



GJØVIK KOMMUNE

Planbestemmelser

Detaljregulering for Øverby høydebasseng

Plandato: 25. august 2023

Siste revisjonsdato:

Vedtatt:

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for nye Øverby høydebasseng med adkomst og fortau langs deler av Øverbyvegen.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

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

§ 2.1 Tilgjengelighet for allmennheten

- a) Innenfor felt o_VF1 skal utomhusarealene, inkludert takene, være tilgjengelig for allmennheten i driftsfasen.
- b) Det skal tilrettelegges for ferdsel på området med universelt utformet tilgang til taket på høydebassenget iht. NS1101 og NS11005.

§ 2.2 Terrengbehandling

- a) Ved utforming av anlegget skal det legges vekt på terrengtilpassing med gode overganger til tiliggende terreng. Terrenginngrep og landskapsutforming skal gjøres så skånsomt som mulig.

§ 2.3 Overvannshåndtering

- a) Tiltaket skal ha lokal overvannsdisponering (LOD). Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer.
- b) Det skal legges til rette for ensidig fall på tak med synlig nedløp på utside av bygget. Nedløp tillates ikke ført til kommunalt ledningsnett.

§ 2.4 Naturmangfold (§12-7 nr.6)

- a) Ved gjennomføring av bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal risiko for spredning av fremmede plantearter minimeres ved hjelp av kontroll med massehåndtering, rengjøring av maskiner, oppfølging av restareal, midlertidig deponi og lignende.
- b) Torkebekken med tilhørende kantsone skal ikke berøres i anleggsperioden. Den del av kantsonen til Torkebekken som ligger parallelt med, og delvis sør, for planområdet skal gjerdes inn med alpingjerde eller annet minst like stabilt gjerde, som skal stå oppført i hele anleggsperioden.
- c) I hekkeperioden for fugl (1. april – 1. august) skal det ikke gjøres inngrep eller bedrives anleggsvirksomhet i vegetasjon som hogst av busker over 0,5 meter og trær. Fjerning av vegetasjon utføres utenom hekketiden.
- d) Anleggstrafikk inn og ut fra planområdet skal tilpasses eksisterende veinett.
- e) Trær eller annen vegetasjon i eller nært inntil planområdet skal avgrenses med fysisk sperring, eksempelvis låsbart byggeplassgjerde.

- f) Ny beplantning ved høydebasseng skal være norske arter, gjerne fra nærområdet. Som for eksempel rogn, og ikke pollenrike sorter som bjørk, hassel, etc.

§ 2.5 Plantehelse (§12-7 nr.6)

- a) Ved gjennomføring av bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal tiltakshaver være kjent med status for ulike skadegjørere inkl. floghavre i området. Det skal gjøres tiltak som for eksempel rengjøring av maskiner og utstyr, og krav til hvordan masser skal håndteres. Dette for å hindre spredning av plantesykdommer og planteskadegjørere iht. regelverket for plantehelse, som forvaltes av Mattilsynet.

§ 2.6 Fiskehelse/fiskevelferd (§ 12-7 nr. 6)

- a) Ved gjennomføring av bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal arbeidet gjennomføres slik at man forebygger overføring av kjent og ukjent smitte til vann og vassdrag.
- b) Fiskevelferden i Torkebekken skal ikke forringes i anleggsfasen eller driftsfasen.

§ 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- a) Anleggets bidrag til støy ved omkringliggende boliger skal ikke medføre overskridelse av anbefalte støygrenser gitt i T-1442/2021 tabell 2.
- b) Anleggets bidrag til støy ved frilufts- og rekreasjonsområder skal ikke medføre overskridelser av anbefalte støygrenser gitt i T-1442/2021 tabell 3, kapittel 2.3.
- c) Støy i anleggsperioden skal ikke overstige anbefalte grenseverdier gitt i T-1442/2021 tabell 4. Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyre støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4.
- d) Det skal gjennomføres konkrete tiltak for å hindre støvforurensning fra anleggsarbeidene, som for eksempel vanning av anleggsarealer og veier.
- e) Om det under gravearbeidene vises tegn til forurensning, skal det i samråd med miljørådgiver gjennomføres ytterligere prøvetaking.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

§ 3.1.1 Vannforsyningsanlegg – o_VF1

§ 3.1.1.1 Plassering og høyder

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser.
- b) Maksimal byggehøyde, på sørvendt fasade, er 6 meter inklusivt rekkverk, over ferdig planert terreng.
- c) Kotehøyde på overkant dekke skal være maksimum 339,2. Kotehøyde på fortau skal være høy nok til at ikke høydebassenget er til hinder for utsikt i sørøstlig retning.

§ 3.1.1.2 *Utnyttelse*

- a) Det tillates maksimal BYA på 40%. Parkering som er nødvendig for driften av høydebassenget inngår ikke i grad av utnytting.

§ 3.1.1.3 *Utforming*

- a) Høydebassengene med tilhørende mellombygg skal ha god arkitektonisk kvalitet med utvendig trekledning. Bygg skal fremstå dempet i sine omgivelser, og ha jordfarger.
- b) Høydebassenget skal ha flatt tak med rekkverk, sittebenker og grillplass fast integrert i løsningen.
- c) Fasaden skal bestå av trekledning som skaper dybde/relieffvirkning, og som gir mulighet for et åpent uttrykk i rekkverket.
- d) Fasadelivet/trekledningen trekkes opp forbi takdekket og blir rekkverket på dekket uten sprang i overgangen. Rekkverket skal ha spiler. Overkant gesims blir overkant rekkeverk. Mellombygget skal ha samme materiale som øvrig ytterkledning.
- e) Det skal tilrettelegges for allmenn ferdsel og opphold på taket.
- f) Belysningen på anlegget skal være nedadrettet og dempet. Det tillates ett lyspunkt ved siden av inngangsdør mellombygg. Belysning på takdekket skal integreres i kledningen på innsiden av rekkverket.

§ 3.1.1.4 *Adkomst og parkering*

- a) Det skal tilrettelegges for adkomst, snuareal og parkering. Adkomst fra Øverbyvegen er vist med adkomstpil i plankartet.

§ 3.1.1.5 *Infrastruktur*

- a) Innenfor formålet skal det sikres etablering og nødvendig drift av kommunalteknisk anlegg med tilhørende infrastruktur under bakken. Kommunen skal ha tilgang til området for drift, reparasjon og vedlikehold.

§ 3.1.1.6 *Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)*

- a) Sammen med søknad om rammetillatelse skal leveres landskaps- og utomhusplan for planområdet, i målestokk 1:200. Planen skal vise: utforming, materialbruk, rekkverk, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel, håndtering av renovasjon, arealer for håndtering av overvann og snø, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal også vise eksisterende og fremtidig terrengnivå og vegetasjon (inkl. trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater)
- b) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at støy fra anlegget ikke medfører overskridelse av anbefalte støygrenser gitt i T-1442/2021 tabell 2, jf. bestemmelse 2.5. Det skal vises støynivåer på fasade og uteoppholdsarealer.
- c) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og valg av løsning skal begrunnes. Dette skal dokumenteres i utomhusplan, prinsipptegning og ved beskrivelse.

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

§ 3.2.1 Kjøreveg – o_KV1

- a) Bredder på kjøreveg følger av plankartet.

§ 3.2.2 Fortau – o_FO1

- a) Fortau skal ha en opparbeidet bredde på minimum 2,6 meter inklusiv fortauskant. Fortauet skal være opphøyd med kantstein som avgrensning mot kjøreveg.

§ 3.2.3 Gangveggangareal/gågate – o_GG1

- a) Gangveg fra fortau til taket på høydebasseng skal opparbeides. Plassering kan justeres med to meter mot øst eller vest.

§ 3.2.4 Annen veggrunn – o_AVG1-4

- a) Arealet omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l.
- b) Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veganlegget.
- c) Innenfor formålet tillates det etablering av rampe/bro til høydebasseng.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Turvei

- a) Turvei skal bevaras, med en bredde på 2,6 meter.

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 4.1 Før igangsettingstillatelse (o_VF1)

- a) Før det gis igangsettingstillatelse skal det være utstedt plangodkjenning iht. § 18 i «Forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften)».
- b) Før det gis igangsettingstillatelse skal tiltak for håndtering av støy i anleggsfasen være etablert.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplaner for tiltak som berører fylkesveg avklares med, og godkjennes av fylkeskommunen.

§ 4.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt o_VF1)

- a) Før det utstedes brukstillatelse innenfor felt o_VF1, skal takdekke med tilhørende rekkverk, sitteplasser, grillplass og gangadkomst fra Øverbyvegen være etablert.

§ 4.3 Før ferdigattest (o_VF1)

- a) Før det utstedes ferdigattest skal anlegg for overvannshåndtering være ferdigstilt.

§ 5 RETNINGSLINJER

Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8.