områdene er en del av kulturmiljøene.

Mellomkrigstid 1920-40-tallet	# 29	Busmoen
Etterkrigstidens by 1950-90-tallet	# 2	Chicago, Vingnes. Egen Dive-analyse
	# 11	Fattig og Rik
	# 22	Del av søre Holme. Sigrid Undseths veg/Lars Jordes veg
	# 23	Håkon Håkonsens veg / Hans Aaneruds veg
	# 24	Erlends veg/Sølve Solfengs veg
	# 25	Hertug Skules veg/ Kong Sverres veg
	# 26	Øvre Smestad, Slåttevegen
	# 27	Ekromskogen
	# 28	Skårsetlia
	# 31	Suttestad Årettavegen
	# 32	Midtre Langset
	# 33	Bakkalykkja
Kulturminneanlegg	# 13	Industribebyggelsen langs Mesnaelva. Del av NB! Område
	# 15	Lillehammer hotell med bunker

4 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

4.1 Sikringssone vannverk – hovedvannkilde (pbl. § 11-8 a – H110_03, H120_01, 02A, 02B)

4.1.1 All virksomhet innenfor hensynssonen skal ta hensyn til at området har funksjon som nedslagsfelt for Lillehammer vannverk, referanse: «Beskyttelse av grunnvannskilden», datert 02.02.73.

4.1.2 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 3:

a. Tømming og spredning av septiktankslam, slam fra renseanlegg og pudrett.
b. Lagring av stoffer med utvaskbare kjemiske forbindelser som er vanskelig nedbrytbare og/eller kjemiske elementer som er helsefarlige.
c. Nyanlegg av beholdere større enn 5m3 for olje og oljeprodukter.
d. Tankanlegg av beholdere med maksimalt volum 5m3 for olje og oljeprodukter dersom det ikke tas spesielle forholdsregler mot forurensning.
e. Drivstoff- og oljeledninger.
f. Lagring og bruk av ikke-nedbrytbare kjemikalier mot skadedyr og plantevekster.
g. Legging av oljegrus.
h. Etablering av industri/ næring skal godkjennes av Mattilsynet og Lillehammer kommune ved tjenesteområde Vann og avløp.
i. Utslipp til bekker og mindre vassdrag med utløp i sikringssonen av forurenset overflatevann eller overvann fra flater der det kan være fare for forurensning.
j. All type boring for grunnvannsuttak, geoenergi eller lignende skal godkjennes av Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

4.1.3 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 2B:

a. Virksomheter og anlegg som omfattes av restriksjonene i sone 3.
b. Bensinstasjoner, lagre av. olje- og oljeprodukter inkl. tanker for boligoppvarming. Transport og bruk av stoffer som kan være skadelige for grunnvann f.eks. olje, drivstoff og løsnings-midler.
c. Lagring av søppel, skrot og avfallsstoffer.
d. Renseanlegg for avløpsvann.
e. Infiltrasjonsanlegg.
f. Avløpsledninger som ikke er ekstra sikret mot lekkasje.
g. Uttak av jordmasser, (grus, sand og leire), planer for uttak og bruk av utstyr skal godkjennes av kommunen.
h. Bruk av husdyrgjødsel.
i. Stakker med gjærende dyrefor, surforsiloer, halmlutingsanlegg.
j. Aktiviteter som kan medføre forurensing av grunnvann.

4.1.4 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 2A:

a. Virksomheter og anlegg som omfattes av restriksjonene i sone 2B og 3.
b. Uttak av grus, sand og leire.
c. Bruk av kjemiske midler mot skadedyr og plantevekster.
d. Bruk av kunstgjødsel når gjødseltype og kvantum ikke er godkjent av Mattilsynet.

4.2 Fremtidig vannkilde (pbl. § 11-8 a – H190_01)

4.2.1 Tiltak som kan være i konflikt med området som fremtidig vannkilde tillates ikke. Tiltak innenfor område for reservevannkilde skal omsøkes til Mattilsynet og Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

4.2.2 All type boring for grunnvannsuttak, geoenergi eller lignede skal godkjennes av Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

4.3 Kraftverkstunnel (pbl. § 11-8 a – H190_03)

4.3.1 Innenfor hensynssonen skal boring av energibrønner avklares med kraftverkseier.

4.4 Støysoner (pbl. § 11-8 a – H230)

4.4.1 I grønn støysone (H230) tillates ikke nye aktiviteter eller virksomheter som gir støynivå over L_{den} 50 dB. Eksisterende virksomheter/aktiviteter innenfor sonen kan fortsette. Ved endringer eller utvidelser som medfører økt støynivå, skal det utarbeides støyfaglig utredning som dokumenterer støynivået fra virksomheten.

Retningslinjer

a. Det kan stilles krav til avbøtende tiltak ved endring/utvidelser som medfører økt støynivå.

4.5 Skred (pbl. § 11-8 a – H310)

4.5.1 Ved regulering eller søknad om tiltak skal det skal dokumenteres at det ikke er fare for snøskred, steinsprang/steinskred eller jordskred, jf. sikkerhetsklasser i TEK 17.

4.5.2 Dersom det dokumenteres fare for snøskred, steinsprang/steinskred eller jordskred, skal nødvendige sikringstiltak planlegges og gjennomføres før det tillates bygging.

Retningslinjer

a. Kommunen kan kreve at det gjennomføres geotekniske undersøkelser for å dokumentere skredfaren.

b. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av skredfarerapport.

4.6 Flom – 20 m buffer (pbl. § 11-8a – H320_01)

4.6.1 Innenfor hensynssonen skal det gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare i forbindelse med regulering.

4.6.2 Innenfor hensynssonen skal nødvendige sikringstiltak mot flom være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak.

Retningslinjer

a. Kommunen kan kreve at det gjennomføres hydrologiske undersøkelser for å dokumentere flomfaren.

b. *Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av utredninger av flom og overvann.*
c. *Ved planlegging og prosjektering av nye bruer og andre tiltak i vassdrag, bør det beregnes tilstrekkelig fribord over øvre flomvannsnivå.*
d. *Tiltak som medfører vassdragskyssinger i nærhet til eksisterende bebyggelse og infrastruktur bør dimensjoneres for en 200-års flom + klimapåslag og ev sikkerhetsmargin for ikke å påføre andre økt fare.*

4.7 Flom – Mjøsa/Lågen ved Strandtorget (pbl. § 11-8 a – H320_02)

4.7.1 Innenfor hensynssonen skal det foreligge faglig dokumentasjon på at tilstrekkelig sikkerhet mot flom ivaretas i plan- og byggesaker.

4.7.2 For ny bebyggelse eller omdisponering av eksisterende innenfor sikkerhetsklasse F2 (200-årsflom) skal det legges til 0,5 m sikkerhetsmargin.

4.8 Storulykke (pbl. § 11-8 a – H350)

4.8.1 Innenfor hensynssonen skal det ved regulering eller søknad om tiltak etter plan og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 gjøres særskilte vurderinger med tanke på risiko ved ulykke.

Retningslinjer

a. *Det tillates normalt ikke bebyggelse for varig opphold eller virksomhet som kan være særlig utsatt ved ulykker.*

4.9 Grunnforurensning (pbl. § 11-8 a – H390)

4.9.1 Kjent, mulig og usikker grunnforurensning framkommer av *temakart nr. 8 Grunnforurensning.*

4.9.2 Innenfor hensynssonen skal det gjennomføres kartlegging av grunnforurensning i forbindelse med regulering eller før det gis tillatelse til tiltak.

4.9.3 Der kartleggingen viser grunnforurensning skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndighet før det kan iverksettes tiltak i grunnen eller gjennomføres terrenginngrep. Tiltaksplanen skal være godkjent før tiltaket iverksettes.

4.10 Konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg (pbl. § 11-8 b – H410)

4.10.1 Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for ny bebyggelse med bruksareal (BRA) over 250 m^2. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for bygg som i vesentlig grad skal ombygges (hovedombygging) og som har bruksareal (BRA) over 250 m^2.

4.10.2 Tilknytningsplikten gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense.

4.10.3 Bygg med tilkoblingsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme.

4.10.4 Unntak fra tilknytningsplikten gjelder i de tilfeller fjernvarmekonsesjonær verken kan levere fjernvarme, eller tilby lokal varmeforsyning i påvente av utbygging av fjernvarmenettet.

4.10.5 Unntak fra tilknytningsplikten gjelder der det dokumenteres at bruk av alternative energiløsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegget.

Retningslinjer

b. Fritak kan blant annet være aktuelt i følgende tilfeller:

i. Der det kan tas i bruk annen alternativ energiforsyning.
ii. Der hovedombygging vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.
iii. Der det av andre grunner vil være urimelig eller uhensiktsmessig å kreve tilknytning.

4.11 Grønnstruktur (pbl. § 11-8 c – H540_01-02)

Retningslinjer

a. Overordna grønnstruktur framkommer av temakart nr. 6 Overordna grønnstruktur.
b. Hensynssonen viser hovednettverket av blå, grønne og grå strukturer i byen – «byromsveven». Hensynssonen ivaretar disse sammenhengene på overordnet nivå.
c. Tiltak som vil redusere allmennhetens tilgang til/bruk av grønnstrukturen bør ikke tillates.
d. I alle reguleringsplaner og ved fortettings- og utbyggingsprosjekter bør det stilles krav som forsterker grønnstrukturens funksjon som byrom, og som opprettholder og videreutvikler byromskvaliteter knytta til denne.
e. Byromsanalysens mulighetsdiagram viser de ulike allmenningskorridorene – tverrgående strukturer. Diagrammene legges til grunn for utvikling av allmenningene. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak som berører disse områdene bør det utredes/dokumenteres;
  - *hvordan visuelle hensyn, siktlinjer og fysisk tilknytning/tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur ivaretas.*
  - *hvordan ny bebyggelse påvirker solforhold i de mest sentrale byrommene.*
f. Ved utbygging langs vann og vassdrag tillegges allmennhetens tilgang stor vekt. Langs Mjøsa og elvedragene bør det etterstrebes tilrettelegging i form av møteplasser og grønne lunger som gir variasjon i utforming og opplevelse. Byggegrensen kan gjennom reguleringsplan justeres i samsvar med dette.
g. Historisk særpreg i gatemiljø og uteoppholdsarealer bør i størst mulig utstrekning bevares, videreføres og kan ikke fjernes uten tillatelse. Fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning osv., bør tilpasses strøkets karakter. Strøkets karakter beskrives under bestemmelser for områdetyper og bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø.
h. Planlegging og tiltak i og i tilknytning til byavenyen (H540_1) bør ta nødvendig hensyn til at denne er en del av den overordna grønnstrukturen. Forholdet mellom bygg, gangpassasjer, byrom og sammenhenger bør utredes/dokumenteres.
i. Innenfor hensynssonen (H540_02) kan det gjøres tiltak for fremme tilgjengelighet for allmenheten. Alle tiltak bør gjøres skånsomt, og vegetasjon bør bevares.

4.12 Friluftsliv (pbl. § 11-8 c – H530)

Retningslinjer

a. *Hensynssonen viser områder kartlagt gjennom friluftslivskartlegging i Lillehammer. Kartlegging med verdisetting finnes i Miljødirektoratets Naturbase.*
b. *Ved tiltak innenfor hensynssonen bør det tas hensyn til friluftsliv iht. kartleggingen. Verdisettingen bør vektlegges.*

4.13 Landskap (pbl. § 11-8 c – H550_01)

Retningslinjer

a. *De skogkledde åsryggene, landskapsformasjoner, elvedrag og strandsonen bør forvaltes slik at tilgjengelighet sikres og den visuelle opplevelsen av landskapsrommet rundt byen ikke forringes.*
b. *Ved tiltak innenfor hensynsone landskap bør det redegjøres for vurderinger knyttet til fjernvirkning, friluftsliv og landskapstilpasning. Ved tiltak innenfor hensynsonen kan det, etter kommunens skjønn, kreves at det utarbeides landskapsanalyse.*
c. *Nye bygg som bryter horisontlinjen fra byen bør unngås.*

4.14 Kulturlandskap (pbl. § 11-8 c – H550_02)

Retningslinjer

a. *Det åpne kulturlandskapet formidler byens historiske tidsdybde – for bosetning, ressursgrunnlag og bydannelse. Det åpne kulturlandskapet, inkl. gårdstun, bør hensyntas ved regulering og gjennomføring av tiltak.*
b. *Ved regulering eller gjennomføring av tiltak innenfor hensynsonen kan det kreves at det utarbeides landskaps-/kulturhistorisk analyse.*

4.15 Naturmiljø (pbl. § 11-8 c – H560_01-02)

Retningslinjer

a. *H560_01: Hensynssonen viser geologiske naturminner. Innenfor hensynssonen bør tiltak som forringer naturminnet unngås.*
b. *H560_02: Hensynssonen viser naturtyper. Innenfor hensynssonen bør tiltak som forringer naturtypene unngås.*

4.16 Kulturminner (pbl. § 11-8 c – H570)

Retningslinjer

a. *H570_01 er verdifulle kulturminner fra 2. verdenskrig.*

    i. *Innenfor hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer kulturminnets/kulturmiljøets verneverdi.*

b. *H570_02 er historiske vegfar.*

    i. *Hensynssonen videreføres ved regulering.*
    ii. *Vegfaret bør holdes åpent for fri ferdsel.*
    iii. *Vegfarets karakter bør opprettholdes.*
    iv. *Opplevelseskvalitetene og viktige utsiktslinjer langs vegfaret bør opprettholdes.*

c. *H570_03 er Pilegrimsleden gjennom Lillehammer.*

    i. *Pilegrimsleden bør holdes åpen for fri ferdsel.*
    ii. *Hensynssonen videreføres ved regulering.*
    iii. *Ev. omlegginger av Pilegrimsleden godkjennes av Nasjonalt pilegrimssenter i Trondheim.*
    iv. *Opplevelseskvalitetene og viktige utsiktslinjer langs Pilegrimsleden bør opprettholdes.*
    v. *Skilting og tilrettelegging følger egen mal for Pilegrimsleden.*
    vi. *Bare i særskilte tilfeller kan det gis dispensasjon for byggegrense mot pilegrimsleden.*

d. *H570_04 er fløteranlegget i Lågen.*

    i. *Innenfor hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer kulturminnets/kulturmiljøets verneverdi.*

e. *570_05 er Lillehammer kirke, listeført kirke av nasjonal verdi.*

    i. *Ved vedlikehold og utbedringer bør fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling bør, så langt som mulig, bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.*
    ii. *Alle tiltak forelegges regional kulturminnemyndighet, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).*
    iii. *Alle saker som angår kirken behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven.*
    iv. *Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken behandles av regional kulturminnemyndighet.*

f. *570_06 er Lillehammer sykehus med Revmatismesykehuset- regional verdi*

    i. *Fasadeendring/modernisering og/eller vedlikehold bør skje på en slik måte at byggets historie fortsatt kan oppfattes. Det betyr at tiltak tilpasses slik at bygget fortsatt representerer tidsepoken og historien det forteller.*

ii. *Dersom det blir aktuelt å disponere sykehusarealet for et nytt storsykehus, bør verneverdiene vike. Samtidig bør kulturhistoriske elementer ivaretas på en slik måte at verdien som kulturmiljø fortsatt kan oppfattes.*

Retningslinjer

a. *I randsonen til hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer områdenes verneverdi.*

4.17 Kulturminner – båndlagt (§ 11-8 d – H730_01-04)

4.17.1 Hensynssonen omfatter automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, statlig listeførte anlegg og listeførte kirker.

4.17.2 Søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges regional kulturminnemyndighet.

4.17.3 Automatisk fredet kulturminne i medhold av kulturminneloven § 4 første ledd pkt. A (H730_01): Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, jf. kml. § 3, er forbudt, uten etter særskilt søknad og dispensasjon gitt av regional kulturminnemyndighet, jf. kml. § 8.

4.17.4 Vedtaksfreda og forskriftsfreda bygninger og anlegg (H730_02): Disse bygninger og anlegg med berørt del av eiendom er fredet i medhold av kulturminneloven og skal forvaltes slik. Alle tiltak, utover vanlig vedlikehold, som kan påvirke formålet med vernet, skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

4.17.5 Statlig listeførte anlegg og listeførte kirker (H730_3)
Listeførte kirker: Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling bør, så langt som mulig, bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak forelegges regional kulturminnemyndighet, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).

Statlig listeførte anlegg: Alle tiltak, utover vanlig vedlikehold, som kan påvirke formålet med vernet, skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

4.17.6 Automatisk fredete kirkebygninger (H730_4) - Garmo stavkirke og Fiskerkapellet
Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle tiltak som medfører inngrep i automatisk fredet kirke krever særskilt tillatelse fra regional kulturminnemyndighet. Saker som angår omgivelsene til automatisk fredet kirke skal sendes regional kulturminnemyndighet for rådgivning.

4.18 Naturvernområde – båndlagt (pbl. § 11-8 d – H720_01)

4.18.1 Egne fredningsforskrifter gjelder for områdene.

4.19 Bybane/gondol (pbl. § 11-8 d – H710)

4.19.1 Det tillates ikke tiltak som er til hinder for framtidig framføring av gondol/bybane.

4.20 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 e – H820_01-04)

4.20.1 Sonene omfatter områder med krav til felles planlegging, omforming og fornyelse. Sonene er vist i plankartet som hensynssoner og i *temakart nr. 4 Gjennomføringssoner H820_01-04, vedlegg 3.*

Retningslinjer

a. Prinsipper og anbefalinger i klimarapporten «Nord mot null» skal legges til grunn for utviklingen av områdene.

4.20.2 Gjennomføringssone H820_01: Kirkegata/Skysstasjonen/Lurhaugen-Mesnadalen

4.20.2.1 Mulighetsstudiet «Lilletorget-Strandtorget» skal følges opp med et områdeprogram[13] som fastlegger overordna prinsipper for videre regulering.

4.20.2.2 Mulighetsstudiet og områdeprogrammet skal legges til grunn for reguleringer.

4.20.2.3 Det stilles krav om regulering før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak*, jf. bestemmelse 1.2.*

4.20.2.4 Prinsipp/intensjon

a. Områder innenfor hensynssonen skal omformes til tett, flerfunksjonell bystruktur med en blanding av kontor/forretning/tjenesteyting og bolig. Skysstasjons-området skal utvikles videre som regionalt trafikk-knutepunkt.

4.20.2.5 Krav til transformasjon/reguleringsplan

a. Arealbehov for fremføring av jernbane, togstasjon og stasjoneringsterminal for buss skal avklares gjennom reguleringsprosessen.
b. Ved utvikling av området skal det, utover nødvendige funksjoner for jernbane og buss, prioriteres innfartsparkering, pendlerparkering og sykkelparkering.
c. Skyss-stasjonen skal sikres trafikksikker atkomstveg og bedre tilgjengelighet.
d. Det skal gjennomføres trafikkutredninger som del av videre planarbeid for Mesnadalen. Utredningene skal beregne trafikkbelastning internt i området og for tilstøtende vegnett opp til sentrum/Fåberggata. Nødvendige trafikktiltak skal være utredet, innarbeides i plan med rekkefølgebestemmelse og gjennomføres som del av utbyggingen.
e. Innenfor området tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.
f. Den gamle industribebyggelsen langs Mesnaelva er bevaringsverdig og skal innpasses i en fremtidig struktur.
g. Det skal vektlegges å etablere sosialt bærekraftige bomiljøer.
h. Areal til alternative bygge- og boformer skal lokaliseres innenfor sonen, definert som en eksperimentell sone / et byøkologisk forsøksområde. I sonen må det klargjøres i områdeprogrammet hvilke byggtekniske krav som eventuelt kan fravikes.

[13] Områdeprogram er nærmere definert i retningslinje pkt. b.

4.20.3 Gjennomføringssone H820_02: Strandtorget-området

4.20.3.1 Mulighetsstudiet «Lilletorget-Strandtorget» skal følges opp med et områdeprogram som fastlegger overordna prinsipper for videre regulering.

4.20.3.2 Mulighetsstudiet og områdeprogrammet skal legges til grunn for reguleringer.

4.20.3.3 Det stilles krav om regulering før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak, *jf. bestemmelse 1.2.*

4.20.3.4 Prinsipp/intensjon

a. Området skal transformeres flerfunksjonelt og med høy arealutnytting, *jf. bestemmelse 2.5.6.*

4.20.3.5 Krav til transformasjon/reguleringsplan

a. Områdene skal utformes trafikksikkert med gode interne forbindelser.
b. Det skal gjennomføres trafikkutredninger som del av videre planarbeid. Utredningene skal beregne trafikkbelastning internt i området og for tilstøtende vegnett opp til sentrum gjennom Bankenkryssene og ut på E6/fremtidig lokalveg. Nødvendige trafikktiltak skal være utredet, innarbeides i plan med rekkefølgebestemmelse og gjennomføres som del av utbyggingen.
c. Trafikk, parkering og logistikk for varelevering skal samordnes.
d. Det skal avsettes tilstrekkelig og trafikksikkert areal for gange- og sykkelframkommelighet, plasser/torg og opphold.
e. Kjøre- og gangareal skal separeres, slik at alle gangarealer er sikret for myke trafikanter. Det skal være trafikksikkert gangareal mellom alle inngangspartier og fra alle innganger til parkering.
f. Det skal avsettes areal til sammenhengende grøntdrag og attraktive møteplasser.
g. Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering skal plasseres slik at de tilfører området visuelle kvaliteter.
h. Strandsonens kvaliteter skal sikres og forbeholdes aktivitet, lek og uteopphold.

<u>Retningslinjer</u>

a. Mulighetsstudiet «Lilletorget- Strandtorget» er et ikke rettskraftig dokument som bidrar til å definere områdets utviklingspotensial og framtidige funksjon. Mulighetsstudiets anbefalinger om utviklingsstrategi og helhetlig plangrep legger føringer for videre planarbeid i gjennomføringssonene.

b. Områdeprogrammet vil fastlegge overordna prinsipper for å sikre et helhetlig plangrep innenfor gjennomføringssonen, og bør minimum omhandle:

i. Bebyggelsesstruktur - skala og volum, bygningenes orientering (skisseprosjekt)
ii. Funksjon i bebygd struktur
iii. Sammenhengende og funksjonell grønn infrastruktur, byrom, forbindelser og bruk av strandsonen
iv. Sammenhengende og funksjonell infrastruktur for trafikk (gange, sykkel og bil), transport, logistikk og parkering
v. Trafikkutredninger som viser trafikkbelastning internt i delområdene og for tilstøtende vegnett
vi. Trasé for og konsekvens av bybane/gondol

Områdeprogrammet er et prinsippdokument, som vedtas politisk og er grunnlag for oppfølgende regulering/saksbehandling. Programmet utformes i samarbeid med bl.a. statlige og regionale fagmyndigheter, grunneiere, relevante fagmiljøer og interessegrupper.

4.20.4 Gjennomføringssone H820_03 og _04 - Bydel Nord

4.20.4.1 Det stilles krav til områdeprogram[14] for hver av sonene:

1. H820_03, # 3 - området mellom Rosenlund og Lillehammervegen (formål K2)
2. H820_04, # 4 - området på nedsiden av Industrigata (del av formål K3).

4.20.4.2 Mulighetsstudiet «Byutvikling Nord» skal følges opp med et områdeprogram som fastlegger overordna prinsipper for videre regulering.

4.20.4.3 Mulighetsstudiet og områdeprogrammet skal legges til grunn for reguleringer.

4.20.4.4 Det stilles krav om regulering før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak, *jf. bestemmelse 1.2.*

4.20.4.5 Prinsipp/intensjon

a. Områdene skal transformeres mot boligformål i kombinasjon med store handelsformater i sone # 3 og småskalavirksomhet i sone # 4, *jf. bestemmelser 2.5.3 og 2.5.4.*
b. Områdene skal ha høy arealutnytting.
c. Bebyggelse skal innpasses i en urban struktur og utformes i kvartals/-gatebebyggelse.

4.20.4.6 Arealformål og tomteutnytting

a. Innenfor hver av sonene skal minimum 40 % av totalt BRA være boligbebyggelse.
b. Funksjonsblanding med boligbebyggelse skal være i samme bygg, kvartal eller delområde.
c. Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse i 3-5 etasjer.
d. For rene nærings- og handelsbygg tillates ikke etasjehøyde over 5,5 m.
e. Volum og høyder skal vurderes i forhold til tilgrensende boligområder.
f. Det skal vektlegges å etablere sosialt bærekraftige bomiljøer.
g. Areal til alternative bygge- og boformer skal lokaliseres innenfor sonen, definert som en eksperimentell sone / et byøkologisk forsøksområde. I sonen må det klargjøres områdereguleringen hvilke byggtekniske krav som eventuelt kan fravikes.

4.20.4.7 Estetikk og arkitektur

a. God opparbeidelse av inngangspartier skal vektlegges.
b. Bebyggelse mot hovedveg skal definere gateløpet. Langs Gudbrandsdalsvegen og Industrigata skal bebyggelsen plasseres i byggelinje.
c. Ny bebyggelse skal ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg.
d. Store monotone flater skal unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade.
e. Det skal avsettes areal til sammenhengende langsgående og tverrgående grøntdrag med attraktive byrom.
f. Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering skal plasseres slik at de tilfører området visuelle kvaliteter.
g. God terrengtilpassing skal vektlegges.

[14] Områdeprogram er nærmere definert i retningslinje pkt. h.

4.20.4.8 Trafikk og parkering

a. Områdene skal utformes trafikksikkert.
b. Det skal avsettes tilstrekkelig og trafikksikkert areal for opphold og gange i tilknytning inngang.
c. Virksomheter innenfor samme område skal løse adkomst, parkering og logistikk i fellesskap.
d. Varelevering skal skje i bakkant av hovedfasade/hovedinngang.
e. Parkeringsareal skal ikke plasseres foran bygning mot tilliggende veg.
f. Parkering skal være under bakken eller overbygd.

4.20.4.9 Klima og miljø / Nord mot null-prinsipper

a. Det skal vurderes aktiv bruk av tak og fasader. Med dette menes å gi disse arealene utvidet nytte, for eksempel tekniske installasjoner til energiproduksjon, som solceller, eller som overvannshåndtering ved blå og grønne tak.
b. Energieffektivisering skal utredes ved boligformål eller ved kombinert formål bolig/forretning/tjenesteyting. Valg av løsninger skal begrunnes.

Retningslinjer

a. Mulighetsstudie «Byutvikling Nord» 2014 og klimarapporten «Nord mot null» 2017 gir føringer for utvikling av bydelen som legges til grunn for områdeprogram og regulering. Utvikling/utbygging i Bydelen bør tilstrebe klimanøytral transformasjon – «Nord mot null» som profil.
b. I stedet for områdeprogram kan det utarbeides en områdereguleringsplan for hver av gjennomføringssonene H 820_03 og _04. Denne vil erstatte områdeprogrammet og krav til regulering.
c. Intensjonen er høy arealutnyttelse med høy bokvalitet.
d. Området bør utvikles med varierte boligtyper som kjedehus, rekkehus og lavblokk særlig tilrettelagt for barnefamilier.
e. Alle boligprosjekter bør ha god tilgjengelighet til grønnstruktur og byrom med høy kvalitet.
f. Når bærekraftige løsninger innen materialvalg, energiløsninger, flerfunksjoner og samlokalisering av bygg ikke benyttes, bør dette begrunnes.
g. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.
h. Områdeprogrammet vil fastlegge overordna prinsipper for å sikre et helhetlig plangrep innenfor gjennomføringssonen, og bør minimum omhandle:

i. Bebyggelsesstruktur - skala og volum, bygningenes orientering (skisseprosjekt)
ii. Funksjon i bebygd struktur
iii. Sammenhengende og funksjonell grønn/blå infrastruktur, byrom.
iv. Sammenhengende og funksjonell infrastruktur for trafikk/logistikk, herunder gange, sykkel og bil, varetransport og parkering
v. Trafikkutredninger som viser trafikkbelastning internt i delområdene og for tilstøtende vegnett

Områdeprogrammet er et prinsippdokument, som vedtas politisk og er grunnlag for oppfølgende regulering/saksbehandling. Programmet utformes i samarbeid med bl.a. statlige og regionale fagmyndigheter, grunneiere, relevante fagmiljøer og interessegrupper.

5 VEDLEGG: SKILT OG REKLAME

DEFINISJONER

SKILT:

Fysisk og/eller annen innretning for montering, plassering, klebing, projisering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utside (NS 3041).

Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnr., internettadresse og lignende.

Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke.

SKILTTYPER OG ØVRIGE DEFINISJONER:

Fasadeskilt: skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning.

Frest skilt (konturskåret skilt): skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate.

Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast.

Henvisningsskilt: skilt med pilangivelse, etasjehenvisning og lignende.

Belyst skilt (direkte belyst skilt): skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet.

Indirekte belyst skilt: lysskilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt).

Lysskilt: skilt der lyskilden er integrert i skiltet.

Løsfotreklame: lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterende skilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg.

Skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg.

Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende.

Orienteringsskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning.

Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller uskiftbart skiltbudskap.

Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer uten stedlig tilknytning.

Takskilt: skilt montert på/over takgesims.

Uthengskilt: skilt montert ut fra fasaden.

Vindusdekor: selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu.

Virksomhetsskilt: innretning som annonserer stedlig virksomhet

Piktogram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé.

Skiltplan: beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning.

Temporære skilt: flagg, banner, duk og seil.

Markiseskilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame.

Transportmiddelskilt: Skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.

HENSYN OG PLASSERING M.M.

1. Skilt og lignende innretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg den angjeldende bygnings arkitektur og områdets egenart. Dette gjelder både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser samt utforming og materialvalg (NS 3041). Informasjon om åpningstid, telefonnummer, internettadresse, produktnavn og lignende skal være underordnet øvrig skilting.
2. Det skal brukes maksimalt ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført i regulert gateside. I tillegg kan det der det ligger til rette for det oppføres et uthengsskilt som skal være tilpasset gående.
3. Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler (frittstående bokstaver, symboler med mer) når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.
4. Takskilt og skilt på gesims er ikke tillatt.
5. Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke.
6. Skilt skal tilfredsstille kravene til trafikksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av byrom og gater.
7. Det tillates ikke temporære skilt på bygning. Unntak gjelder ved større festivaler, idrettsarrangement, arrangement tilknyttet handelsstanden og lignende kan temporære skilt benyttes langs og i offentlig veg og på bygning og grunn når det foreligger tillatelse til dette fra vegmyndigheten og dette er tidsbegrenset.
8. Utskiftbare reklameskilt og digitale tavler på innsiden av vinduer og på bygning, med priser og skilting av salgskampanjer tillates ikke.
9. Skilt skal monteres og holdes i slik stand at fare eller annen vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom. Det skal vedlikeholdes slik at innretningene ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.
10. Løse plakatrester og skilt og stativer som ikke er i bruk skal fjernes. Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.
11. Bevegelige lys og bevegelig skilt tillates ikke.
12. For skilt som oppføres i tilknytning til byggearbeider og er tidsbegrenset til gjennomføringen av byggearbeidet kan det lempes på de estetiske krav. Slike skilt skal bare gi opplysninger om aktørene i byggeprosjektet og skal være godkjent av vegmyndighet der trafikksikkerheten kan være berørt. Er det flere aktører skal det utarbeides et felles skilt for disse.
13. Løsfotreklame og reklamesegl skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) såfremt de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan. Når de plasseres på eiendommen skal de ikke være rettet mot trafikken/veifarende, men mot de gående. Maks antall 1 stk. per virksomhet. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid. Må ikke være til hinder og fare for personer med nedsatt funksjonsevne.
14. For bebyggelse som oppføres inntil regulert gateside skal skilt plasseres på fasaden i 1. etasje. Skilting for virksomheter over 1. etasje kan i tillegg markeres med vindusdekor i vinduene, jf. pkt. 20. Ved bruk av skiltplan kan også fasaden for øvrige etasjer inngå.
15. Frittstående skilt, med unntak av orienteringsskilt, tillates ikke innenfor området som omfattes av reguleringsplanen for Lillehammer Sentrum.

UTFORMING

16. Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: I området som omfattes av reguleringsplanen for Lillehammer Sentrum tillates det ikke frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem. I tettbebygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID-mast ha en høyde på maks. 7 m over terreng, en bredde på inntil 1,3 m og en samlet skiltflate på inntil 4 m². Utenfor tettbygde områder og med hastigheter over 60 km/t kan slike skilt oppføres i samsvar med vegdirektoratets retningslinjer. Pylon/totem skal ha en høyde på maks 3 m og en bredde på maks 1 m.
17. Uthengsskilt: Uthengsskilt skal være min. 2,5 m over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0,7 m ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Skiltet skal plasseres i god avstand fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med andre skilt slik som gatenavnskilt, trafikkskilt og andre skilt.
18. Nedhengsskilt: Nedhengsskilt skal være min. 2,5 m over gategrunn og ha en bredde på maks 1 m.
19. Vindusdekor: Vindusdekor er ikke tillatt innenfor reguleringsplan for sentrum. Plakater og lignende like innenfor vinduet som er beregnet for publikum på utsiden tillates ikke. Vindusutstilling tillates.
20. Skiltbelysning: Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blending skal unngås. Lysskilt, hvor hele platen inngår som lysflate, tillates ikke med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpasning.
21. Temporære skilt: På eiendommer som ikke er utbygd til regulert gateside kan det på den ubebygde delen av eiendommen tillates oppført flaggstenger for skilt og reklame. Det skal fortrinnsvis ikke oppføres flere enn 3 flaggstenger.
22. Transportmiddelskilt: Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen der de får en fremtredende plassering.
23. Markiseskilt: Markiseskilt kan erstatte virksomhetsskilt. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasset bygningen.
24. Universell utforming: Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til nødvendig tilgjengelighet.

SAKSBEHANDLING

25. Etter avtale med kommunen kan mindre skilt og endringer av skilt innenfor godkjent skiltplan unntas fra søknadsplikten. Det samme kan kravet til nabovarsling og ansvarsrett.
26. Når det søkes om tillatelse til nye skilt på bebygde eiendommer skal det vedlegges situasjonsplan som viser plassering og fotomontasje i farger som viser hvordan dette tilpasser seg eksisterende skilting og bygningen eller området rundt. I tillegg skal det vedlegges en beskrivelse av skilttype, materialbruk, bredde, høyde og tykkelse samt valg av belysning og belysningsstyrke.
27. Når det søkes om tillatelse til nye bygninger hvor det skal være skilt, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med pkt. 4.2. Fotomontasje kan erstattes av en fargelagt fasadetegning/oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.
28. Følgende skilt er ikke omfattet av bestemmelsene:
    a. Når de monteres på arenaer og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljø.
    b. For bygninger med flere virksomheter, hvor det ikke foreligger godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen. Når det foreligger en godkjent

skiltplan kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad/melding.

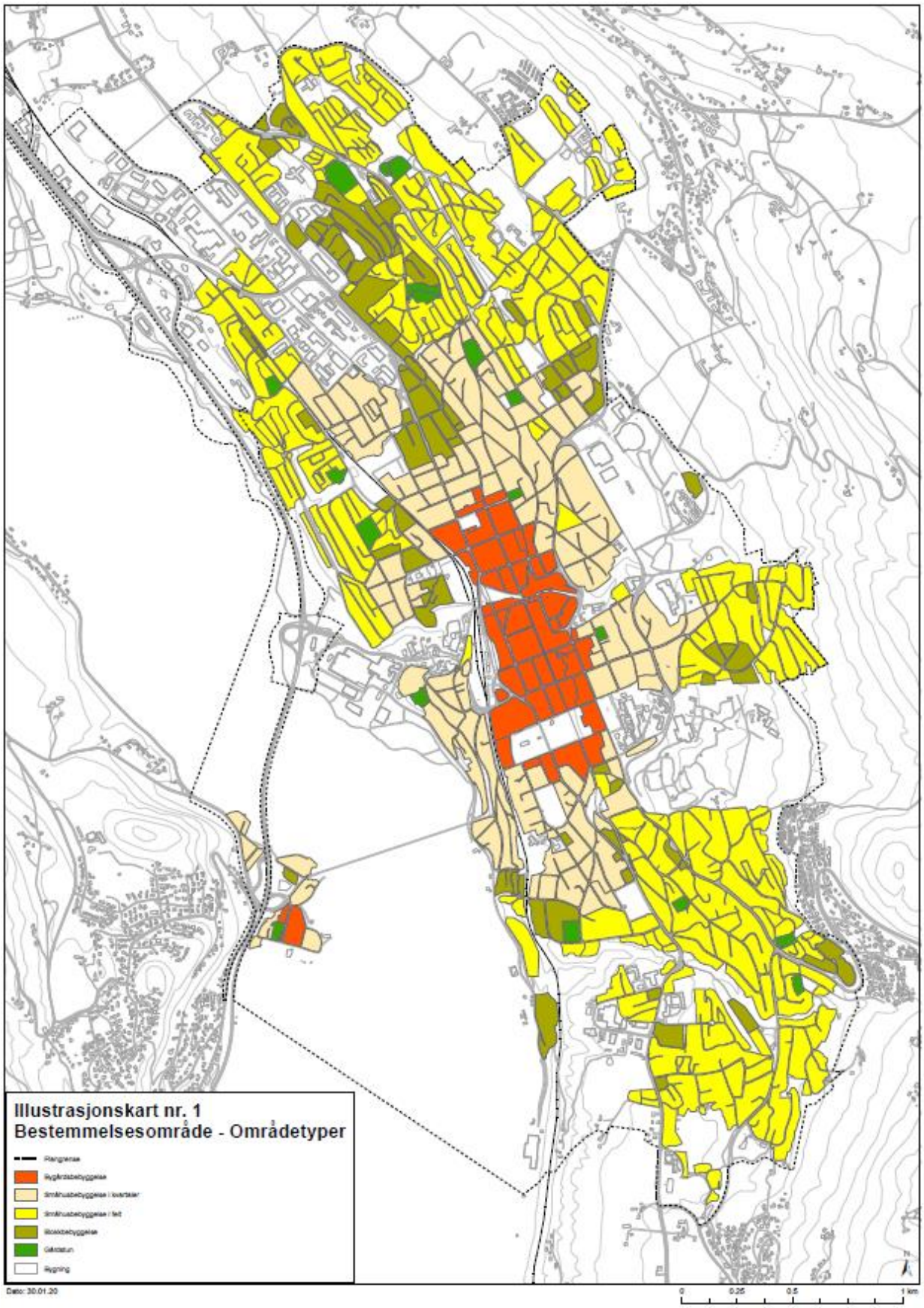
29. For skilting på eiendom regulert til bevaring kan det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet. For skilting på eiendom som er fredet skal det innhentes dispensasjon fra vernemyndigheten.
30. For skilting langs offentlig veg der trafikksikkerheten er berørt skal det innhentes uttalelse fra berørt vegmyndighet, jf. vegloven § 33.
31. Tillatelse til skilt gis med henvisning til plan- og bygningsloven § 30 - 3, 2. ledd, inntil videre eller for ett begrenset tidsrom.
32. Ved søknad om nye skilt eller endring av skilting på eiendom som har andre skilt og det ikke foreligger godkjent skiltplan, kan kommunen kreve slik plan utarbeidet. Som vilkår for tillatelsen kan kommunen kreve nødvendige endringer i den øvrige skiltingen slik at denne tilfredsstiller bestemmelsene.
33. Dersom tidligere tillatelse til skilt- eller reklameinnretninger er gitt før 01.07.97, og med varighet inntil videre eller med ikke fastsatt varighet, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot bestemmelsene i denne forskriften eller plan- og bygningsloven § 30-3 1. ledd. For øvrig kan kommunen gi pålegg om å fjerne skilt- eller reklameinnretninger der det følger av plan- og bygningsloven § 30-3 2. ledd.
34. Kommunen kan utarbeide veileder for bestemmelsene.

6 VEDLEGG: ILLUSTRASJONSKART TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

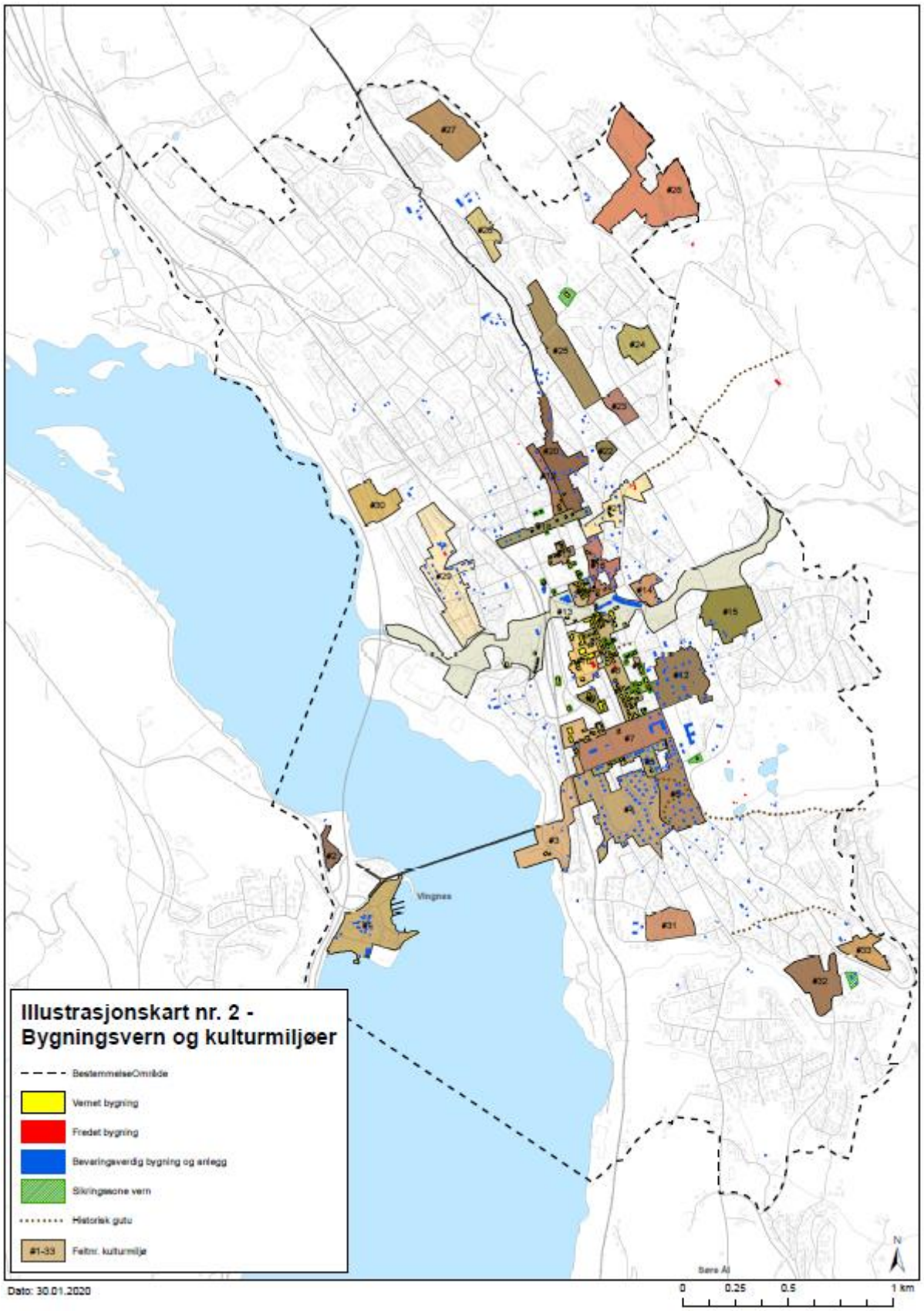
Illustrasjonskart nr. 1: Områdetyper

Illustrasjonskart nr. 2: Bygningsvern og kulturmiljøer

1. Bestemmelsesområde: Områdetyper



2. Bestemmelsesområde: Bygningsvern og kulturmiljøer



7 VEDLEGG: TEMAKART

Temakart nr. 1 Parkeringssoner

Temakart nr. 2 Byens Profil

Temakart nr. 3 Kombinerte formål og handel

Temakart nr. 4 Gjennomføringssoner

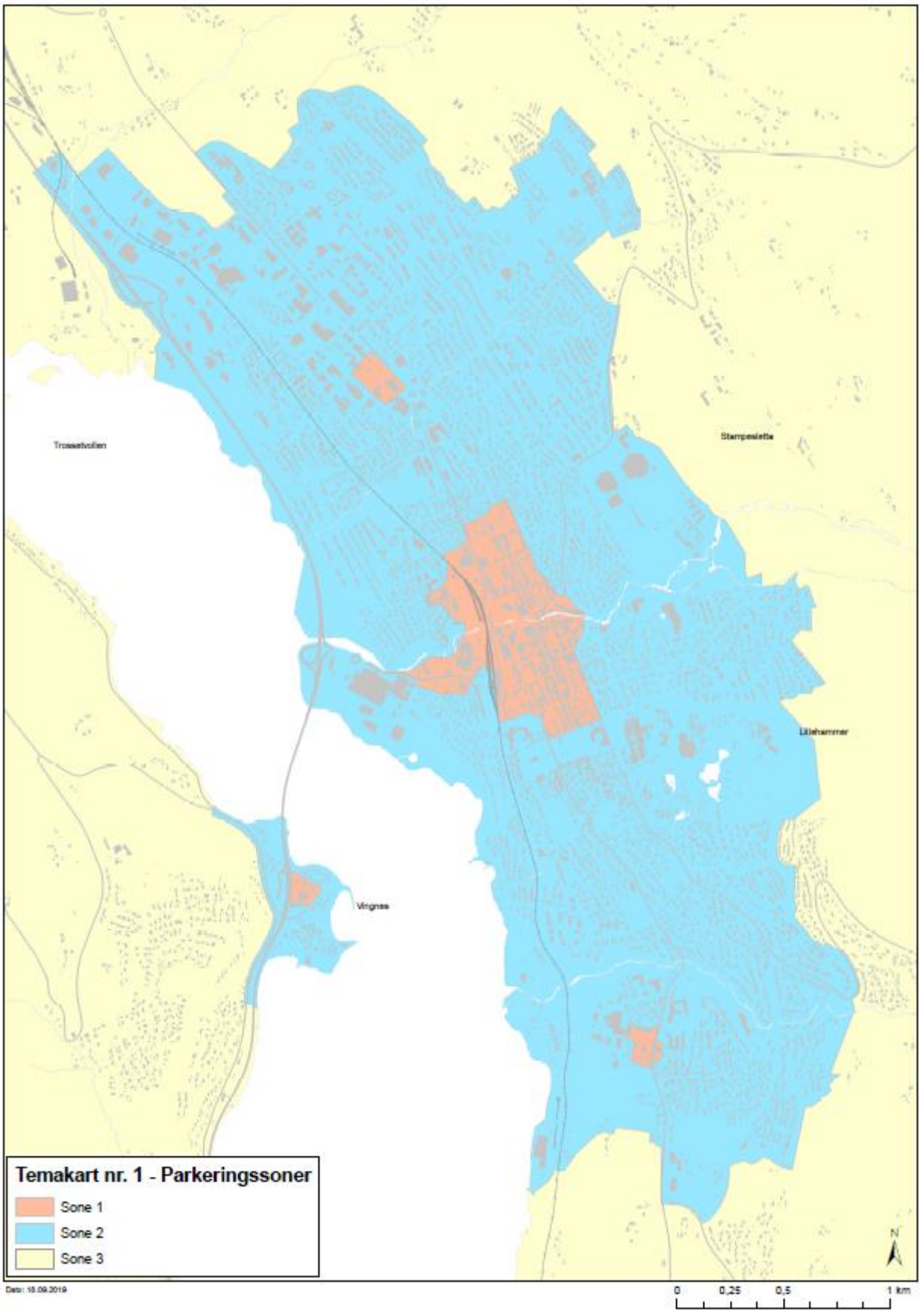
Temakart nr. 5 Butikksentersone S1- Bysentrum

Temakart nr. 6 Overordna grønnstruktur - byromsveven

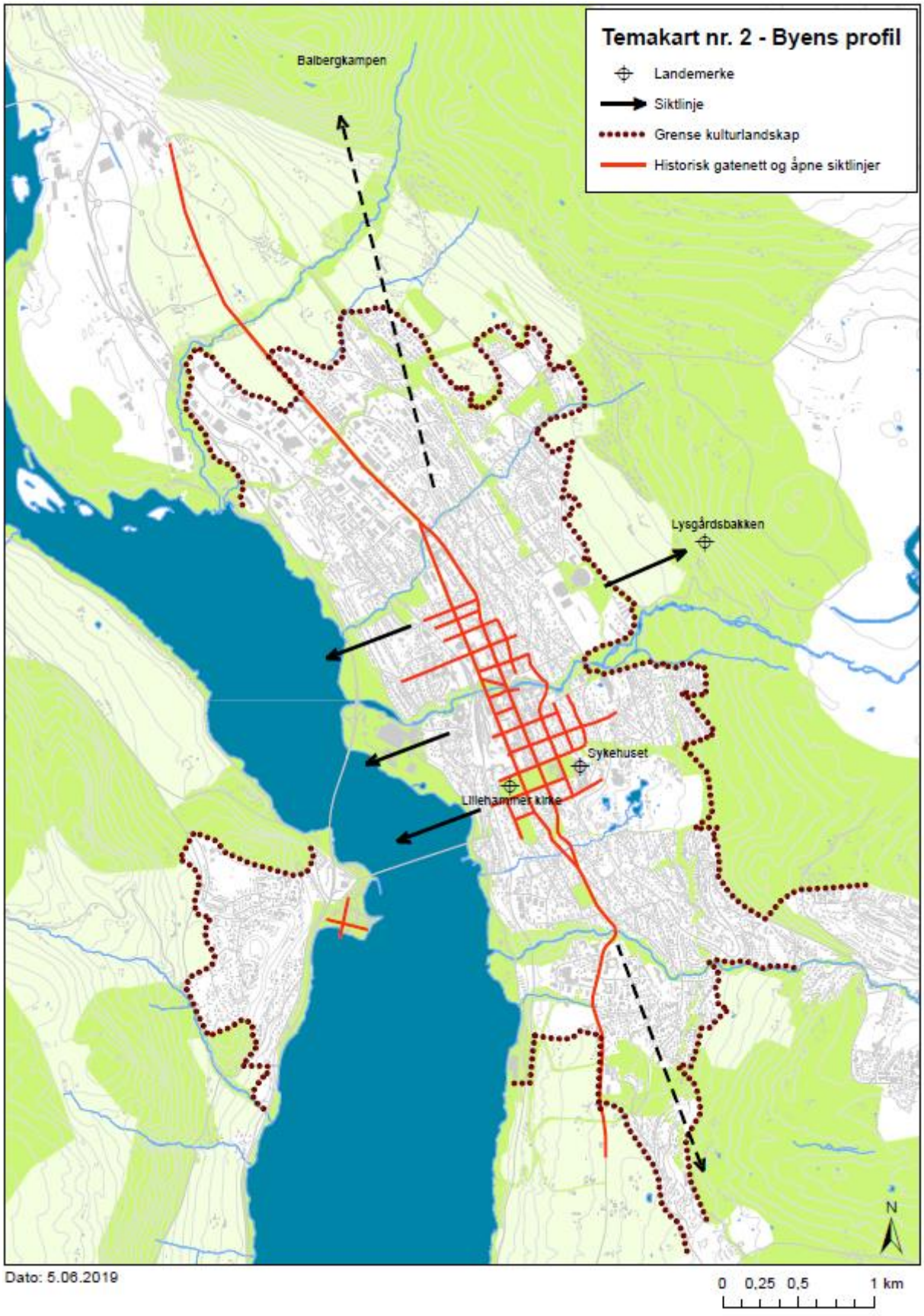
Temakart nr. 7 Byrom, leke- og aktivitetsplasser

Temakart nr. 8 Grunnforurensning

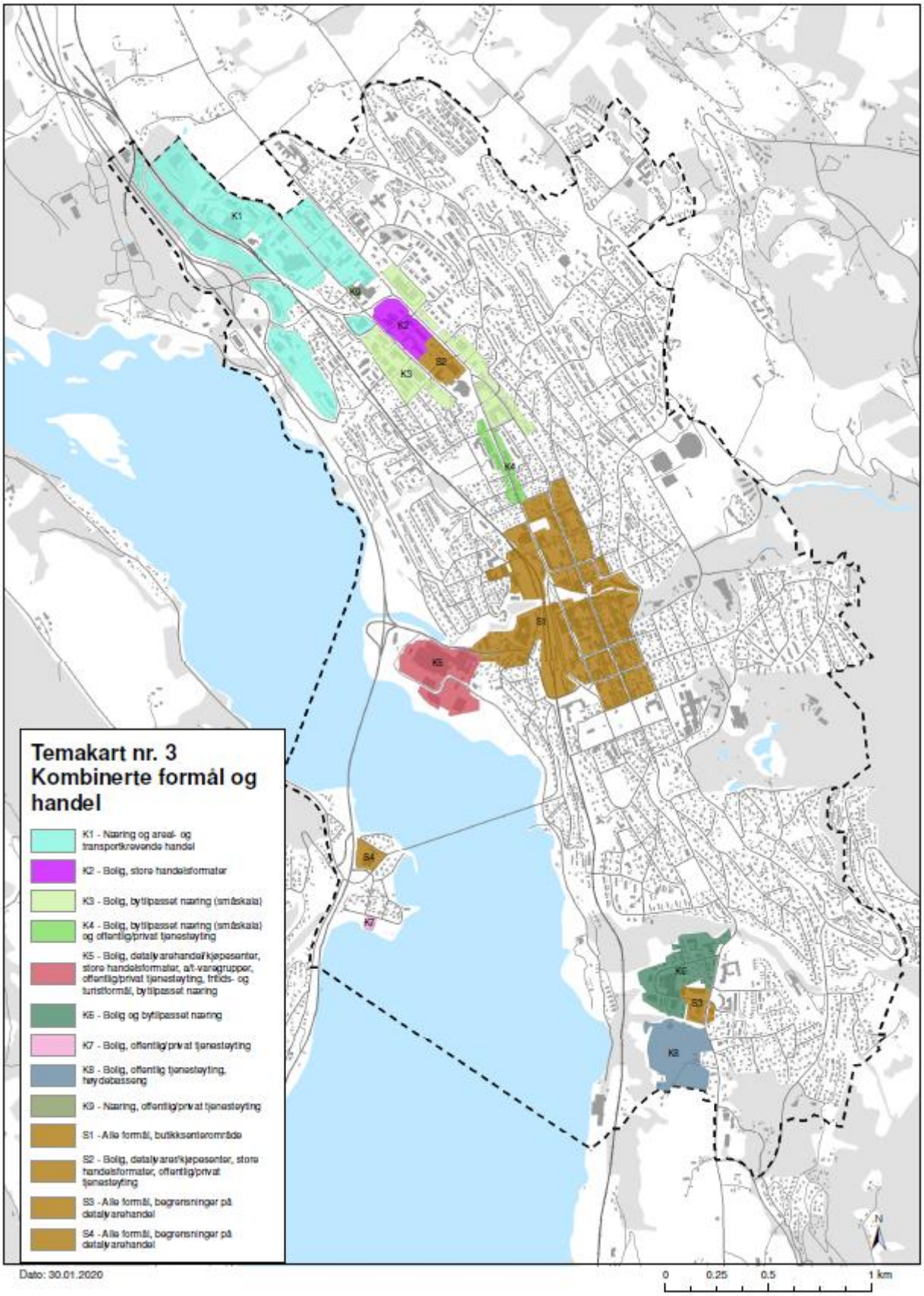
1. Parkeringssoner



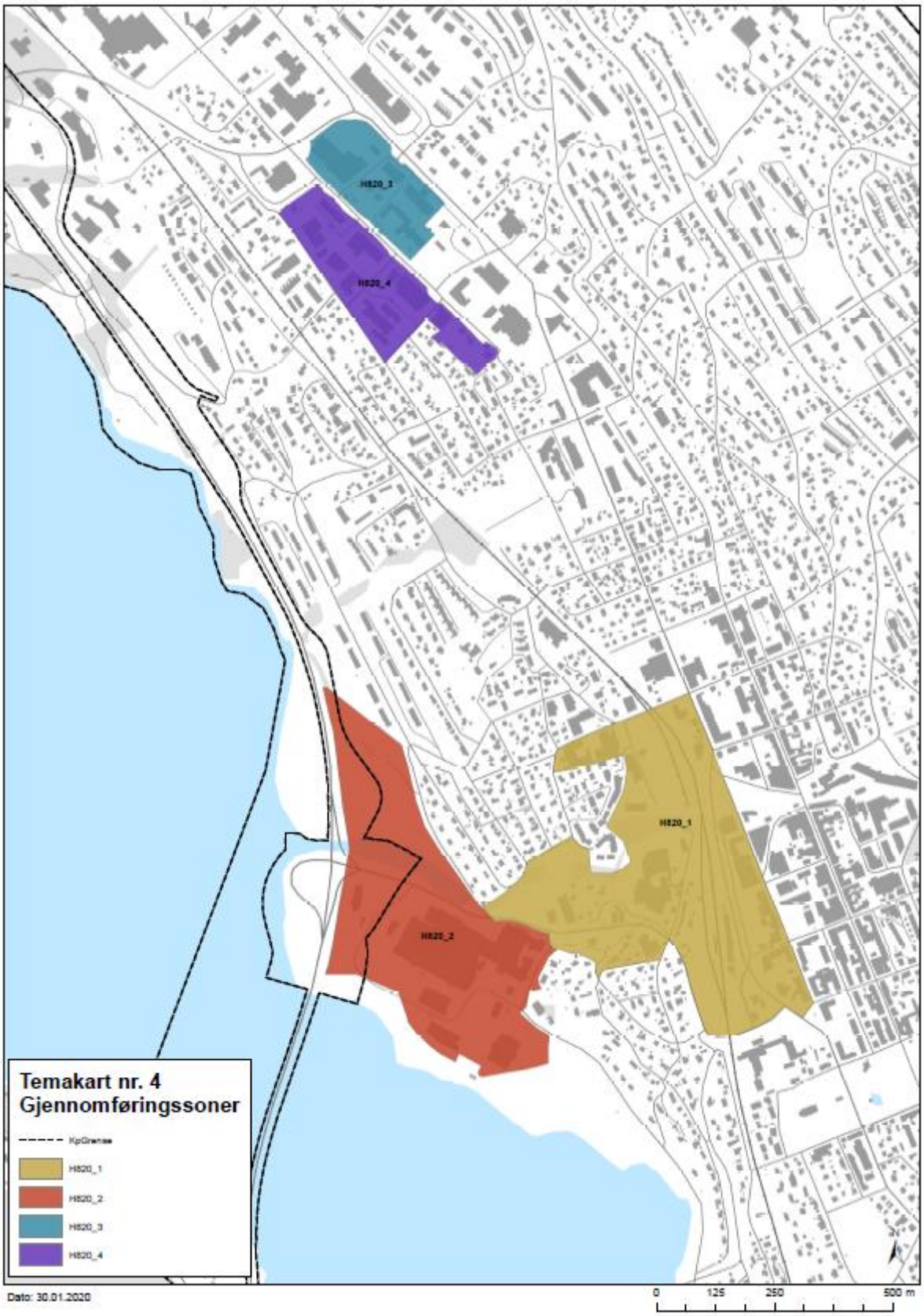
2. Byens profil



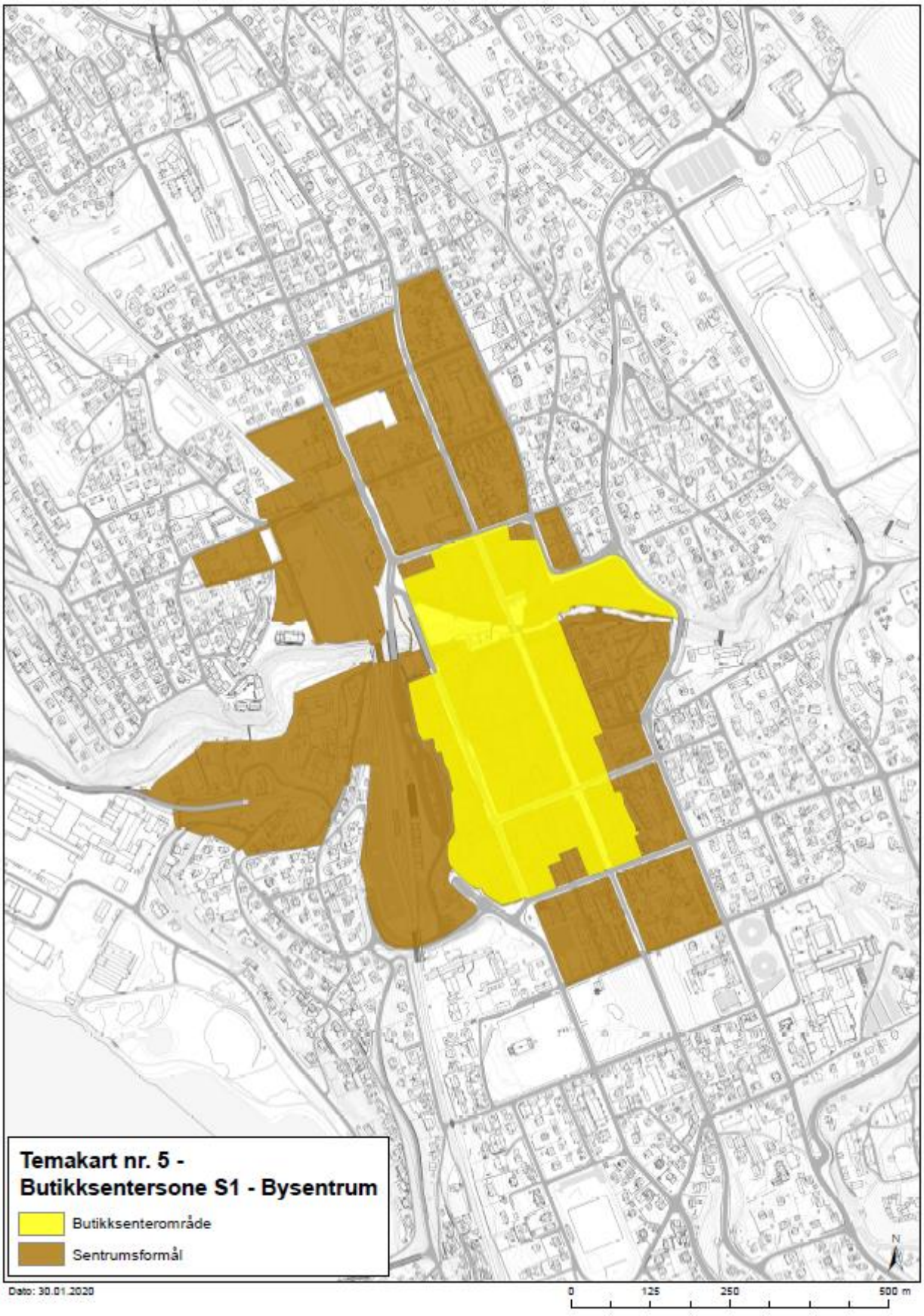
3. Kombinerte formål og handel



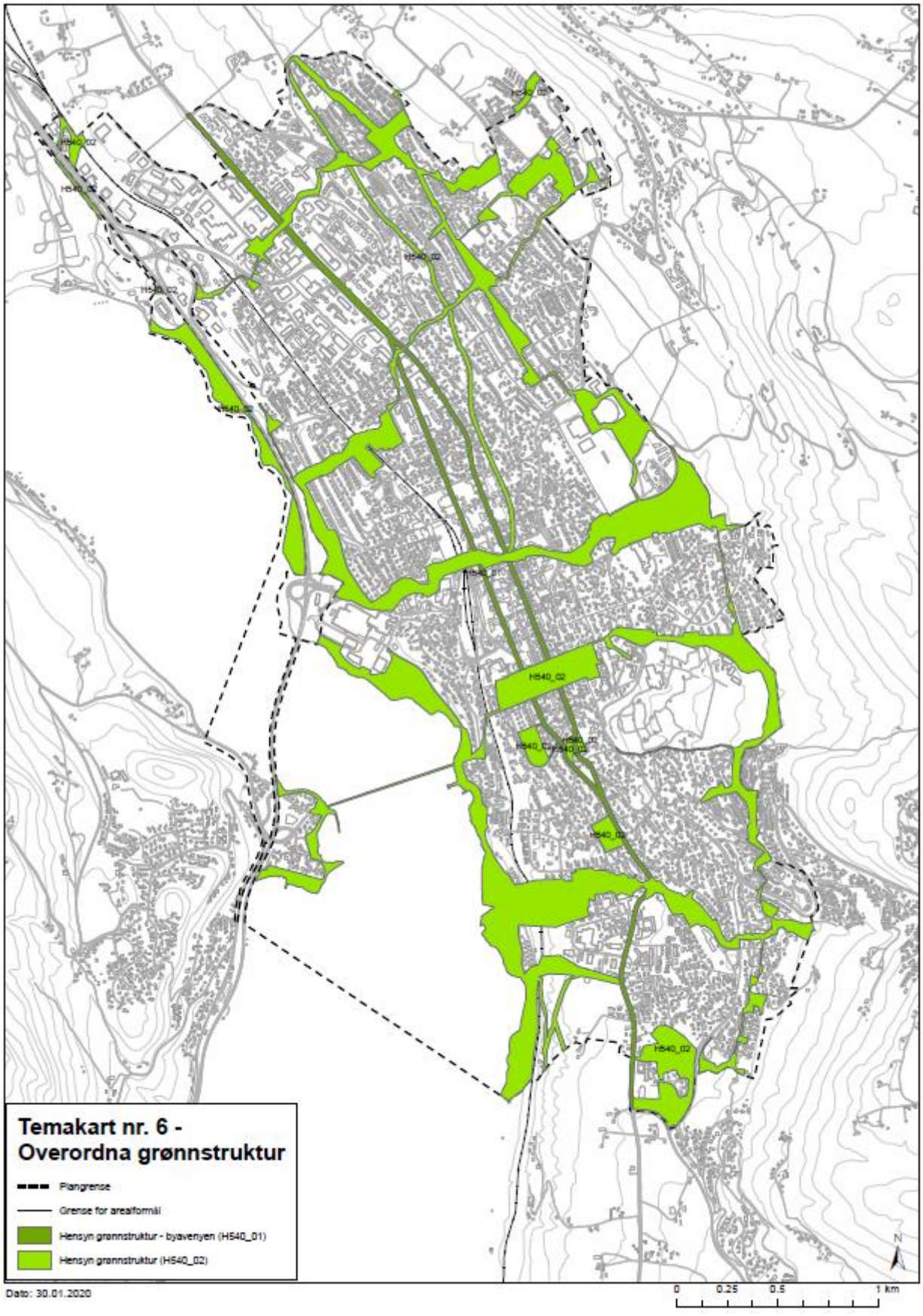
4. Gjennomføringssoner



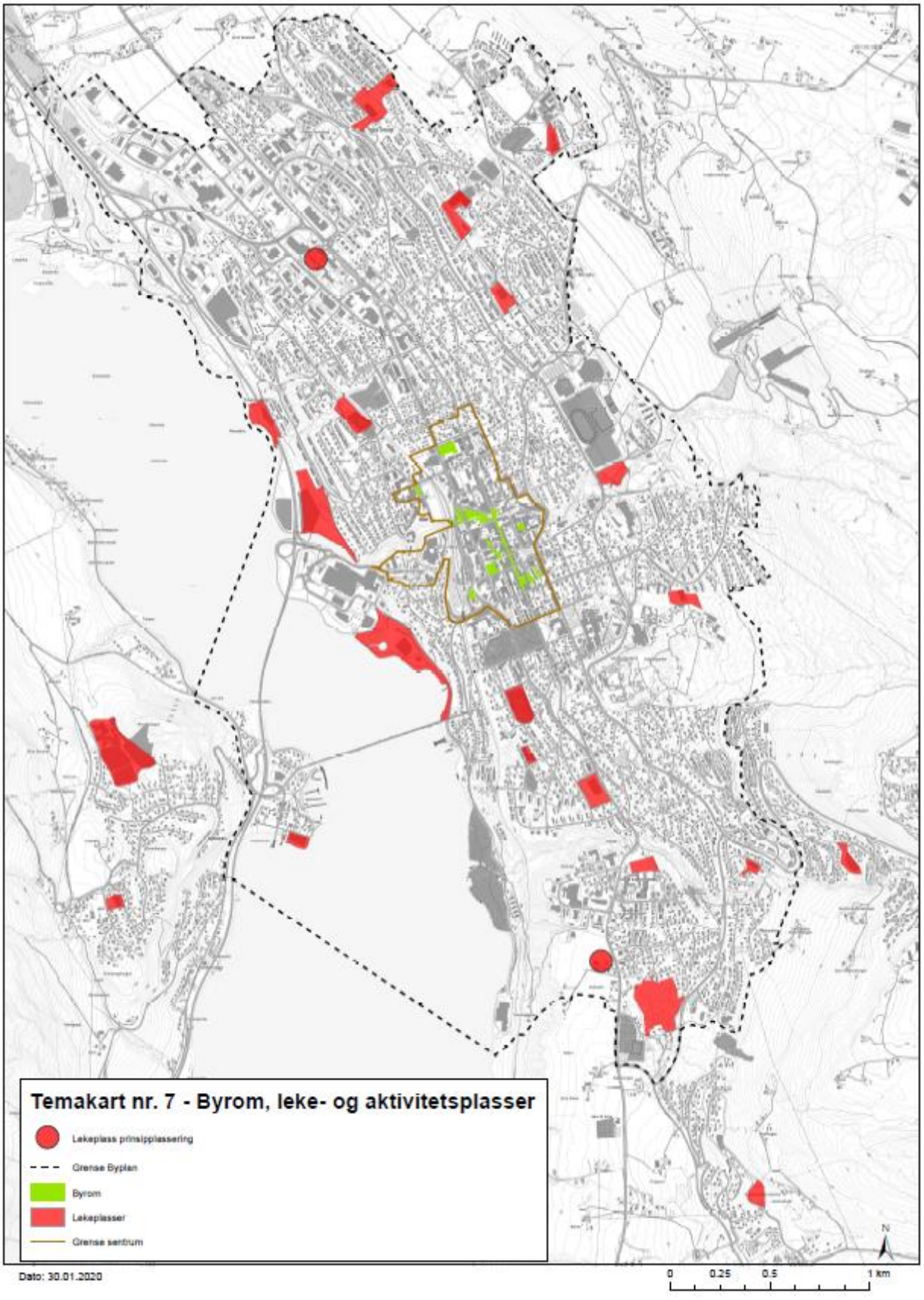
5. Butikksentersone i S1 - Bysentrum



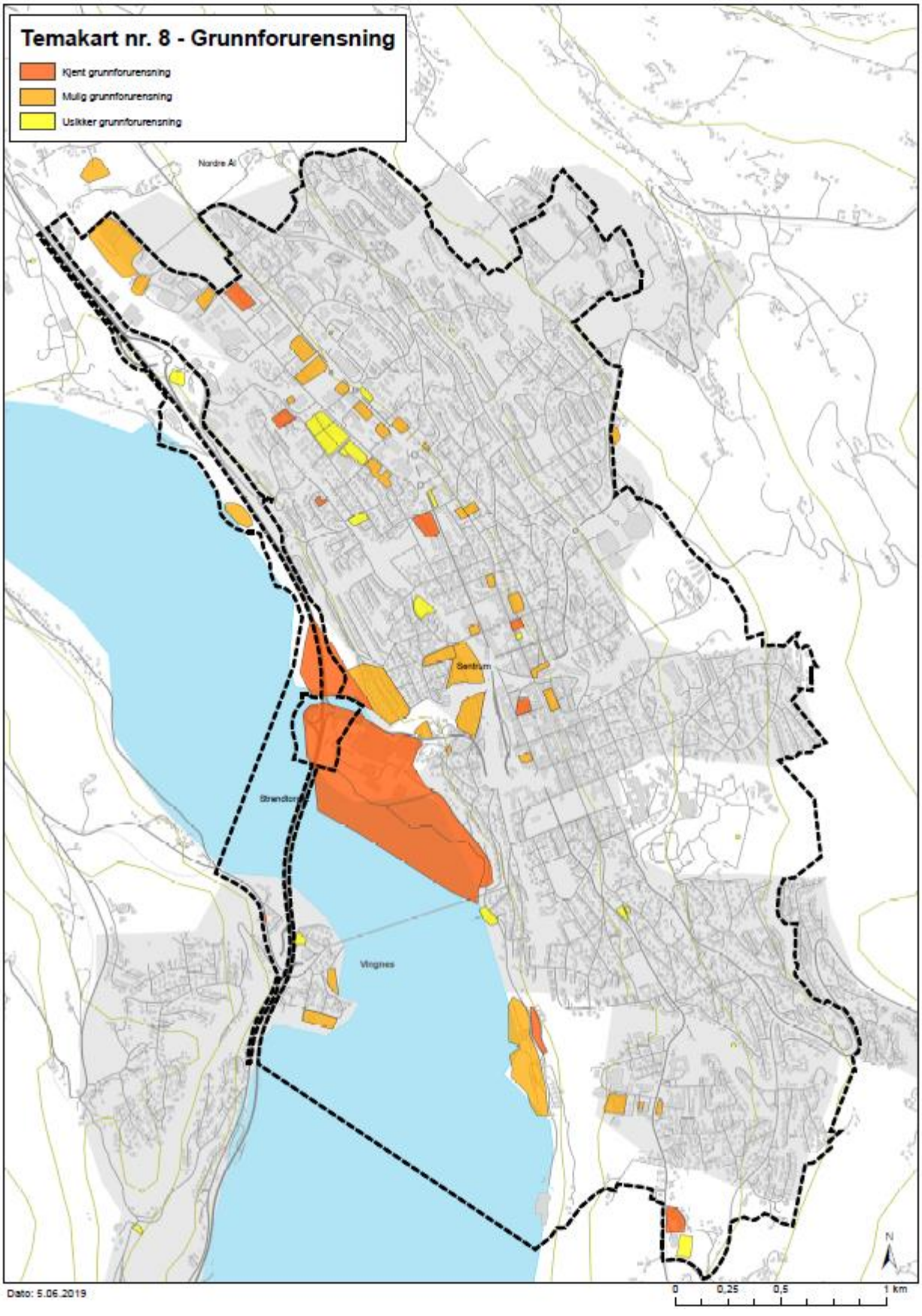
6. Overordna grønnstruktur



7. Byrom, leke- og aktivitetsplasser



8. Grunnforurensning



8 VEDLEGG: BESKRIVELSE AV KULTURMILJØER

Tabell over utvalgte kulturmiljøer

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
1	**Vingnes** 	På grunnen til Vingnes gård lå en gammel markedsplass, og Vingnes var sundsted med fergetrafikk over Mjøsa. Dette var utgangspunkt for opprettelsen av kjøpstadsanlegget Lillehammer *og Vingnes* i 1827. Vingnes var en del av Lillehammers havn og ble planlagt med kvartalsbebyggelse i byplanen av 1827. Denne ble bygd samtidig som Storgata og på samme måte. Småindustri og håndverksvirksomhet fikk plass i bakgårdsbebyggelse, f.eks. bakeri. På Vingnes var det også garveri (nå Svaneredet), trelastlager og marked. Ytterst på odden ble det utover på 1800-tallet bygd boliger i tilknytning til virksomhet i sundet, eks. trelast. Sentralt på odden lå fergemannsbolig med naust. I 2006 ble det anlagt ny brygge for Skibladner på Vingnes.	Småskalabebebyggelse (1-2 etasjer). Grønt preg og store trær. Bebyggelse er dels lagt i gateliv, dels med forhager. Eldre trehusbebyggelse (ca. 1830) i Vingnesgata og Strandgata. Dette er bygårder i kvartalsstruktur, opprinnelig kjøpmannsgårder med forretning i 1. og bolig i 2. etasje. Tilhørende uthus og bakgårdsbebyggelse. Vingnes har også frittliggende hus i hage. Gater med åpne ender og lange siktlinjer ut. Visuell kontakt med Mjøsa. Naturlig strandlinje, ikke bryggekant. I gjeldende reguleringsplan er Vingnes regulert til bevaring av bygningsmiljø.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Området har utgangspunkt i tre ulike byggemåter/ strukturer som alle er betydningsfulle: Gården Vingnes; rutenettbyen med bygårdsbebyggelse (kjøpmannsgårder, bakgårdsbygninger); og frittliggende hus med uthus i hage. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bebyggelsens skala eller struktur, eller endrer områdets grønne preg med store trær og en naturlig strandlinje mot Mjøsa. Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet. Kulturmiljøet omfattes av DIVE-analyse for Vingnes.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
2	**«Chicago», Vingnes** 	Bygd ut i 1949 etter helhetlig plan for å møte bolignød etter krigen. Oppført av arbeidsgiver med gjenbruksmaterialer fra tyskerbrakker, var arbeiderboliger for fløtere og ansatte i treforedlingsindustrien (Dampsaga, Kartongfabrikken).	Klar struktur. Alle hus er plassert på samme måte, midt på tomtene, med samme møneretning. Tomtestørrelse 700 m². Nøktern arkitektur. Småskala bebyggelse i halvannen etasje. Enkle, renskårne volumer. Rene takflater, ingen arker eller takoppløft. Midtpipeplan. Forhager med gjerde ut mot veg.	Området framstår som enhetlig, og har verdi som helhet. Sårbarhet/tålegrenser er knyttet til bebyggelsens dempede, nøkterne formspråk og til byggelinje og forhager, jf. omtale av karaktertrekk. Kulturmiljøet omfattes av DIVE-analyse for Vingnes.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
3	**Vinterbrøyta med Hammartun skole** (NB! Område)   	*Hammer gård* med markedsplass, tingsted og kirkested var utgangspunkt for byen. De eldste skriftlige kilder fra Lillehammer er herfra. Hammer gård ble kjøpt av Lillehammer kommune i 1850. Den ble så brukt som skolehus, fra 1870 fattighus, fra 1905 bolighus. Her var Almueskolen, senere Hammartun skole. Skolebygget ferdig i 1842. God representant på en av de første skolene som ble etablert i egen tilpasset bygning. Bygningsmassen med omkringliggende bevarte bygninger viser en kontinuerlig utvikling av skolen fram til i dag. Vegfaret *Vinterbrøyta* er en inngangsport til byen og representerer en overgangssone mellom by og omland. Dette var forbindelsen fra Hammer gård til bryggene ved Berget i nordenden av Mjøsa, et sted som har vært trafikknutepunkt i alle fall siden 1600-tallet. Langs vegfaret opp til kirka og markedsplassen i tilknytning til Hammer gård, lå service- og næringsvirksomhet som vertshus, skysstasjon, kaféer og spritutsalg. Etterhvert som det ble mer trafikk på Mjøsa, kom pakkbuer og arbeiderboliger. Brygga og vegfaret er et av Lillehammers få historiske tilknytningspunkter til Mjøsa.	Området består av tre ulike deler: - Tundannelse ved Hammer gård rundt den tidligere markedsplassen og skolen. - Vegfaret med gatebebyggelse. Dette delområdet oppleves som en helhet. - Bryggeområdet med pakkhus. Bebyggelsen på Berget forholder seg til gata. Enkeltbygninger er utformet som kjøpmannsgårder.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Hammartun skole har regional interesse og stor lokal verneverdi som identitetsskapende element. Vegfaret Vinterbrøyta er et svært sårbart område som kun tåler nennsom og tilpasset fornyelse som underordner seg områdets karakter. I utgangspunktet frarådes riving, nybygg og fortetting. Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet. Viktige enkeltbygninger/-anlegg er blant andre Thorstadbua, Hammer gård, to gamle murbygninger tilhørende Hammartun skole, samt tilflyttede tømmervillaer flyttet fra Gudbrandsdalen. Del av kulturmiljøet omfattes av DIVE-analyse for Vingnes.

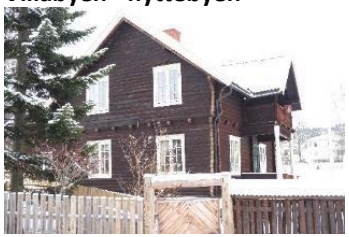
Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
4	**Villabebyggelsen rundt Sportsplassen** (NB! Område)  	Villabebyggelsen i området rundt Sportsplassen ble bygget ut i henhold til hagebyidealet etter reguleringsplan fra 1912. Gatene var krumme, tilpasset terrenget, og vedtekter forbød å legge husene nærmere veg enn 5 meter. Det ble oppført større kjøpmannsvillaer. Disse er blitt godt ivaretatt. Nansenskolen grunnlagt i 1938. Humanistisk verdigrunnlag. Skolens bygningsmasse ble overtatt av okkupasjonsmaktene under 2. verdenskrig.	Frittliggende villaer (hovedsakelig trehusbebyggelse) i arkitektoniske stilarter fra begynnelsen av 1900-tallet: jugendstil, nybarokk og sveitserstil. Området preges av hager og store trær. Gjerde/ hekk ut mot veg. Ofte midtstilt port inn til hovedinngangen.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer områdets hagebypreg (jf. opprinnelige planidealer) med småhus i hage, inntrukket fra veg, eller endrer bebyggelsens arkitektoniske uttrykk. Mange av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygnings-detaljer er beholdt. Det er vesentlig å bevare bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører, og videreføre materialbruk og detaljering. Unngå fasadeendringer, tilbakeholdenhet med å tillate tilbygg eller påbygg. Bevare tegl- og skifertak. Bevare hager og gjerder/hekk mot veg. Uthus bør underordne seg hovedbygning i volum og uttrykk, og gis tradisjonelt uthuspreg heller enn å etterligne hovedbygning. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
5	**Mathisens gate** (NB! Område) 	I byplanen fra 1827 var Søndre Park lagt ut som torg og sentralt handelsområde. Bebyggelsen langs Mathisens gate på sørsiden av dagens Søndre Park, var av den første som ble oppført i byen, samtidig med bebyggelsen langs Storgata og på Vingnes.	Bebyggelsen består av bygninger i 1-3 etasjer i kvartalsstruktur. Dette er kjøpmannsgårder med forretning i første og bolig i andre etasje, men også flere en-etasjes bygninger som var rene bolighus.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Bebyggelsen er av den aller eldste i byen. De en-etasjes bolig-husene er sjeldne. Sårbarheten er knyttet til inngrep i områdets skala, struktur (rutenettsbyen) og til bygningenes arkitektoniske uttrykk. Bakgårdsbebyggelsen er en viktig del av kulturmiljøet.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
6	**Utsiktsbakken og Storgata sør** 	Hamarvegen/Storgata er et vegfar som gikk her før byen ble anlagt (kongeveg[15]). De tverrgående Ringsvegutua og Smedgutua er også gamle stier/veger. Utsiktsbakken er innfallsport til byen. Et gammelt grensemerke, Bysteinen, markerte bygrensa i 1827. Stedet var utsiktspunkt for flere av Lillehammermalerne.	Grøntdrag med utsiktspunkt som tilbyr en storslagen utsikt over Lillehammer. Området utgjør overgangen mellom den planlagte kvartalsstrukturen etter byplanen fra 1827 og den nye byplanen fra 1912 med frittliggende villaer og gater som fulgte terreng. Området har småskalabebyggelse.	Den frie utsikten over byen er det som gjør at dette oppleves som en byport; man ser viktige symbolbygg og landskapsmarkører. Dette må ikke bli utfordret ved nybygging/fortetting. Sårbarheten er også knyttet til opplevelsen av området som møtet mellom kvartalsstruktur og hageby, og til bebyggelsens skala som følge av dette. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
7	**Park-aksen til sjukehuset** (hovedsakelig NB! Område) 	Området rundt kirka (nå Søndre Park) var tiltenkt rollen som sentrumsområde i byplanen fra 1827. Tomta på oversida av torget, der Lillehammer Latinskole ble oppført, var avsatt til offentlige funksjoner. Ovenfor denne ble *Christians Amts Sygehus og Sindsygeasyl* reist. Lillehammer videregående skole: Opprettet i 1849. Første skolen som ble opprettet i Oppland fylke /Christians amt, og viser skolehistorien fram til i dag.	I parkdraget som strekker seg østover fra Hammer gård, ligger flere offentlige funksjoner: Lillehammer kirke og kapell, den videregående skolen og fylkessykehuset. De store og monumentale bygningene ligger fritt, omgitt av grønne områder. Skolen framstår som et strukturerende element i aksen.	Aksen med viktige symbolbygninger/ samfunnsinstitusjoner på rekke og rad er et klassisk byplangrep og et karakteristisk trekk ved Lillehammer. Monumentalbygningene ligger omgitt av grøntdrag og er tydelige i landskapet. Siktlinjer er viktige og må ikke utfordres. Det grønne preget er vesentlig. Også parkeringsplasser til sjukehuset og forhagen til Lillehammer høyere skole bør ivaretas som åpent område, med grønt preg. Anlegget Lillehammer videregående skole har regional verneverdi.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
8	**Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdsbebyggelse** (NB! Område)	Langs Storgata og i området rundt kirka og Søndre park finner en byens eldste bebyggelse, plassert i en tydelig kvartalsstruktur etter byplanen fra 1827. Langs gata lå våningshusene. I bakgårdene lå staller, pakkbuer, verksteder og	To-etasjes bebyggelse med stående panel, malt i ulike farger, hjørnegårder med avkuttet hjørne, rolige fasader mot gate (uten arker, takoppløft), tak med vipp, markert gesims. Kjøpmannsgårder med forretning i 1. og bolig i 2. etasje.	Dette er bebyggelse som er av den aller eldste i byen. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Bakgårdsbebyggelsen er en sentral del av kulturmiljøet.

[15] Kongevegene som ble etablert på slutten av 1600-tallet, var gjennomgående veger som bandt sammen landsdeler. De var en videreføring av de eldre tråkk, dels oldtidsveier, som ble forsøkt gjort farbare for kjøretøy.

		bondestuer der bønder med ærend hos kjøpmannen kunne overnatte. Enkelte eksempler på bakgårdsbebyggelsen er bevart. Tverrgående gutu er en rest av et eldre vegfar fra før byen ble grunnlagt.	Dette er lesbart i fasadene: Første etasjes fasade har forretningsvinduer og port til portrom/bakgård (ofte bygd igjen), andre etasje har mindre vinduer for boligfunksjon. Eventuelle arker/takoppløft ligger inne på takflaten. Bygningsloven fra 1827 forbød utbygg og utkragede bygningsdeler mot gate. Mot bakgårdene er fasadene friere utformet. Her var svalganger vanlig. Storgata ble regulert til bevaring i 1975.	Sårbarheten er knyttet til inngrep i områdets struktur og til bygningenes arkitektoniske uttrykk. Se forslag til estetiske retningslinjer for Lillehammer sentrum[16]. Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet. Storgata har nasjonal verneverdi.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
9	**Bygårdsmiljøet Bankenkrysset** 	Området ligger sentralt i byplanen og inngår i kvartalsstrukturen. Her var bygårdsbebyggelse med slakterbutikk og andre virksomheter. Området har vært gjenstand for flere større endringer gjennom tiden: f. eks. oppføring av televerkbygget (1960-tallet) med stor sanering av eldre bebyggelse, videre nytt vegkryss i forbindelse med OL 1994 og anleggelse av Mesnadalsarmen som er et fredet veganlegg.	Området utgjør en innfallsport til sentrum fra vest, både fra Vingnes over Vingnesbrua og fra E6. Bebyggelsen representerer ulike tidsperioder og ulike skalaer. Den omfatter både eldre bygårdsbebyggelse (trebygninger) med intakte bakgårder, og monumentale bygg som Gamle Banken oppført 1896, funksjonalistisk murgård, og Televerkets teglsteinsbygning fra 1960-tallet. Den opprinnelige kvartalsstrukturen er brutt av det nye vegkrysset.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Området viser utvikling over lang tid. Sårbarheten er knyttet til tidsdybden som skaper områdets opplevelsesrikdom og hvordan kvartalet forholder seg til sentrum. Variasjonen som følger av større endringer er en kvalitet. Dersom man tar bort de siste trehusene i området, mister man den historiske forankringen og sammenhengen med det øvrige sentrum.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
10	**Stortorget** 	Stortorget som byrom ble etablert tidlig på 1900-tallet i en tid da byen gjennom-gikk store endringer som følge av at byen hadde fått jernbaneforbindelse til hovedstaden. Torget er i dag preget av bygninger i ulike arkitektoniske stilarter fra ulike perioder på 1900-tallet.	Bebyggelsen som omgir Stortorget, viser et tverrsnitt av norsk arkitekturhistorie på 1900-tallet. Flere av disse er ikoniske monumentalbygg, tegnet av betydningsfulle arkitekter i sin samtid. Videre er plassen et kulturhistorisk viktig byrom som arena for ulike samlinger og arrangementer.	Området viser utvikling over lang tid og har stor opplevelsesrikdom. Variasjonen som følger av større endringer er en kvalitet. Viktige enkeltbygninger/-anlegg er: Kinoen og Lillehammer kunstmuseum med forplasser og kunst (Erling Viksjø), Grand hotell, (sveitserstilhus), Bygningen nå med

[16] Reguleringsplan for Lillehammer sentrum – Estetiske retningslinjer – Utkast revidert 13.7.2009

		Tverrgående gutu er en rest av et eldre vegfar fra før byen ble grunnlagt.		«verdensteatret» (Jørgensen og Wollebæk), Breiseth hotell og Norges Bank (Ellefsen), Meierigården, kjøpmannsgårder (Fougner). Sårbarheten er knyttet til hvorvidt arkitektonisk utforming og detaljering ivaretas videre.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
11	**«Fattig og Rik»** 	Rekkehus oppført 1957.	Særpreget rekkehus / kjedete eneboliger med leiligheter i to-etasjes volumer og en-etasjes mellombygg. Tidstypisk bebyggelse, lite endret.	Området framstår som enhetlig, og har verdi som helhet. Sårbarheten er knyttet til struktur, volumkomposisjon, materialbruk og fasadeuttrykk med knappe arkitekturdetaljer.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
12	**Villabyen - hyttebyen** 	Området ble bygget ut fra slutten av 1800-tallet og i første halvdel av 1900-tallet. Mange av de frittliggende villaene i hage ble bygget som landsteder/hytter.	Gatenettet følger rutenettstrukturen i byplanen fra 1827. Bebyggelsen er reist over et lengre tidsrom og i ulike stilarter: Her er laftehus som opprinnelig var landsteder/hytter, byvillaer i sveitserstil og eneboliger i byggmesterfunkis. Innimellom er det skjedd noe fortetting med nyere bygg. Området har et grønt preg med hager og store trær.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter med frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Mange av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører er vesentlige å bevare. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
13	**Industribebyggelsen langs Mesnaelva** (NB! Område) 	Vannkraften i Mesnaelva var et viktig utgangspunkt for etableringen av Lillehammer. Langs elva ble det lagt kraftkrevende industri; Mesna Bruk: 5 bevaringsverdige trehus. Lillehammer brenneri og bryggeri: Restaurant og utested. Lillehammer Aktiemølle: Hotell og restaurant. Gudbrandsdalen Uldvarefabrik: I drift. Svarv fargeri med fabrikkpipe. Nedre Mesna karftverk: I drift. Pipe-Larsens fabrikk: Inkludert i bygningsmassen til Kirkegata 76-80. Mesna kartong: Strandtorget kjøpesenter Lillehammer lense i Mjøsa: Kulturminne.	Industribebyggelsen omfatter flere godt bevarte bygninger, både trebygninger og større teglsteinsbygninger. Høye fabrikkpiper.	Industribygningene langs elva er viktige landemerker i bybildet, ikke minst har fabrikkpipene verdi som identitetsskapende og historiefortellende element. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bygningens forhold til elva og deres arkitektoniske uttrykk. Mesna bruk: To store industribygninger - Fasadene mot elva er viktige å ta vare på.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
14	**Nedre Lysgårdsveg** 	Villabebyggelsen ble oppført i henhold til hagebyidealet etter reguleringsplan fra 1912.	Frittliggende villaer (hovedsakelig trehusbebyggelse), mange fra første halvdel av 1900-tallet. Området preges av hager og store trær. Gjerde/ hekk ut mot veg.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter: frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Mange av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører er vesentlige å beholde. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
15	**Lillehammer hotell med bunker** 	Fra slutten av andre verdenskrig var den tyske okkupasjonsmaktens hovedkvarter i Norge lagt til Lillehammer. General-stabens offiserer annekterte Turist-hotellet og om lag 20 private villaer i det nærmeste området rundt. Eierne ble kastet ut. Det ble bygget underjordiske ganger og bunkere i Turisthotellskogen, blant annet en gang mellom hotellet og Wangsvillaen, det nærmeste huset til hotellet. Her ble kapitulasjons-erklæringen undertegnet i 1945.	Området er uensartet og preges av mange ulike byggefaser.	Viktige enkeltbygninger/-anlegg som har historiefortellende verdi, er Wangsvillaen og bunkeranlegg med ganger. Dette bør bevares. For Lillehammer hotell er verneverdien i første rekke knyttet til historiske hendelser, og handler i mindre grad om utformingen av bygningene i området.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
16	**Gamlevegen sør** 	Området ligger på grunnen til gården Bu. Forbi tunet på gården går Gamlevegen som er et vegfar som gikk her før byen ble anlagt (kongeveg) og som var hovedinnfartsåre til Lillehammer nordfra. Vegtraseen avviker fra rutenettsplanen som kom senere.	Området har variert bebyggelse, hovedsakelig småhus, av ulik alder. Hovedbygninger og plankegjerde mot gate, uthus i bakgård.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Dette er bebyggelse som er av den eldste i byen. Viktige enkeltbygninger er blant annet gårdstunet på Bu. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer områdets struktur eller bygningenes arkitektoniske uttrykk. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
17	**Løkkegata** (NB! Område) 	De første tiårene etter at Lillehammer ble grunnlagt i 1827, ble det bygd mange våningshus mot gata i én etasje. Mens bygningsmiljøet sør for Lilletorget forteller om handelsvirksomhet med relativt store gårder, representerer miljøet rundt Løkkegata et annet sosialt lag, håndverksmiljøet. Her er bygningene mindre og enklere. Håndverk og småindustri var en viktig næring i	Trehusmiljø med eldre bebyggelse på begge sider av Løkkegata og langs Storgata. Området har en småskala-målestokk (1-2 etasjer) som både har utspring i den gamle eiendoms-strukturen og i utbyggernes sosiale bakgrunn. Her er små enheter, bolig mot gate og tilhørende uthus/verksteder bakenfor. Bygningene er plassert i eiendomsgrense.	Miljøet med småskalabebyggelse er unikt i Lillehammer. De fire én-etasjes vånings-husene rundt Løkkegata er noen av svært få som fortsatt finnes. Helheten i miljøet er svært viktig, og sårbarheten er særlig knyttet til inngrep i områdets struktur og skala. Bakgårdsbebyggelsen er en viktig del av kulturmiljøet.

		Lillehammer hele 1800-tallet, og i flere av bakgårdene er det mindre verkstedbygninger.	Bebyggelsen representerer ulike tidsepoker, men framstår likevel som et homogent, sammenhengende miljø.	Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
18	**Nordre gate** 	Villabebyggelse i kvartaler, oppført ca. 1900-1920.	Nordre gate er ei brei tverrgate i øst-vest-retning, beplantet med bjørkeallé. På sørsida av gata ligger Nordre park. I motsetning til de fleste gater på Lillehammer som har åpne ender, er Nordre gate avsluttet mot øst, med en herskapelig villa som fondmotiv.	Området representerer rutenettsbyen og har småskala bygårdsbebyggelse. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bebyggelsens skala eller struktur. Gaterommet med allé og villa-eiendommen som ligger som fondmotiv i gata, er særlig viktig.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
19	**Storgata nord, villaer med forhager**  	Villabebyggelse oppført i henhold til hagebyidealet rundt 1900-1910. Lensmannsgården: God bevart eksempel på et av de tidligste bygg for politimyndigheten.	Frittliggende villaer fra første halvdel av 1900-tallet. Området preges av hager og store trær.	Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter: frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Flere av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Lensmannsgården: Bygningen og arresten i bakgården har regional verneinteresse.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
20	**Gamlevegen nord** 	Gamlevegen som var hovedinnfartsåre til Lillehammer nordfra, er et vegfar som gikk her før byen ble anlagt (kongeveg fra slutten av 1600-tallet). Langs denne landevegen ble det oppført bebyggelse.	I søndre del ligger eldre bebyggelse lagt langs gateløpet med hovedbygninger og plankegjerde mot veg, uthus i bakgård. I nordre del ligger bebyggelsen fritt, trukket inn fra veg. Høydedraget ved Holbø villa, tegnet av arkitekt Arneberg, danner et utsiktspunkt som gjør at dette oppleves som en byport på samme måte som Utsiktsbakken (se område 6).	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bebyggelsens skala, struktur eller arkitektoniske uttrykk. Området har både bolighus og flere eldre uthus med høy verneverdi. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
21	**Kunstnervillaene mellom Gamlevegen og Sigrid Undsets veg.** (NB! Område)  *Sigrid Undsets hjem. Foto: GD arkivfoto*	Tidlig på 1900-tallet bygde en rekke kunstnere villaer nordøst for byen, blant andre Sigrid Undset, Alf Lundeby, Thorvald Erichsen og Kristen Holbø. En del av villaene var tømmerhus som ble flyttet til byen.	Området som var Lillehammers kunstnerkoloni fra første halvdel av 1900-tallet, preges av hager, store trær og frittliggende villaer i jugend-, nasjonalromantisk stil og/eller inspirert av arts and crafts-bevegelsen. Sigrid Undsets hjem Bjerkebæk er fredet og er i dag museum.	Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter: frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Flere av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Viktige enkeltbygninger/-anlegg er blant annet Jorderike, jaktslott og Bjerkebæk.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
22	**Del av søndre Holme. Sigrid Undsets veg/Lars Jordes veg – Grønvoldparken** 	Oppført på 1960-tallet som boligområde for en bedrift. «Grønvoldparken»	En-etasjes rekkehus / kjedete eneboliger. Nøktern trearkitektur med knappe detaljer. Boligenhetene ligger forskjøvet med brannvegger mellom. Fasadeendringer med vindusutskifting og endret taktekking på enkelte enheter har medført at området ikke framstår like enhetlig lenger.	Fasadeutrykket er til dels endret. Sårbarheten er knyttet til bygningsvolum og struktur.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
23	**Håkon Håkonssons veg/Hans Aaneruds veg** 	Blokkbebyggelse oppført 1959. Området ble bygget ut i henhold til idealer fra tidlig drabantbybebyggelse om frittliggende bygninger i det grønne med mye lys og luft omkring.	Storkvartal med fellesløsninger. Flere større, tre-etasjes boligblokker, fritt beliggende med romslige, grønne arealer mellom husene.	Verdien og sårbarheten er særlig knyttet til uterommet mellom bygningene. Dette gir ikke bare leke- og oppholdsareal utendørs, men sikrer lys, luft og utsikt for leilighetene og er viktig for bokvaliteten. En fortetting mellom blokkene vil kunne svekke de kvalitetene området har i dag, og som var en vesentlig intensjon for utbyggingen.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
24	**Erlends veg/Sølve Solfengs veg** 	Blokkbebyggelse oppført på 1960/70-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Enhetlig område bygd ut etter 1970-talls idealer. Flere typer bebyggelse: lavblokker, terrasseblokk, halvplan leiligheter. Små hager/forhager og store, åpne, grønne fellesarealer mellom husene.	Verdien og sårbarheten er særlig knyttet til uterommet mellom bygningene. En eventuell fortetting bør være tett-lav for å ivareta utsikt, lys, luft og grøntområder, og videreføre de kvalitetene området har i dag, og som var en vesentlig intensjon for utbyggingen.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
25	**Hertug Skules veg/Kong Sverres veg** 	Boligområde oppført på 1970-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Boligområde med et grønt preg, gode uterom og fine utsiktsforhold. Stor variasjon i boligtypologi. Planlagt som et helhetlig område med gode fellesløsninger og enhetlig uttrykk. Nerenga har rekkehus, og Øverenga kjede-/atriumhus.	Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene samt bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
26	**Øvre Smestad, Slåttevegen** 	Boligområde oppført på 1970-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Boligområde med et grønt preg og fine utsiktsforhold. Kjede/atriumhus og rekkehus. Øvre del av området har høy arkitektonisk kvalitet med gjennomarbeidete løsninger, forhager og hager. Nedre del har ikke samme kvalitet.	Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
27	**Ekromskogen** 	Boligområde fra slutten av 1970-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Området er utbygd og planlagt etter ideal om bilfritt boligområde med gatetun, felles parkeringsløsning, hager og forhager. Landsbypreg. Tidstypisk bebyggelse. Arkitektur med særpreg, en moderne nytolkning av tradisjonell, regional byggeskikk: trebygninger med saltak, kompakte husformer, lagt i terrenget med sokkel for å tilpasse seg bratt lende, vinduer som hull i vegg.	Verdien ligger i områdets frodige og vennlige arkitektoniske karakter og de gode rommene mellom husene. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
28	**Skårsetlia** 	Boligområde, oppført som deltaker-landsby for Olympiske leker på Lillehammer 1994. Gjenbruk som boliger var et viktig premiss. Oppdragsgiver var Lillehammer Olympiske Boliger. Deltagerlandsbyen var et samarbeid mellom Lund Hagem Arkitekter AS, div.A. Arkitekter AS og landskaps-arkitektene Gullik Gulliksen, Moen Feste AS og Grindaker AS. OL's visuelle profil med vekt	God helhetlig planlegging med enkle volumer. Bygningene og tun-formasjonene er utformet i tråd med stedlig byggeskikk med en intensjon om at alle boligene skal ha privat uteareal, utsikt til Mjøsa og kveldssol. Ved varsom plassering og tilpassing av hustyper og klare husgrupperinger til	Skårsetlia er unikt i sin utforming og er et sjeldent eksempel på et helhetlig planlagt anlegg med norsk egenart i fokus, der hver enkelt del har betydning for helheten. Lillehammer-lekene satte bærekraft-aspektet på dagsordenen både for IOC og idrettsorganisasjonene internasjonalt. Videreføring av gjeldende regulering er viktig. Et tillegg til regulerings-bestemmelsene for Skårsetlia fra 1998

		på norsk egenart, landskaps-tilpasning, enkle volumsammenstillinger, bruk av naturmaterialer og norske fargetradisjoner utgjør grunnelementene i bebyggelsens uttrykk. Skårsetlia ble tildelt Statens Byggeskikk-pris i 1994.	landskapet oppnås en naturlig variasjon karakteristisk for norsk byggeskikk. Stein og tre er hovedmaterialer i tråd med OL's designprofil. Den mørke fargesettingen gjenspeiler de mørke gårdsbygningene fra Gudbrandsdalens eldre bebyggelse. Dekkende jordfarger er benyttet på karnapper, balkonger og inngangsdører. Eldre velkjente elementer, som svalgangen og inntrukne veggpartier, er gitt en moderne fortolking.	anfører detaljerte retningslinjer for ivaretakelse av kvalitetene i anlegget mht endringer. Retningslinjene har ført til at anlegget i dag står som et forbildeprosjekt på Norske Arkitekters Landsforbunds database for bærekraftig arkitektur.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
29	**Busmoen**  	Området ligger på grunnen til gårdene Bu og Skjellerud. På begynnelsen av 1900-tallet ble det oppført frittliggende småhus i en rutenettstruktur. I etterkrigstiden ble det oppført ulike typer flermannsboliger: firemannsboliger i mur 1947, tomannsboliger i tre 1948, enetasjes kjede/atriumhus oppført i tre 1968.	Busmoen har et grønt preg, gode utsiktsforhold og småskalabebyggelse i 1-3 etasjer. Området har en klar struktur og framstår som planlagt. Bebyggelsen er svært variert og representerer flere tidsepoker. Her er mange eldre arbeiderboliger i ulike stilarter og typer: sveitserstil, byggmesterfunkis fra 1920-30-40-tallet og småhus tegnet av arkitekt Magnus Poulsson i historismestil. I øvre og nordre del av Nøttetrevegen ligger kjede/atriumhus oppført i tre. Disse er i nordisk modernisme fra 1960-tallet. I nedre og søndre del av Nøttetrevegen ligger vertikaldelte tomannsboliger fra 1948, i Olsen Bergs gate: tremannsboliger.	Busmoen er et kulturmiljø preget av variasjon både i bygningstyper og stilarter. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep i områdets grønne preg eller bebyggelsens skala og struktur. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Mange enkeltbygninger er gode og velbevarte eksempler på ulike arkitektoniske stilarter og originale eller eldre bygningsdetaljer er beholdt. Bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører er vesentlige å bevare.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
30	**Moen - Jo Gjendes veg Lågenvegen** 	Boligområde fra 1960-70-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Jo Gjendes veg har kjede/atriumhus oppført 1969/70. Området er enhetlig. Det har et grønt preg med bygninger som er representative for sin tid, og gode uterom mellom husene. Langs Lågenvegen ligger rekkehus oppført 1964. Dette området har ikke samme arkitektoniske kvalitet som feltet i Jo Gjendes veg.	Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargebruk. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
31	**Suttestad Årettavegen** 	1950-tallsbebyggelse. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Rekkehus og seksmannsboliger i en helhetlig struktur. Små garasjer og hageflekker. Store felles grøntområder, lys, luft og utsikt er viktige kvaliteter.	Verdien og sårbarheten er særlig knyttet til uterommet mellom bygningene. En eventuell fortetting bør være tett-lav for å ivareta utsikt, lys, luft og grøntområder, og videreføre de kvalitetene området har i dag, og som var en vesentlig intensjon for utbyggingen.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
32	**Midtre Langset (Roavegen – Holtevegen – Fredrik Collettsveg)** 	Plan fra 1966, boliger oppført 1968-69. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom). Bebyggelsesplanen er fulgt slavisk, bestemmelser for utforming er fulgt.	Enhetlig område med fast struktur og tidstypisk 1960-talls bebyggelse der arkitektonisk uttrykk er lite endret. Eneboliger oppført som typehus i én etasje med sokkel. Knappe detaljer, store vindusflater, liggende og stående panel. Viktige kvaliteter er utsikt og hager med skjermet uteplass. Alle hus er plassert likt på tomta, de følger byggegrenser/-linjer og har samme møneretning. Bebyggelsen er lagt i forhold til terrenget og ligger parallelt med kotehøyde, ikke med veglinje.	Området framstår som enhetlig, og har verdi som helhet. Videreføring av gjeldende regulering er svært viktig. Området har en klar struktur og er resultat av enhetlig utbygging og tydelige plankrav. Unngå fradeling, tilbygg eller eplehagefortetting. Sårbarhet er knyttet til bygningsplassering og hustype, takform og takvinkel, materialbruk og bygningsform/volum.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
33	**Bakkalykkja** 	Flermannsboliger fra 1960-70 og 1980-tallet. Området er utbygd i to etapper, begge ganger som feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Begge delområder har tidstypisk plan og bebyggelse, utbygd etter sin tids idealer. Rekkehusene fra 1960-70-tallet er trebygninger med saltak, enkle volumer med nøktern detaljering. I tilknytning til hver enkelt boligenhet er det garasjer i lette konstruksjoner. Dette er et borettslag med felles gnr/bnr, og der beboerne har ideelle andeler. Delområdet som ble utbygd på 1980-tallet, er utbygd og planlagt etter ideal om bilfritt boligområde med tunløsning. Også her er det trebygninger med saltak, men med mer ornamentikk i fasaden, arker og verandaer. Fellesområder har eget gnr/bnr og er organisert som sameie, mens hver boenhet er selveiende.	Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.

Endringer og prinsippvedtak

Tema	**Byggegrenser fylkes- og riksveg**
ESA saksnr.	20/5575
Vedtaksmyndighet	Byplansjefen
Vedtaksdato	05.11.20
V E D T A K:	1. Bestemmelse 1.13.1 i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) og bestemmelse 1.12.1 i kommunedelplan Lillehammer by (byplanen) 2020-2023 (2030) gjøres om til retningslinje. Retningslinjen tilføyes følgende tekst: a. «*Fravik fra byggegrense i reguleringsplan vurderes gjennom dispensasjonsbehandling i byggesaken.*» b. «*Byggegrensene som er vist i tabellen er i henhold til vegloven § 29. Ved fravik søkes det dispensasjon til aktuell vegmyndighet.*» 2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-17. 3. Endringene gjøres i de aktuelle planer uten å endre vedtaksdato for planene.

Tema	**Fradeling av boligtomt før byggetillatelse**
ESA saksnr.	20/8700
Vedtaksmyndighet	Byplansjefen
Vedtaksdato	05.11.20
V E D T A K:	1. Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) og kommunedelplan Lillehammer by - Byplanen 2020-2023 (2030) tilføyes følgende bestemmelse i hhv. kapitel 2.1.2 og 3.1.7: «Der reguleringsplan ikke sier annet skal eiendom fradeles før det tillates oppføring av ny frittliggende småhusbebyggelse.» 2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-17. 3. Endringene gjøres i de aktuelle planer uten å endre vedtaksdato for planene.

Reguleringsplan for Lillehammer sentrum

Plankart
(Tegnforklaring på eget ark.)

Revidert i samsvar med
Miljøverndepartementets vedtak 20.12.10

Målestokk 1:2000

N
W E
S

Lillehammer kommune
ØN 21.12.10

Blå fall i kvartal 13:
Bygningsnummersetting i hht.
regning datert 19.6.08 på side 8
i Smedrud presentasjon
"Mesnaelvparken fra 1610 til 2010?"

TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg

Framtidig

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Havn
- Parkering
- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Bro
- Turveg/turdrag - På bakken
- Turveg/turdrag - Bro
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park
- Grønnstruktur

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåthavn
- Småbåthavn

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

- Hensyn friluftsliv
- Hensyn grønnstruktur
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSONE

- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

FARESONE

- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Brann-/eksplosjonsfare
- Annen fare

GJENNOMFØRINGSONE

- Omforming

INFRASTRUKTURSONE

- Krav vedrørende infrastruktur

SIKRINGSONE

- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre sikringssone

STØYSONE

- Grønn sone iht T-1442

LINJESYMBOLER

- KpBestemmelseGrense
- Plangrense
- Grense for arealformål

N

0 200 400 600 800 1000

Målestokk= 1:10000 (A1)

PlanID: 2016Komdelplan

Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

Kartgrunnlag: N50/FKB
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
1. gangs behandling - Formannskapet	92/18	04.12.2018	GS
1. gangs høring og offentlig ettersyn		10.12.18-08.03.19	GS
Behandling - kommunestyret		20.06.2019	GS
2. gangs behandling - kommunestyret		29.08.2019	GS
2. gangs høring			GS
Vedtak - kommunestyret			

Reguleringsplan for Lillehammer sentrum
godkjent av Miljøverndepartementet 20.12.10

Temakart: Byggehøyder og takform

Kartet og er ikke rettskraftig i seg sjøl,
men samsvarer med reguleringsbestemmelsene
og illustrerer disse.
Konkrete høyde-tall er påført kartet.
Fargene gir en viss oversikt:

- Lav bebyggelse
  (Jf. "gamlebyen" i byplanen)
- Middels byggehøyder
  (Jf. "nybyen" i byplanen)
- Høy bebyggelse
- Byggehøyder mot gate/plass
  (Feltets bredde har ikke juridisk betydning.
  Se bestemmelsenes § 13.2.4-5
  om overgangen mellom maks. høyder mot
  gate og maks. høyder innenfor.)

Revidert 21.12.10

Målestokk
0 50 100
Meter

N W E S

Kv. 13 Kv. 20 Kv. 14 Kv. 21 Kv. 28 Kv. 35 Kv. 29 Kv. 34 Kv. 22 Kv. 15 Kv. 16 Kv. 10B Kv. 10C Kv. 23B Kv. 23A Kv. 11 Kv. 61A Kv. 24A Kv. 24B Kv. 55 Kv. 76 Kv. 69 Kv. 77 Kv. 61B Kv. 78 Kv. 70 Kv. 62A Kv. 62B Kv. 71A Kv. 71B Kv. 79 A Kv. 79 B Kv. 72A Kv. 72B Kv. 63 Kv. 80 Kv. 87 Kv. 73

Nordre Park · Bruparken · Lurhaugen · Skysstasjonen · Stortorget · Søndre Park · Sigrid Undsets plass · Mesnaelva · Lilletorget · Mesnasenteret · Bryggeriet

Haraldsvegen · Storgata · Gamlevegen · Nordre gate · Løkkegata · Tomtegata · Nordsetervegen · Spinneriveien · Fossevegen · Jernbanegata · Bankgata · Langes gate · Mathiesens gate · Wedels gate · Anders Sandvigs gate · Bryggerigata · Elvegata · Brubakken · Weises gate · Torgvegen · Nymosvingen · Mesnadalsvegen · Skolegata · Brofoss gate · Banevegen · Kirkegata · Fabergata · Jul Pettersens gate · Grønsetgata · Peter Nissens gate · Th. Lundes veg · Fossgutua · Bryggerigata

Gesims: 5,5 m Mone: 8,5 m Skråtak
Gesims: 7,5 m Mone: 11,5 m Fri takform
Gesims: 10,5 m Mone: 14,5 m Fri takform
Gesims mot gate: 10,5 m Mone mot gate: 11,5 m Fri takform
Gesims: 14,5 m Mone: 14,5 m Fri takform
Gesims: 7,5 m Mone: 11,5 m Skråtak
Gesims: 11,5 m Mone: 11,5 m Skråtak
Gesims: 2,5 m Mone: 2,5 m Fri takform
Gesims: Eksist. Mone: Eksist. Fri takform
Gesims: Eksist. Mone: Eksist. Skråtak
Gesims: c 195 Flatt tak
Gesims: c 203,5 Mone: c 203,5 Fri takform
Gesims: 6 - 9 m Mone: 8 - 12 m Skråtak mot gate og plass
Gesims: c 193 Mone: c 195 Fri takform
Egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 16.6.07
Egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 28.10.04
Egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 25.11.02
For dette kvartalet gjelder egne bestemmelser godkjent av kommunestyret 25.3.04.
Trafikk-formål Kun bygg for P-anlegg Gesims: 3,5 m Maks. 1 etg. Fri takform

NEDKJØRSEL
TIL GARASJE

TRAPP A
(se egen tegning)

IKKE UTGRAVET

GARASJE

TIL FLUKTSROM

kum, kfr. tegn. fra
V.V.S. konsulenten

D13
85 x 185

D13
85 x 185

90x210
D10

80x200

80x200

GP2

Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. / jr. nr. 155/62

C	14-5-62	FLYTTET KUM TIL GARASJE
B	16-4-62	DIVERSE
A	28-3-62	FJOL. MOT Øst-S FLYTTET DIV. VEGGER

2-3-1962 | 101

534 | LOBB • BOLIGBLOKK I BANKGATA, LILLEHAMMER | RENDALEN | M-1:50

PLAN UNDERKJELLER

TJARNE B. ELLEFSEN • ARKITEKT MNAL • LILLEHAMMER

Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 1 jr. nr. 162

C	16-4-62	DIVERSE
B	28-3-62	DIV. ISOLASJON OG VEGGER, SØYLER MOT VEST
A	5-3-62	VINDUS- OG DØRHUL, ISOLASJON, TAVLESKAP

534 | LOBB - BOLIGBLOKK I BANKGATA, LILLEHAMMER | 1-3-1962

PLAN KJELLER

102

BJARNE B. ELLEFSEN - ARKITEKT MNAL - LILLEHAMMER | RENOLEN | M = 1:50

B A

C C

BOD BOD TRAPP B (se egen tegning) BOD BOD BOD TRAPP A (se egen tegning) BOD BOD

BOD BOD

MATBOD MATBOD MATBOD TØRKEROM MATBOD MATBOD MATBOD

GANG

Tavleskap 71×200 cm, sokkel + 14 cm

SØPPEL-ROM

GARASJE GARASJE VASKEROM SYKKEL-SKUR GARASJE GARASJE

GP 1 GP 1 GP 1 GP 1 GP 1 GP 1

118×123 V1 118×123 V1

400 270 260 540 260 270 400

2400

B A

534	LOBB · BOLIGBLOKK I BANKGATA, LILLEHAMMER	1:3 · 1962

PLAN UNDERETASJE

103

BJARNE B. ELLEFSEN · ARKITEKT MNAL · LILLEHAMMER | RENOLEN | M=1:50

A	5.3.62	ISOLASJON, DØRHÅL, INNFESN., VINDUS- OG DØRHÅL
B	29.3.62	DIVERSE
C	16.4.62	INNREDNING ETC.
D	9.5.62	ISOLASJON HOBBYROM VEKS TRAPPEROM/ENTRE

Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. / Jr. nr. 935/62

TRAPP A (se egen tegning)

TRAPP B (se egen tegning)

BOD

BOD

BOD

GANG

W.C.

W.C.-BAD

ENTRE

HOBBYROM

SOVEROM

STUE

BALKONG

SKYNKE

Kabelunntak ø: 10cm, utl. 0.50 over dekke

C

A

B

B A

← 2. og 3. ETASJE — 1. ETASJE →

Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. / jr. nr. 162

C	16.4.62	INNREDNING ETC
B	29.3.62	DIVERSE
A	5.3.62	PÅFØRT VINDUS- OG DØR-HÅL, INNT. INNREDNING
1:3:1962		

534 | LOBB. • BOLIGBLOKK I BANKGATA, LILLEHAMMER | RENOLEN | M = 1:50

PLAN 1.-3. ETASJE

104

STJERNE B. ELLEFSEN • ARKITEKT MNAL • LILLEHAMMER

400 | 270 | 260 | 270 | 270 | 260 | 270 | 400

25 | 176 | 121 | 95 | 121 | 132 | 44⁵ | 29 | 29 | 29 | 29 | 44⁵ | 101⁵ | 121 | 95 | 121 | 101⁵ | 15 | 15 | 200 | 15 | 15 | 132 | 121 | 95 | 121 | 176 | 25

64⁵ | 29 | 29 | 29 | 64⁵

SOVEROM 1 | SOVEROM 2 | TRAPP B (se egen tegning) | SOVEROM | SOVEROM | TRAPP A (se egen tegning) | SOVEROM 2 | SOVEROM 1

6"x6" V1 118 x 123 | V1 118 x 128 | 6"x6" | V1 118 x 123 | 6"x6" 6"x6" | V1 118 x 123 | 193 x 215 GD1 | 6"x6" | V1 118 x 123 | V1 118 x 123 | 6"x6"

SOVEROM 3 | ENTRÉ | W.C.-BAD | ENTRE | W.C.-BAD | ENTRE | W.C.-BAD | ENTRÉ | SOVEROM 3

D2 80x210 | D3 85x210 | D4 70x210 | D1 90x210

K1 TEKJØK. | K2 KJØKKEN | K3 | K4 | K5 | K6 | K7 | K8 | K9

Vegg - se egen tegn.

STUE | SPISEKROK | STUE | STUE | SPISEKROK | STUE

2½" rør i dekke

GD5 182x213 | GD4 258x213 | 259x213

182 x 123 V3 | 271 x 123 V4 | 93 x 123 V2

BALKONG

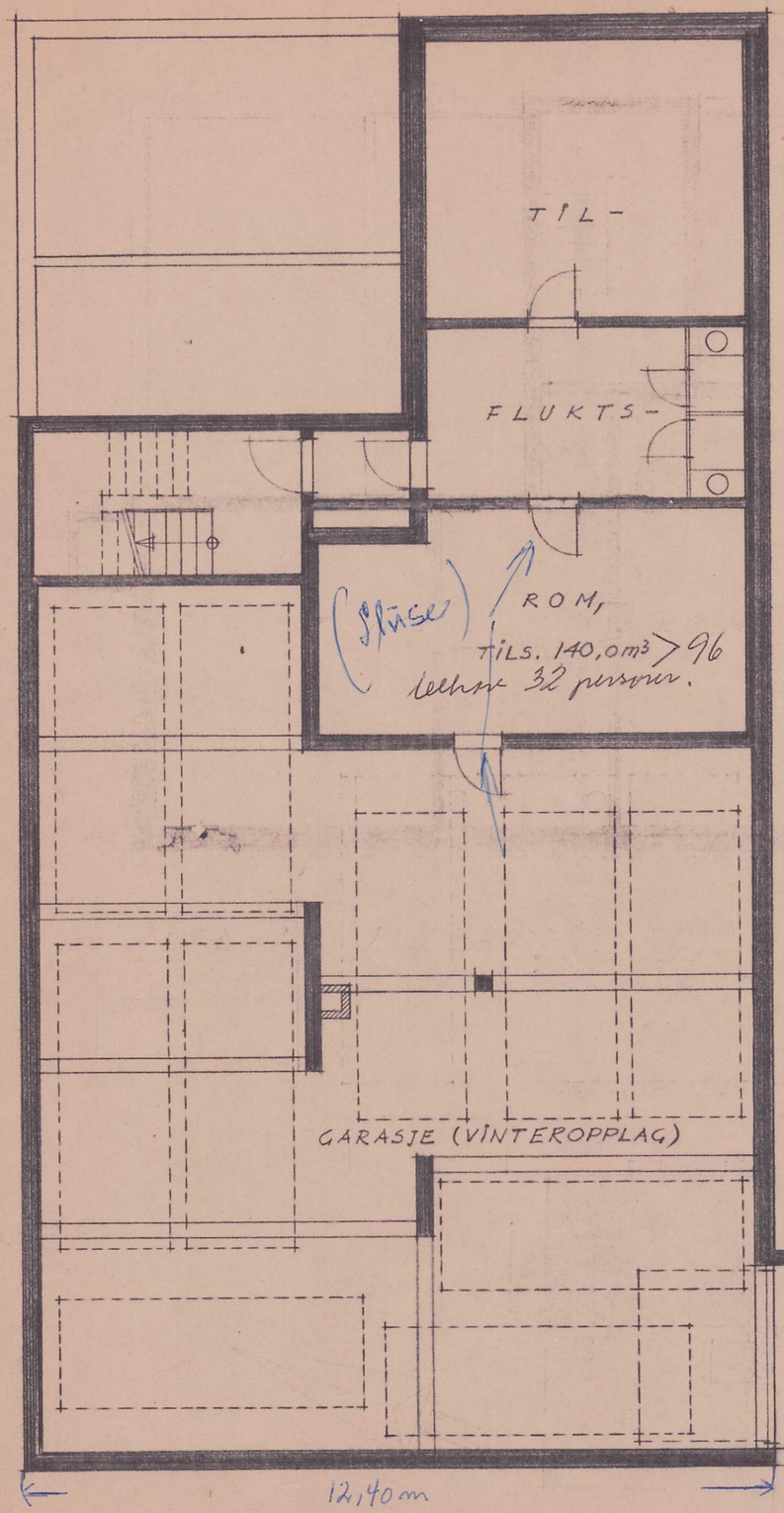
1360 | 1240 | 1219 | 617 | 565 | 415 | 520 | 619

184 | 260⁵ | 273 | 93 | 184 | 93 | 93 | 184 | 93 | 273 | 260⁵ | 184

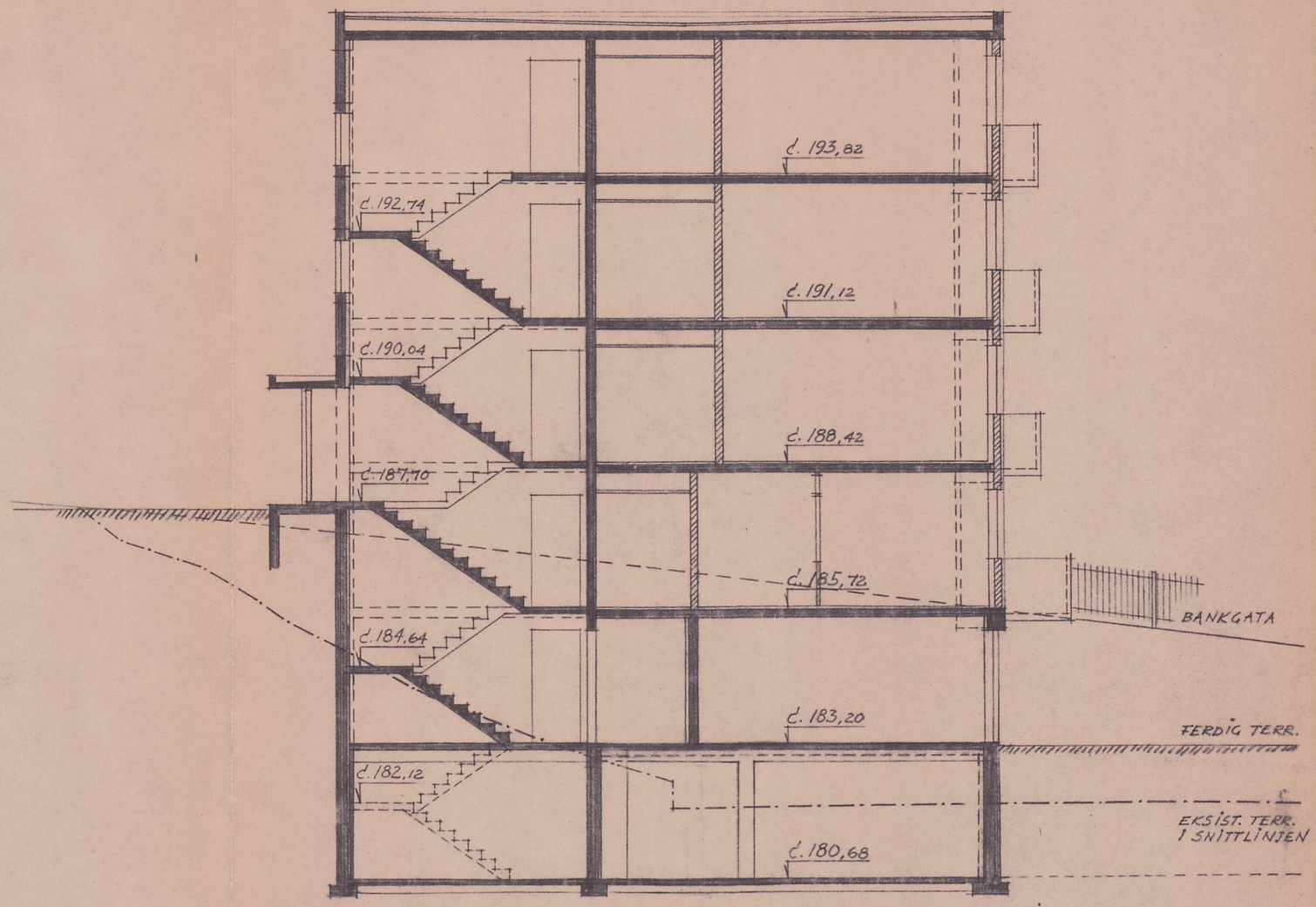
512 | 288 | 400 | 400 | 288 | 512

2400

B A



UNDERKJELLER



SNITT A-A,

Lillehammer Brannstyre
Sak nr. 19/62 jr. nr. 163/62

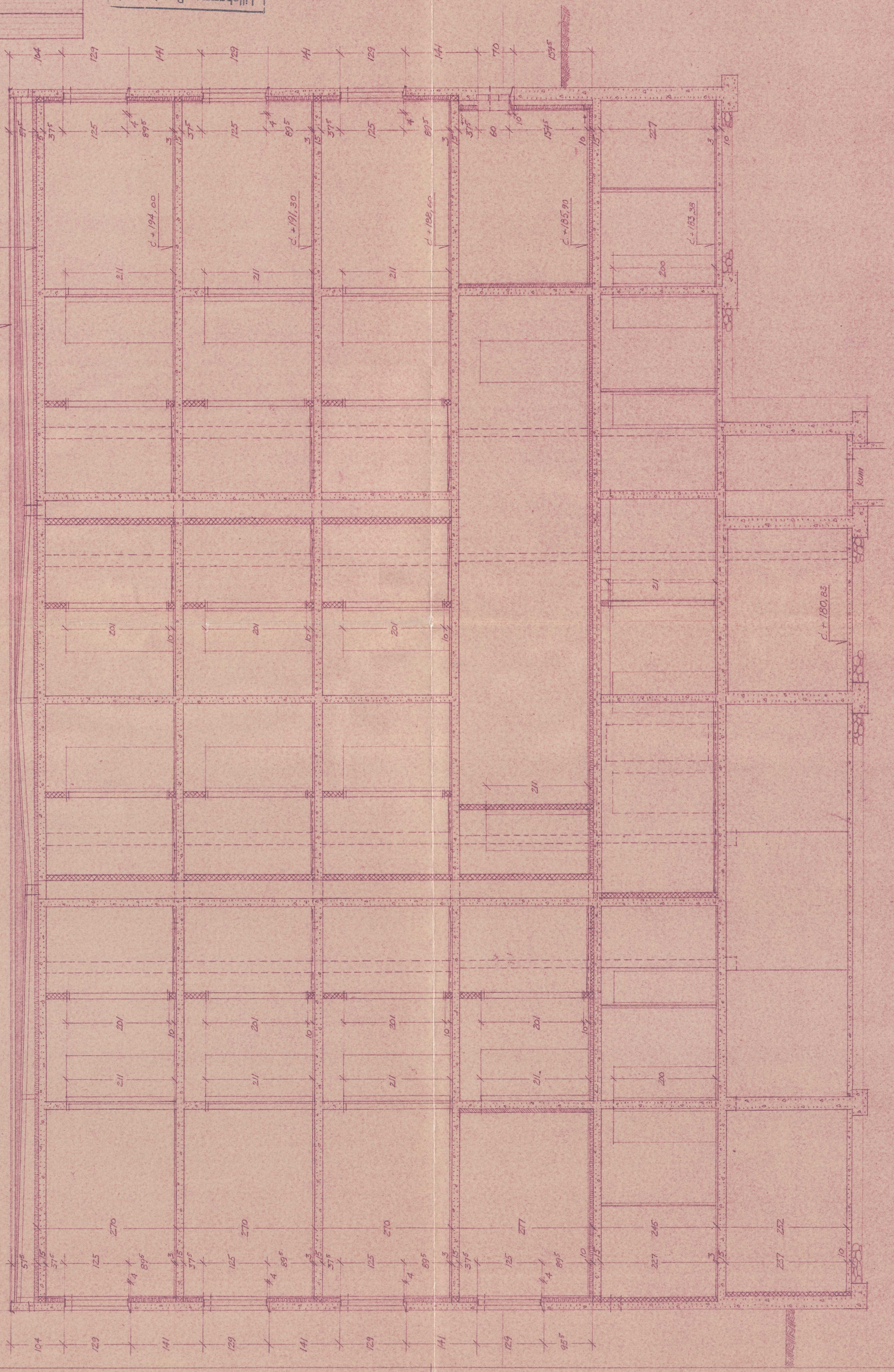
Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. 19/62 Jr. nr. 163/62

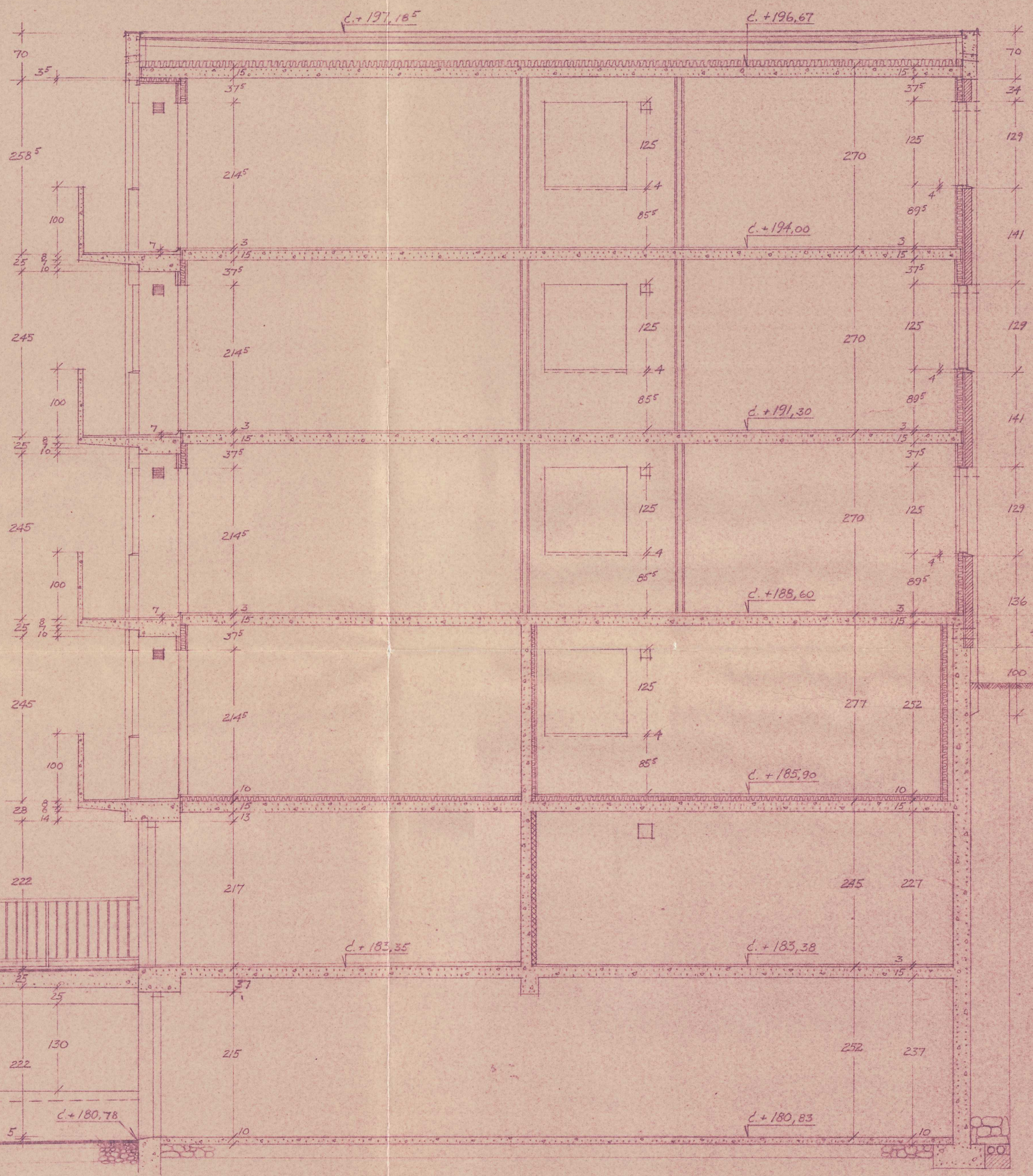
534	LOBB · BOLIGBLOKK I BANKGATA, LILLEHAMMER	9·2·1962
PLAN U.-KJELLER · SNITT		04
BJARNE B. ELLEFSEN · ARKITEKT MNAL · LILLEHAMMER	Russlen	M = 1:100

534	LOBB · BOLIGBLOKK 1 BANKGATA, LILLEHAMMER		2·4·1962
	SNITT C-C.		107
	BJARNE B. ELLEFSEN · ARKITEKT MNAL · LILLEHAMMER	REMOLEN	M=1:50

	DIVERSE	16·4·62
		A

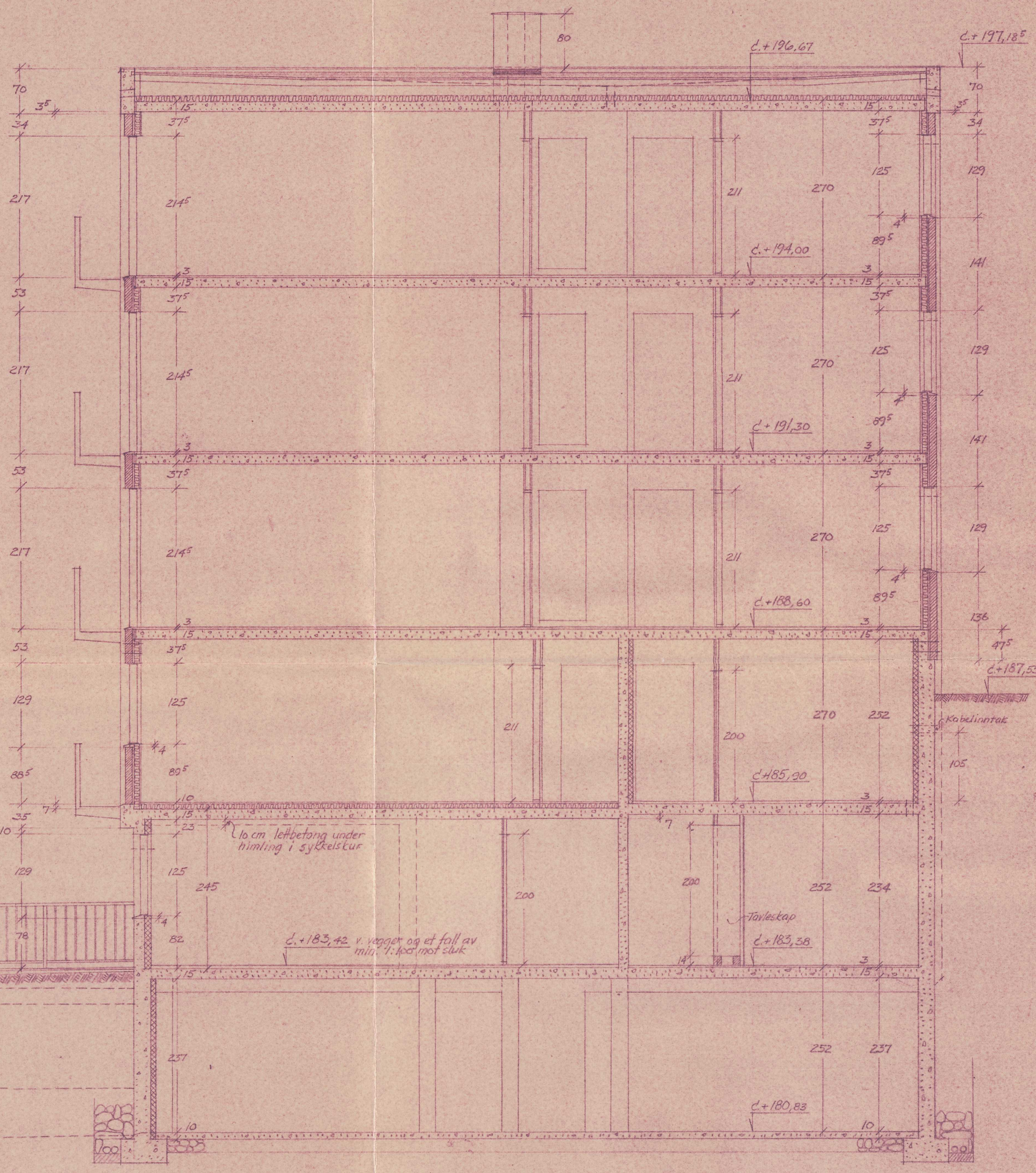
Lillehammer Byggningsråd
Sak nr. / Jr. nr. 955/62





Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. / jr. nr. 955/62

DIVERSE	16·4·62	A
534 LOBB · BOLIGBLOKK I BANKGATA, LILLEHAMMER	27·3·1962	
SNITT B-B.	106	
BJARNE B. ELLEFSEN · ARKITEKT MNAL · LILLEHAMMER — RENOLEN	M=1:50	



Lillehammer Bygningsråd
Sak nr. / jr. nr. 955/62

DIVERSE	16·4·62	A
534 | LOBB · BOLIGBLOKK I BANKGATA, LILLEHAMMER	31·3·1962	
SNITT A-A.	105	
BJARNE B. ELLEFSEN · ARKITEKT MNAL · LILLEHAMMER | RENOLEN	M=1:50	

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.