



GJØVIK KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR
DEL AV CAMPUS GJØVIK

Plandato: 01.03.2023

Siste revisjonsdato: 14.08.2023

Vedtatt:

Plan-ID: 0457





§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for ny utdanningsvirksomhet på Campus. Det planlegges for et kombinert bygg, som i hovedsak vil huse kontorvirksomhet med 60-70 arbeidsplasser. Plasseringen av kontorvirksomheten er valgt for å knytte eksisterende bebyggelse med ny, med bakgrunn i samlokaliseringsfordeler knyttet til blant annet helseutdanningen og IT-sikkerhet. Etableringen av det nye bygget vil være med på å styrke det tverrfaglige samarbeidet på campus

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 2.1 Universell utforming

- a) Krav fra den til enhver tids gjeldende TEK skal følges for å sikre universell utforming og tilkomst.
- b) Universell utforming skal legges til grunn for alle tiltak både innendørs og utendørs, og i områder hvor allmenheten skal ha tilgang.
- c) Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.
- d) Det skal redegjøres hvordan universell utforming er ivaretatt i forbindelse med byggesaksbehandling.

§ 2.2 Estetisk utforming

- a) Alle nye bygg med tilhørende utomhusareal skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal etterstrebes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser.
- b) Gode overganger til eksisterende bebyggelse, veier og terreng skal ivaretas.
- c) Det skal legges vekt på variert og god utforming av utearealer med god tilknytning til eksisterende møteplasser og kommunikasjonsarealer.
- d) Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensing og renovasjon.
- e) Fasade på gateplan skal utformes slik at den er med på å skape liv gjennom å ha åpne og aktive vindusflater, og møbleres og beplantes utenfor slik at den inviterer til opphold.

§ 2.3 Terrengbehandling

- a) Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt.
- b) Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng.
- c) Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv som mulig.

§ 2.4 Overvannshåndtering

- a) Overvannshåndtering skal løses i tråd med VA-rammeplan, datert 12.06.2023.

§ 2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- a) Dersom pilegrimsleden midlertidig omlegges under anleggsperioden, skal det foreligge godkjenning fra det nasjonale pilegrimssenteret.
- b) Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og riksantikvaren underrettes, jf. Lov om kulturminner §8, 2.ledd.



§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- a) Det skal dokumenteres at støy- og støvkrav oppfylles i henhold til enhver tids gjeldende retningslinjer under bygge- og anleggsfasen.
- b) Rivningsavfall eller overskuddsmasser som ikke benyttes innen planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende lov og forskrift.
- c) Det skal tilstrebes en mest mulig utslippsfri anleggsplass som mulig.
- d) Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med spredningsrisiko.
- e) All beplantning skal så langt som mulig skje ved bruk av stedegne planter.

§ 2.7 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

- a) Ny bebyggelse skal kobles på fjernvarmenettet.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1 Kontor/ tjenesteyting (felt BKB1)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.1.1 Type bebyggelse

- a) Bygg innenfor felt BKB1 skal primært benyttes til kontor- og/ eller undervisningsvirksomhet og funksjoner som støtter opp under utdanningsvirksomheten og studentrelaterte aktiviteter. Dette skal bygges etter hovedprinsipper i skisseprosjekt/ illustrasjoner som følger plansaken utarbeidet av Kontur arkitekter As, datert 07.08.2023.
- b) Det er tillatt med offentlig og/ eller privat servicevirksomhet, som f.eks kantine, cafe, treningssenter, bokbutikk ol, rettet mot studenter og ansatte.
- c) Offentlig og/ eller privat servicevirksomhet og andre fellesfunksjoner knyttet opp mot studentrelatert virksomhet tillates i byggets 1 etasje.

§ 3.1.1.2 Grad av utnytting

- a) Maks BYA% = 70%

§ 3.1.1.3 Plassering

- a) Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Der byggegrenser ikke er synlige ligger disse i formålsgrensen.
- b) Kjeller og plan 1 tillates oppført utenfor byggegrense, under terrenget, i sørøst mot felt GF inntil formålsgrense.
- c) Det tillates oppført forstøtningsmurer, trapper og rekkverk utenfor byggegrense og inntil formålsgrensen.

§ 3.1.1.4 Byggehøyder

- a) Maks byggehøyde = kote 203 (tilsvarer 5 etasjer)
- b) Det tillates mindre takoppbygg som heistårn og andre tekniske installasjoner på inntil 1.5 meter over maksimal byggehøyde. Tekniske installasjoner skal integreres i den arkitektoniske utformingen av bygget, og skal være tilbaketrukket fra fasadeliv.

§ 3.1.1.5 Takform og/eller møneretning

- a) Det tillates flatt tak

§ 3.1.1.6 Materialbruk



- a) Bebyggelsen skal gis en god materialbruk og en utforming med bevisst arkitektonisk kvalitet. Det skal etterstrebes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning, herunder detaljering, materialer og fargebruk, i samsvar med eksisterende omgivelser og bygningsmiljø.
- b) Fasadeuttrykk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse i umiddelbar nærhet, herunder spesielt bebyggelse i Studievegen 16 og Teknologivegen 24.
- c) Yttervegger skal ha fasadekledning av teglprodukter i en fargepalett tilpasset nabobebyggelsen.
- d) Fasade mot Studievegen i plan 1 skal fremstå med en tydelig tilknytning til tilstøtende uterom.
- e) Det skal være god og varig kvalitet på materialer på fasader, installasjoner og overflater.
- f) Det skal tilstrebes å bruke mest mulig utslippsfri og bærekraftige materialer, som for eksempel lavkarbonbetong. Materialer i fasade skal tåle skiftende klima for å unngå visuell slitasje over tid.

§ 3.1.1.7 Andre krav om utforming

- a) Tekniske installasjoner som heishus, ventilasjon m.m skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.
- b) Det kan tillates solcelle på tak og i byggets fasade. Solceller i fasade skal være bygningsintegrerte (BIPV – building-integrated photovoltaics) og utformingen skal løses i samråd med Gjøvik kommune. Solcellepanelene skal ha en estetisk utforming som harmonerer med øvrig fasadebekledning og nabobebyggelsen.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

§ 3.1.1.8 Adkomst

- a) Hovedadkomst for gående er fra Studievegen, o_SGS3.
- b) Det tillates for varelevering via o_SGS3.
- c) Adkomst til Eurekabygget via eksisterende gangveg i felt BKB opprettholdes og skal reetableres etter byggeperioden.

§ 3.1.1.9 Tilgjengelighet

- a) Adkomst til bebyggelsen skal planlegges og gjennomføres etter gjeldene retningslinjer og etter prinsippene for universell utforming og tilgjengelighet.

§ 3.1.1.10 Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

- a) Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, og bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng.

§ 3.1.1.11 Parkering og sykkelparkering

- a) Det tillates min. 0,8 og maks 2,0 biloppstillingsplass per 100 m² BRA, hvor 10% av plassene skal settes av til personer med nedsatt bevegelsesevne.
- b) Parkeringsplass for bil skal løses i utvidelse av eksisterende parkeringshus ved Studievegen 11.
- c) Det tillates min. 0,3 sykkelparkering per ansatt, hvor min. 2 av plassene skal være stor nok til å parkere lastesykler eller sykkelvogner.
- d) Deler av sykkelparkeringen skal være under tak og låsbar.
- e) Deler av sykkelparkeringen skal løses i utvidelse av eksisterende parkeringshus ved Studievegen 11, og deler skal løses i tilknytning til tiltakets hovedinngang.
- f) Det skal være tilgang til lademulighet for både sykkel og bil.

§ 3.1.1.12 Renovasjon

- a) Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan for ny avfallsløsning. Plassering av avfallsløsning skal følge plassering vist i planbeskrivelsen, datert 14.08.2023.



§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_SGS1-3)

- a) Gang-/ og sykkelveiene, felt o_SGS1-3, skal videreføres fra Reguleringsplan for Campus Gjøvik. Planid 05020392, vedtatt 01.11.2018.
- b) Gang-/ og sykkelveiene, felt o_SGS1-3, er regulert til offentlig areal hvor kjøring til eiendommene ikke er tillatt med unntak av:
 - Kjøring på o_SGS 3 for nyttekjøretøy og utrykningskjøretøy.
- c) Pilegrimsleden går via felt o_SGS1-2, og dersom det blir en midlertidig omlegging av Pilegrimsleden skal det foreligge en godkjenning fra det nasjonale Pilegrimssenteret.
- d) O_SGS3, GS3 i Reguleringsplan for Campus Gjøvik, Planid 05020392, vedtatt 01.11.2018, skal breddeutvides slik at bredden på veggen er 4 meter og i henhold til plankart, datert 14.08.2023. Gang- og sykkelveggen skal opparbeides etter vegtegninger, datert 07.11.2022.
- e) Det skal etableres brannoppstillingsplass, jf situasjonsplan datert 07.08.2023 i felt o_SGS3, med god nok fundamentering for utrykningskjøretøy og andre tunge kjøretøy.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Friområde (felt GF)

Bestemmelser for felt GF følger bestemmelser for felt FRI3 i Reguleringsplan for Campus Gjøvik. Planid 05020392, vedtatt 01.11.2018.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealer som ikke allerede har et grønt preg, skal tilsås og beplantes. Friområdet tillates ikke gjerdet inn. Benker og andre parkelementer som ikke er til hinder for allmenn bruk av området tillates.

Eksisterende gangpassasje gjennom FRI3 i Reguleringsplan for Campus Gjøvik, planID 05020392, vedtatt 01.11.2018, skal opprettholdes. Jf, situasjonsplan, datert 07.08.2023

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 4.1 Før rammetillatelse

- a) Før rammetillatelse kan gis skal fradeling for BKB sikres.

§ 4.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge godkjent situasjonsplan, samt nødvendige terrengprofiler og tegninger/ illustrasjoner.



- b) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge en estetisk redegjørelse i samsvar med bestemmelser og retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel. Tiltakets konsekvenser for solforhold skal dokumenteres gjennom et sol- og skyggediagram og vurderes/beskrives.
- c) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge en redegjørelse for hvordan universell utforming er ivarettatt.
- d) Det skal foreligge godkjenning fra det nasjonale pilegrimssenteret ved en eventuell midlertidig omlegging av Pilegrimsleden under anleggsperioden.
- e) Før det kan gis igangsettingstillatelse for felt BKB skal aktuelle sikringstiltak avdekket i den geotekniske/geologiske vurderingen, datert, 09.12.2022, for grunn- og terrengarbeid være utført.
- f) Før det kan gis igangsettingstillatelse for BKB skal tiltaksplan for trafiksikkerhet og annen sikkerhet i anleggsperioden med særskilt fokus på barn og unge være godkjent av kommunen.
- g) Før det kan gis igangsettingstillatelse for BKB skal tiltaksplan for støy- og luftforurensing i anleggsperioden med særskilt fokus på barn og unge være godkjent av rette myndighet.
- h) Før igangsettingstillatelse for felt BKB kan gis, skal det foreligge detaljert utomhusplan som viser kompenserende/avbøtende tiltak for student aktiviteter ved «Huset». Kompenserende tiltak vil være opparbeidelse uteoppholdsareal med blant annet bordtennisbord, grillplass og annen beplantning. Jf, planbeskrivelsen datert 14.08.2023 punkt 5.3. Akkurat plassering skal skje i samråd med studentsamskipnaden og representanter fra studenthuset.
- i) Før igangsettingstillatelse for felt BKB kan gis, skal det foreligge detaljert utomhusplan som viser kompenserende/avbøtende tiltak for Soppen Barnehage. Kompenserende tiltak er blant annet ny gapahuk, utvidelse av lekeareal som ligger mot parkeringsplassen med blant annet huskestativ, småbarnshusker og annen opparbeiding. Det skal også opparbeides skjerming for innsyn og støy mot parkeringsplass, med enten gjerde eller vegetasjon. Jf. Planbeskrivelsen datert 14.08.2023, punkt 5.3. Akkurat plassering skal skje i samråd med studentsamskipnaden og representanter fra barnehagen.
- j) Før igangsettelsestillatelse for bygg i felt BKB skal det skal utarbeides en renovasjonsplan som skal godkjennes av rette myndighet.
- k) Før det kan gis igangsettingstillatelse for BKB skal det utarbeides en plan for hvor sykkelparkering skal plasseres.
- l) Før det kan gis igangsettingstillatelse for BKB skal det foreligge dokumentasjon på løsning for parkeringskravet.

§ 4.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Gang- og sykkelveg o_SGS3 skal utvides med en samlet bredde på 4 meter, som vist i plankartet og skal bygges etter vegetegninger datert 07.11.2022.
- b) Før brukstillatelse for bygg i felt BKB skal ny renovasjonsløsning være opparbeidet.
- c) Før det kan gis brukstillatelse for bygg i felt BKB skal overdekket sykkelparkering med lade- og låsemulighet skal være klart og tilgjengelig.
- d) Før det kan gis brukstillatelse for bygg i felt BKB skal utvidelse av eksisterende parkeringshus være ferdigstilt.
- e) Før det kan gis brukstillatelse for nytt bygg i BKB skal kompenserende/avbøtende tiltak på grunn av omdisponering av friareal for Soppen barnehage og studentaktiviteter utenfor «Huset» være utført i samsvar med detaljert utenomhusplan.



§ 5 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I
BESTEMMELSENE

- Plankart, datert 14.08.2023
- Planbeskrivelse, datert 14.08.2023
- Utomhusplan, datert 07.08.2023
- Vegtegninger, datert 07.11.2022
- VA-rammeplan, datert 12.06.2023
- Geoteknisk vurderingsnotat, datert 13.12.2022

