



GJØVIK KOMMUNE

Planbestemmelser

Detaljregulering for Vismunda næringspark

Plandato:

Siste revisjonsdato: 17.10.2023

Vedtatt:

Plan-ID: 3407 0455

Gjeldende kommuneplans bestemmelser gjelder der det er temaer i planen som ikke har egne reguleringsbestemmelser. Dette gjelder for blant annet skilting.

Retningslinjer er gitt i kursiv under bestemmelsene.

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planarbeidet er å utvikle Vismunda næringspark i tråd med kommuneplanens arealdel. Området skal avsettes til næringsbebyggelse med vekt på lettere industri og lager.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

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

§ 2.1 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrenser er som angitt i plankartet.

§ 2.2 Flomsikring

- a) Kulverter/stikkrenner for vassdrag i planområdet skal dimensjoneres for 200-årsflom med klimapåslag iht. Norsk klimaservicesenter.
- b) Det skal settes av minimum en 6 meter bred vegetasjonssone på hver side av bekken som renner gjennom planområdets vestre del (eksisterende vegetasjon langs bekken opprettholdes). Det skal etableres flomsikring i form av flomvoller iht. prinsipp vist i figur 23 i overvannsrapporten datert 22.08.2023.
- c) Det skal settes av minimum en 6 meter bred vegetasjonssone på hver side av Kullsvebekken og Kårstadbekken (BG2 og 3, GN1 og 2) gjennom planområdet (det aksepteres avvik fra dette der eksisterende veger ligger tettere inntil bekkene).
- d) Det må dokumenteres at erosjonssikringen ved utløpet av kulvert for Kullsvebekken gjennom Kragebergvegen er dimensjonert for 200-årsflom med klimapåslag (iht. Norsk klimaservicesenter).
- e) Flomsikring mhp. oppstrøms bekker som kan komme på avveie utføres ved bruk av avskjærende grøfter evt. i kombinasjon med flomvoller i overkant av skjæringen i sør (langs traktorveg/søndre plangrense), jf. prinsippene skissert i tegning Z-10-03 datert 15.05.2023.
- f) I område N6 skal det skiftes ut masser for å sikre at næringsområdet er erosjonssikret i tråd med prinsippene i *55206306-HYD-01_flomsikringsvurdering for næringspark langs Vismunda* datert 12.05.2023. jf. § 3.4.2c).
- g) I område N2 og VAN tillates det oppfylling av masser for å flomsikre området innenfor og den planlagte pumpestasjonen i VAN, i tråd med prinsippene i *55206306-HYD-01_flomsikringsvurdering for næringspark langs Vismunda* datert 12.05.2023 jf. § 3.2.7 og § 3.4.2d).

§ 2.3 Overvannshåndtering

- a) Avrenningsfaktorer iht. Gjøvik kommunes overvannsveileder skal legges til grunn for overvannsberegninger for situasjonen før og etter utbygging, dersom ikke annen dokumentasjon/hydrologiske vurderinger tilsier annet.
- b) Det skal tilstrebtes å opprettholde infiltrasjonskapasiteten ved opparbeiding av tomter, slik at naturlig vannbalanse opprettholdes og infiltrasjonsløsninger kan benyttes.
- c) På areal med god infiltrasjonskapasitet bør det benyttes permeable dekker. Som minimum bør 30 % av totalt areal av utendørs parkering- og kjørearealer (flater som i utgangspunktet er planlagt som tette flater) være permeabelt. Fellesanlegg (vannveger/grønne korridorer) og ubebygd/naturlig areal skal ikke medregnes i dette. Om permeabelt dekke ikke benyttes skal det legges fram dokumentasjon på at det ikke er egnet. Det må i så fall etableres annen infiltrasjonsløsning, f.eks. regnbed, vadi, infiltrasjonssandfang e.l. som kompenserer for overflateinfiltrasjonen.
- d) Takvann skal infiltreres og tilknyttes øvrige infiltrasjonsgrøfter/vannveger.
- e) Det skal dokumenteres infiltrasjonskapasitet jf. Gjøvik kommunes overvannsveileder i forbindelse med IG-søknad for grunnarbeider ved de enkelte tomter. Valg av punkter for testing skal være hensiktsmessig ift. plassering av infiltrasjonstiltak.
- f) Overvannsmengder opp til 200-års gjentaksintervall med klimapåslag skal håndteres lokalt på tomter og via åpne flomveger ut til Vismunda.
- g) Det skal dokumenteres at planlagte overvannsløsninger er i tråd med prinsippene i overvannsplanen datert 22.08.2023.
- h) Det skal utarbeides drift- og vedlikeholdsplaner for de ulike overvannsløsningene. Det skal gå klart fram hvem som har ansvar for at planer blir fulgt.
- i) Om det er fare for forurenset overflatevann skal videre prosjektering og valg av løsninger sikre at det blir renset før det ledes videre til vassdragene.

Det oppfordres til så høy prosentandel av arealer for infiltrasjon som mulig på næringstomtene.

§ 2.4 Matjord

- a) All matjord i A og B-sjiktet på de to områdene med fulldyrka jord i området skal tas av lagvis, lagres hver for seg og kjøres til et annet sted der de kan benyttes til nydyrking e.l. Bioforsk sine rapporter nr. 181 i 2012 og nr. 12 i 2015 skal ligge til grunn for håndtering av matjord.
- b) Før tiltak igangsettes for å flytte på matjord, må det være kjent og eventuelt gjort tiltak for å hindre spredning av svartelistearter og sykdomsfremmende, jordboende organismer.
- c) Før tiltak igangsettes skal det utarbeides en matjordsplan jf. § 3.1.1.4 og § 6.6.

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

- a) Alle berørte sidearealer skal istandsettes og revegeteres med mest mulig bruk av mellomlagrede vekstmasser.
- b) Anleggsarbeider som kan medføre utslipp til bekker og Vismunda skal unngås i perioden 1.september til 31. oktober.
- c) Alle utslipp fra næringsområdet som kan skade Vismunda og/eller dens kantsone og naturområder, som ligger mellom næringsområdet og Vismunda, skal håndteres slik at det ikke medfører skade på naturmiljø eller forverrer elvens miljøtilstand.
- d) Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller dens sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighet kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 2.6 Støy (§ 12-7 nr. 3)

- a) For utendørs støynivå skal det tilstrebes å oppnå prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder. Dersom støynivået ikke oppnås utenfor rom med støyfølsomt bruksformål legges innendørs støynivå i tråd med retningslinjen til grunn. Framtidig arealbruk skal ikke føre til støynivå over anbefalte grenseverdier til aktuelle støykilder på uteoppholdsareal og utenfor vindu for aktuell berørt bebyggelse.
- b) Støy i forbindelse med anleggsarbeider skal forholde seg til grenseverdier gitt i T-1442/2021 tabell 4.
- c) Ved søknad om rammetillatelse for ny nærings- og industribebyggelse som kan være støyende for boliger (aktuelle bygg), skal tiltakshaver dokumentere at støynivåene ikke overskrides gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger, støysonekart og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Ved eventuelt etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetiske kvalitet.
- d) Kommunen kan kreve støymålinger/beregninger for etablerte virksomheter.

Bygninger som ikke produserer støy anbefales lagt mellom støyende virksomhet og støyfølsom bebyggelse som støyreducerende tiltak. Støyende elementer som vifter og lignende bør legges på den siden av bygget som vender bort fra støyfølsom bebyggelse.

§ 2.7 Fremmede arter

- a) Plantemateriale og jordmasser må håndteres og deponeres slik at fremmede arter ikke blir spredd, jf. forskrift om fremmede arter.
- b) Før anleggsarbeid i planområdet igangsettes skal det utarbeides en tiltaksplan for å hindre spredning av fremmede arter jf. § 3.1.1.5 og § 6.3f).

§ 2.8 Klima

- a) Det settes krav til utarbeidelse av klimagassbudsjett ved søknad om rammetillatelse. Resultatene skal benyttes aktivt for å redusere klimagassutslippene i videre detaljprosjektering og gjennomføringsfasen.
- b) I tillegg skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge en redegjørelse av tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp, valg av energiløsninger og byggematerialer med klimafotavtrykk, og tiltak for å redusere avfall og klimagassutslipp på byggeplassen
- c) Det settes krav om klimagassregnskap før brukstillatelse. Ved prosjektering av nye bygg skal det legges vekt å legge til rette for sirkulære og fleksible bygg som har lang levetid. I tillegg til å løse nødvendige funksjoner for tiltenkt virksomhet skal bygg kunnet endre funksjon eller brukes til andre formål i fremtiden uten store ombygginger, materielle inngrep eller behov for riving/nybygg.
- d) Avfallsmengden i byggefasen skal begrenses, og det skal sikres at produsert avfall håndteres på en miljøvennlig måte. Avfallsplan for anleggsfasen skal dokumentere dette.

I bygge- og anleggsfasen bør det fokuseres på å begrense klimagassutslipp gjennom bruk av lav- og nullutslippsteknologi.

§ 2.9 Støv/luftforurensning

- a) For utendørs støvnivå skal det tilstrebes å oppnå prinsipper og støvgrenser i Miljødirektoratets retningslinje T-1520, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder.
- b) Ved søknad om rammetillatelse for ny nærings- og industribebyggelse som kan medføre støv eller luftforurensning for bolig- og skoleområdet, skal det redegjøres hvordan støv og luftforurensning skal dempes. Dette gjelder både fra anleggsområdet og fra endelig situasjon.

§ 2.10 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- a) Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at sannsynligheten for brannspredning til andre byggverk blir liten. Det skal legges til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr, jf. Krav til sikkerhet ved brann gitt i Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK-17).
- b) Ved etablering av nye løsmasseskjæringer i bratte partier (helning brattere enn 1:3) må disse vurderes geoteknisk både før, under og etter tiltak jf. RA-INGGEO-02 Skredfarevurdering versjon J01 datert 15.05.2023.

§ 2.11 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

Det skal utarbeides en tiltaksplan for arealer innenfor H390 jf. § 3.1.1.7, § 4.1.5 og § 6.1b). I forbindelse med tiltaksplanen skal det vurderes om det er behov for ytterligere miljøtekniske grunnundersøkelser.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

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

§ 3.1.1.1 *Situasjonsplan*

- a) Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Den skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, trafiksikker løsning for fotgjengere og syklister, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningsmurer, tomtegrenser, revegetering, evt. bevaring av vegetasjon, snøopplag m.m. Det skal også vises oppstillingsplass- og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy, renovasjons- og vareleveringsløsninger.
- b) Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Høydetilpassing kan vises med fotomontasjer, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng.

§ 3.1.1.2 *Tomtedelingsplan*

Før det kan tillates fradeling av eiendommer for bebyggelse skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan for det enkelte delområde i planen. Den skal vise fremtidige tomtegrenser i delområdet, samt avkjørsel til den enkelte tomt. Plankartet viser avkjørsler og fra hvilken veg adkomst til tomtene skal komme fra med avkjørselspiler. Eventuelle avvik fra dette skal avklares gjennom tomtedelingsplanen. Tomtedelingsplanen skal sikre en rasjonell utnyttelse av delområdet i de tilfellene området skal deles opp for flere bedrifter. Kommunen skal påse at det ved fradeling av enkelttomter ikke blir restarealer som ved form eller størrelse er lite egnet for utbygging til næringsformål.

§ 3.1.1.3 *Plan for veg, VA, overvannshåndtering og fjernvarme*

- a) Det skal utarbeides en teknisk plan for veg, vann og avløp, flomsikring og overvann. Planen(e) skal vise løsninger for tiltaket som ivaretar hensynet til eksisterende kommunalt ledningsnett, flomsikring og overvannshåndtering i henhold til bestemmelsene § 2.2 og § 2.3.

- b) Dersom området eller enkelttomter skal være tilknyttet fjernvarme skal det utarbeides teknisk plan for fjernvarme.

§ 3.1.1.4 *Matjordplan*

Det settes krav til utarbeidelse av en matjordsplan. Planen skal beskrive avtaking, lagring, flytting og oppbygging av jordbruksprofilen.

§ 3.1.1.5 *Tiltaksplan for å hindre spredning av fremmede arter*

Det settes krav til utarbeidelse av en tiltaksplan for å hindre spredning av fremmede arter. Planen skal sikre korrekt vegetasjons- og massehåndtering i anleggsfasen.

§ 3.1.1.6 *Rigg- og marksikringsplan*

Det settes krav til utarbeidelse av en rigg- og marksikringsplan for tiltak i områdene KBA1-2, N6 og #1-3, for å sikre naturverdier i anleggsfasen. Planen skal vise hvilke vegetasjonsområder og enkelttrær som skal sikres, og hvilke områder som kan brukes til mellomlagring av masser og til riggområder.

§ 3.1.1.7 *Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser*

Det skal utarbeides en tiltaksplan for arealer innenfor H390, med dokumentert grunnforurensning. I forbindelse med tiltaksplanen skal det vurderes om det er behov for ytterligere miljøtekniske grunnundersøkelser. Tiltaksplan og evt. grunnundersøkelser utarbeides i henhold til kap. 2 i forurensningsforskriften. Tiltaksplanen skal godkjennes av Gjøvik kommune.

§ 3.1.2 **Næringsområder (felt NÆ1 og KBA1-2)**

§ 3.1.2.1 *Arealbruk og utnyttelse (§ 12-7 nr.1.)*

Arealbruk

- a) Områdene merket med NÆ1 og KBA1-2 kan benyttes til næringsbebyggelse i form av lettere industri, lager, logistikk- og håndverksbedrifter, verksted og annen lignende type næring med tilhørende kontorer. Med lettere industri menes industrivirksomheter som ikke er til vesentlig ulempe for de omkringliggende boligområdene, skole- og barnehageområdet, med støy, utslipp og forurensning. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates heller ikke anlagt i planområdet.
- b) I tillegg tillates det forretningsvirksomhet begrenset til plasskrevende varegrupper innenfor områdene KBA1-2. Det er satt en størrelsesbegrensning på maksimalt 3000m² salgsareal for dette. Plasskrevende varehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning, er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler. Det tillates her salg av tjenester og varer som produseres, videreføres eller som ellers er i direkte tilknytning til virksomhet i området.

Grad av utnytting

- c) Maksimal tillatt bebygd areal (BYA) er 55 % for NÆ1 og 60% for KBA1 og 2. Måle- og beregningsmetoder som framgår av Veileder for grad av utnytting og Norsk Standard (NS 3940) Areal- og volumberegning av bygninger skal benyttes, med unntak av at parkeringsareal ikke skal medregnes i bebygd areal (BYA).

Inndeling av området

- d) Området KBA1 og 2 skal deles opp fra øst mot vest med minimum tre blågrønne områder på en bredde på minimum 10 meter. iht. prinsipp som vist på tegning Z-10-03 og iht. beskrivelser i overvannsplanen datert 22.08.2023. Disse dimensjoneres slik at bygninger og infrastruktur i sikkerhetsklasse F2 (TEK17) er sikret mot flom (200-årsflom med klimapåslag). Flomveiene kombineres med grøntareal/grønne korridorer og eventuelt øvrig infrastruktur. Disse områdene kan ikke benyttes til snølagring da de mister mye av sin funksjon som flomveg.

§ 3.1.2.2 *Utforming (§ 12-7 nr.1,4)*

Plassering og høyder

- a) Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.
- b) Maksimal bygningshøyde i NÆ1 skal ikke overstige 10,0 m over gjennomsnitt av ferdig planert terreng. Maksimal bygningshøyde i KBA1 og 2 skal ikke overstige 20,0 m over gjennomsnitt av ferdig planert terreng. Kommunen kan godkjenne høyere høyder på piper, bygningsdeler med tekniske installasjoner som forutsetter ekstra byggehøyde.

Maksimal byggehøyde på hoveddel av bygningsmassen skal heller ikke overstige terrengkotene som oppgis i tabellen under.

NÆ1	+170
KBA1	+180
KBA2	+185

De høyeste bygningsvolumene anbefales plassert mot sør og vest i KBA1 og 2.

Estetisk utforming

- c) Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Bebyggelsens-/tiltakets landskapsvirkning skal tillegges stor vekt. Ny bebyggelse skal når det gjelder plassering, volumer, takform- og retning, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at næringsområdet samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering,

tilbygg/påbygg og fasadeendring. Midlertidige bygg, inkl. plasthaller, skal tilpasses området etter samme krav.

- d) Arealer med ulike funksjoner som trafikkarealer, fotgjengerfelt og øvrige trafikkarealer skal skilles slik at helhetsinntrykket innenfor sammenhengende områder blir ryddig og strukturert.
- e) Det skal redegjøres for hvordan krav til estetisk utforming er tilfredsstilt i forbindelse med byggesaksbehandling.
- f) All bebyggelse skal utformes som rolige, enhetlige volumer med mest mulig ensartet materialbruk. Hovedfarge på bygningen skal være tilpasset skoglandskapet. Helt lyse eller svært skarpe farger som hovedfarge tillates ikke. Lange fasader skal deles opp med annen farge eller materiale for hver 30 meter.
- g) Det er ikke tillatt bruk av blanke og skinnende materialer på tak og fasader, med unntak av solfangere.
- h) Inngangspartier skal markeres i fasaden slik at bygningene blir lesbare med tanke på orientering og universell utforming.
- i) Bestemmelser for skilt og reklame i den til enhver tids gjeldende kommuneplanens arealdel skal følges.
- j) Lyssetting skal i hovedsak sørge for at mennesker kan lese sine omgivelser også i mørket. Direkte belysning av bygningsfasader tillates ikke med mindre det er forankret i plan eller byggetillatelse. Lysforurensning må unngås.
- k) Tekniske installasjoner skal i størst mulig grad integreres i bebyggelsen, eventuelt skjermes dersom det etableres på tak.

Treverk kan gjerne brukes både som konstruksjonsmateriale og på fasader.

Takform

- l) Bebyggelse kan oppføres med valgfri takform og takvinkel 0-22 grader.

Universell utforming

- m) Bygninger og utearealer skal i størst mulig grad være universelt utformet med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Løsninger skal være i samsvar med Byggteknisk forskrift, TEK17, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse. Dette gjelder særskilt publikumsrettede/ offentlig tilgjengelige bygninger.

Andre krav om utforming

- n) Det tillates å sette opp plasthaller. Størrelse, høyde og plassering skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan kreve kompenserende tiltak som demper inntrykket

av konstruksjonen mot omgivelsene, som f.eks. vegetasjonsskjerm. Det er ikke tillatt med plasthaller som blir uheldig eksponert i landskapet eller er til vesentlig ulempe for nabo/gjenboer.

- o) Utendørs lagring tillates. Kommunen kan kreve inngjerding eller skjerming for innsyn dersom slik lagring er til sjenanse for omgivelsene. Det tillates ikke skjemmende utelagring uten at denne er skjermet med gjerder, skjermvegger eller beplantning. Midlertidige bygg, inkludert plasthaller, skal tilpasses nabobebyggelse, eksisterende terreng og ta hensyn til eksisterende vegetasjon. Lagringsarealet skal fremgå av situasjonsplanen jf. § 3.1.1.1.
- p) Ved ferdigstilling av tomta skal det legges vekt på god terrengforming og avslutning av skråninger, samt stilles krav til revegetering av områder som ikke er i bruk til transport eller lagring. Skråninger på tomta skal beplantes og/eller revegeteres.

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

Parkering og sykkelparkering

- a) **Parkeringskrav**
Det skal etableres bil- og sykkeloppstillingsplasser for virksomhetene med antall ut ifra hvilket formål parkeringen betjener, jf. tabellen nedenfor. Ved beregning av parkeringskravet skal det legges til grunn BRA i bygget slik det er omsøkt, og BRA på tenkte etasjer pga. høye etasjehøyder skal ikke inkluderes:

Formål	Antall bil p-plasser pr 100m² BRA Min-maks	Antall sykkelparkeringsplasser pr 100m² BRA Minimum
Kontor	1-1,5	0,5
Lager	0,1-0,3	0,1
Industri	0,5-1,5	0,25

- b) Parkering skal anlegges på en trafikksikker måte.
- c) Parkeringsplasser skal ikke være til hinder for gående, og det skal legges til rette for egnede gangsoner fra parkeringsplasser til målpunkt.
- d) Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal være universelt utformet og ligge i nærheten av hovedinngang.
- e) Det skal tilrettelegges for lading av elbil.
- f) Det skal etableres parkeringsplasser for sykkel i rimelig nær tilknytning til alle bygg, med trygg adkomst til gang-/sykkelveg eller fortau. Sykkelparkering skal plasseres under tak og nær inngangspartier, med mulighet for å låse sykkelen til en fast installasjon. Det skal tilrettelegges for lading av sykkel.
- g) Dersom summen av beregnet krav til parkeringsplasser for en eiendom ikke er et heltall, blir antall parkeringsplasser avrundet oppover til nærmeste heltall.

Tekniske fremføringer/anlegg

- h) Tekniske fremføringer over og under bakken (transportbånd, fjernvarmeledninger, mv.) kan fremføres innenfor byggeområdene. Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/ tv- / datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett. Eventuelt behov for nye transformatorbokser og pumpestasjoner vurderes og eventuelt innarbeides enten i rom i bygg eller som frittstående. Ved frittstående transformatorboks (nettstasjon) og/eller pumpestasjon skal plassering og areal til dette vises i situasjonsplan. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Aktiv bruk av tak og fasader

- i) Kommunen kan tillate aktiv bruk av tak og fasader. Med aktiv bruk av tak og fasader menes solceller og solfangere til produksjon av energi, blå og grønne tak.

Adkomst

- j) Innenfor hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal til varelevering og av- og pålesing.

Gjerde

- k) Næringsområdene skal gjerdes med inn med flettverksgjerde, i den grad ferdsel inne på områdene kan medføre fare for barn og unge.

Deponi

- l) Det tillates å bruke deler av områdene NÆ1 og KBA1-2 til massedeponi for rene gravemasser fra området.

Etappevis utbygging

- m) Dersom området blir bygd ut i flere etapper skal mest mulig natur bevares så lenge som mulig. Hele området avsatt til næringsområde skal ikke planeres dersom det ikke er planer om utbygging av alle områdene i løpet av et kort tidsperspektiv.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt KV, FO, GS, AVG, VAN)

- a) Opparbeidelse skal være i samsvar med håndbok N100 veg og gateutforming (Statens vegvesen) eller til enhver tid gjeldende kommunale føringer.
- b) Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men maks antall og fra hvilken veg tomta skal ha adkomst er bindende. Ved justeringer av plasseringen må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryssløsninger, sikt, kurvatur og lignende. Antall og plassering av avkjørsler for et delområde skal avklares gjennom behandling av tomtedelingsplan.
- c) Maksimal bredde på avkjørsel er 8 meter. Bredden kan utvides ved spesielle behov etter godkjenning fra kommunen.

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

§ 3.2.2.1 *Trafikkavviklingsplan*

Det skal utarbeides en trafikkavviklingsplan for trafikkavvikling i anleggsperioden. Planen skal utarbeides for de ulike fasene i forbindelse med tiltak på og langs Kragebergvegen.

§ 3.2.3 Kjøreveg (felt KV1-5)

- a) Kjørevegene o_KV1-5 er regulert til offentlig veg.
- b) Kragebergvegen (o_KV1) skal breddeutvides til 7,5 meter vegbredde, inklusive vegskulder.
- c) Hovedadkomstvegen til næringsområdet (o_KV4) skal etableres med en vegbredde på 7 meter, inklusive skulder, med breddeutvidelse i kurve.
- d) Ny adkomstveg til eksisterende virksomheter (o_KV5) skal etableres med en bredde på 6,5 meter, inklusive skulder, med breddeutvidelse i kurve.
- e) Dagens avkjørsel fra Kragebergvegen til dagens virksomheter skal fjernes, kulvert for Kullsvebekken skal tas bort og det skal sikres en åpen grøft for bekken.

§ 3.2.4 Fortau (felt FO1-4)

Fortaue o_FO1-4 er offentlig. Fortausbredde skal være 2,5m.

§ 3.2.5 Gang-/sykkelveg (felt GS1-5)

Gang-/sykkelveg o_GS1-5 er regulert til offentlig gang-/sykkelveg. De skal utformes med minimum 2,5 m bredde.

§ 3.2.6 Annen veggrunn – grøntareal (felt AVG)

Arealene er sideareal til tilstøtende samferdselsformål. Områdene kan nyttes til grøft, støttemur, skjæringer og fyllinger, beplantning, belysning, snøopplag o.l. I område for annen veggrunn kan det gjøres nødvendige terrenginngrep for å sikre tilstrekkelig sikt.

§ 3.2.7 Vann og avløpsnett (felt VAN)

Innenfor området tillates det satt opp pumpestasjon med tilhørende adkomst og biloppstillingsplass. Pumpestasjonen skal plasseres over flomsikker høyde for 200-årsflom med klimapåslag (iht. Norsk klimaservicesenter).

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt x, x, x, x, etc.)

Områdene skal nyttes til formål blå/grønnstruktur. Det er ikke tillatt med flatehogst i hele delområder samtidig. Det tillates etablert nødvendige avskjæringsgrøfter, omlegging av flomveier osv.

§ 3.3.2 Blå/grønnstruktur (felt BG1-3)

- a) I felt BG1 skal det etableres flomløp for Kårstadbekken langs ny intern adkomstveg for å avlaste bekken langs Kragebergvegen i flomsituasjoner. Maksimalt videreført vannmengde i opprinnelig bekkeløp skal tilsvare middelflom uten klimapåslag (QM = ca. 450 l/s).
- b) Det skal utarbeides en teknisk plan for BG1-3 jf. § 3.1.1.3a).
- c) Flomvegen skal utformes som en gresskledd forsenkning i terrenget slik at flomveien fremstår som en grønn bekk eller blomstereng. Det settes krav om at det etableres en trerekke innenfor området for å dempe fjernvirkningen av bebyggelsen.

Klipping av gress bør begrenses til to ganger pr. sesong. Avklippet gress skal fjernes. Sideterrenget kan gjerne beplantes med trær, busker osv.

§ 3.3.3 Naturområde (felt GN1-4)

- a) Områdene er kantvegetasjon langs Kårstadbekken, minimum kantvegetasjon er 6 meter mot vest og nord (bort fra Kragebergvegen).
- b) Inngrep i kantsonen tillates ikke, med unntak av område GN4. I GN4 tillates det lagt VA-ledninger. Området skal istandsettes når tiltakene er ferdigstilt.

§ 3.3.4 Turveg (felt TV1-2)

- a) Innenfor område TV1 skal det etableres en turveg som forbinder fortauet med traktorvegen i sør. Vegen skal etableres med en bredde på minimum 3 meter. Det settes ikke krav til universell utforming. Sidearealene til turvegen skal inngå som en del av områdets grønnstruktur.
- b) Forlengelse av o_KV4 videre sørover langs TV1 kan tillates dersom det blir nødvendig i forbindelse med tomtedelingen. Omfang og utforming skal avklares i forbindelse med tomtedelingsplan jf. § 3.1.1.2.
- c) Innenfor område TV2 ligger det en eksisterende traktorveg som også benyttes som turveg. Det tillates vedlikehold og enkel utbedring av vegen.

- d) Område TV2 skal fortsatt benyttes som adkomst for landbrukseieendommene lengre vest.
- e) Det tillattes lagt teknisk infrastruktur i bakken i området.

§ 3.3.5 Vegetasjonsskjerm (felt GVS1-2)

- a) Området merket med GVS1-2 skal fungere som en vegetasjonsskjerm med vegetasjon i ulike sjikt. Det tillates ikke flatehogst i området etter at næringstomtene er ferdig planert. Tynning eller plukkhogst skal være hovedformen for skjøtsel.
- b) I GVS2 skal vegetasjonen bevares i størst mulig grad i anleggsperioden for næringsområdet. Dersom det ikke lar seg gjøre skal området istandsettes og revegeteres etter ferdigstilling av anleggsperioden.
- c) I GVS1 tillates det terrenginngrep for å lage en god overgang mellom eksisterende terreng langs turvegen og næringsområdet. Området istandsettes og revegeteres etter ferdigstilling av anleggsperioden.

§ 3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)

§ 3.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (felt LNFR)

- a) Områdene skal nyttes til landbruks-, natur- og friluftformål.
- b) Innenfor området merket med LNFR1 tillates det lagt opp flomvoller for å sikre at bekken i vest ikke renner inn på næringsområdet i flomsituasjoner.

§ 3.4.2 Naturformål (felt N)

- a) Område N5 er avsatt til naturområder ligger mellom Vismundas kantsone og arealer avsatt til næring.
- b) Det er ikke tillatt med flatehogst i området.
- c) I område N6 kan gjøres tiltak for erosjonsikring i tråd med § 2.2f). Området skal tilbakeføres til naturformål.
- d) I område N2 tillates det oppfylling av masser i tråd med § 2.2g).
- e) Innenfor områdene N7-8 skal eksisterende kantvegetasjon og biologisk mangfold langs Vismunda ivaretas i størst mulig grad.
- f) Det ligger en eksisterende tursti på nordsiden av Vismunda i område N8. Det tillates hogst som vedlikehold av stien og mindre terrengendringer for enkel utbedring.

§ 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med strandsone (§ 12-5 nr. 6)

§ 3.5.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (Felt BSV)

- a) Vismunda (BSV1) er avsatt med en kantsone på 10 meter til hver side (BSV6-7).
- b) Alle tiltak i vassdrag skal omsøkes, jf. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag,

og vurderes etter vannressursloven med forskrifter. Søknader til fysiske tiltak i vassdrag skal sendes Innlandet fylkeskommune.

- c) Eksisterende vanninntak til planteskolen ligger innenfor formålet og vedlikehold av dette tillates.

§ 3.6 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

§ 3.6.1 Massedeponi/blågrønnstruktur (BAA1)

- a) Det skal utarbeides en detaljert plan for overvannshåndtering og en avslutningsplan for massedeponiet. Planene skal vise hvordan overvann håndteres både i driftsperioden for deponiet og i etterkant, i avslutningsplanen skal det vises endelig terreng og hvordan deponiet skal istandsettes og avsluttes.
- b) Det tillattes etablert støyvoller i området avsatt til BAA1.
- c) Etter ferdigstilling av deponiet skal det revegeteres og beplantes slik at næringsområdene blir skjermet for bebyggelsen nord for Vismunda.
- d) Det tillates deponert rene gravemasser fra planområdet, inkludert fremmede arter for deponering i dyp fylling. Maks skråningshelning 1:2. Toppmassene skal være egnet for revegetering.
- e) Etter at deponiet er ferdigstilt og revegetert/beplantet tillattes det ikke flatehogst da området vil fungere som en vegetasjonsskjerm mot boligene på nordsiden av Vismunda.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§12-6, 12-7 OG 11-8)

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

§ 4.1.1 Sikringsone - Frisiktsone (H140)

Innenfor frisiktsone skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter, som ikke hindrer sikten, tillates.

§ 4.1.2 Faresone – ras- og skredfare (H310)

- a) Det er avdekket fare for jordskred i skråningen sør i planområdet samt fra terrassekantene i sentrale deler av planområdet.
- b) Ved graving i de bratte løsmasseskråningen i H310_1 og 2 må en ta hensyn til skredfaren i anleggsarbeidet.

§ 4.1.3 Faresone – flomfare (H320)

- a) Innenfor flomsonen skal bygninger, installasjoner og anlegg i sikkerhetsklasse F2 (200-års flom) planlegges og utformes slik at de kan tåle en 200-års flom med klimapåslag iht. Norsk klimaservicesenter.

- b) Tiltak må etableres over disse høydene, og/eller gjennom alternative løsninger som også kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med sikkerhetsklassene mot flom i byggeteknisk forskrift. Dette skal være dokumentert i forbindelse med søknad om byggetillatelse.
- c) Tiltak innenfor kartlagt flomsone må dokumentere eventuelle effekter på flomforholdene. Nye tiltak kan ikke øke flomfaren for tredje part, jf. vannressurslovens bestemmelser og plan- og bygningslovens § 28-1.
- d) Flomsone H320 langs bekken i vest inkluderer de foreslåtte flomvollene i § 2.2b)

§ 4.1.4 Faresone – høyspent (H370)

Sonen omfatter eksisterende luftledninger. Innenfor faresonen skal tiltak, også ikke søknadsppliktige, godkjennes av linjeeier. Dersom/når høyspentledningene legges om vil faresonen ikke lenger være relevant.

§ 4.1.5 Annen fare, forurenset grunn (H390)

Det er registrert forurensa grunn innenfor H390_1. Det er stilt rekkefølgekrav i forbindelse med bygge- og anleggstilltak innenfor faresonen, jf. § 6.1b).

§ 4.2 Infrastruktursone (§ 11-8 b)

§ 4.2.1 Krav vedrørende infrastruktur (H410)

Innenfor område merket H410 er det en eksisterende fjernvarmetrase i bakken som må ivaretas i anleggsfase og for endelig situasjon.

§ 4.3 Sone med angitte særlige hensyn (§ 11-8 c)

§ 4.3.1 Hensyn naturmiljø (H560)

Innenfor områdene merket H560_1 til 8 er det registrert naturtyper og rødlistede arter. Det tillattes ikke inngrep i sonene ut over det som er avsatt til N5 jf. § 3.4.2c) og anleggsbelte jf. § 5.1. Tiltakene skal gjøres så skånsomt som mulig.

§ 5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-3)

Innenfor bestemmelsesområde #1-3 tillates det anleggsarbeid i forbindelse med etablering av næringstomtene. Områdene skal tilbakestilles etter at anleggsvirksomheten innenfor området er avsluttet.

§ 5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#4)

Avrenning fra deponiet i H390 må håndteres innenfor område #4 slik at det ikke slippes ut mot Vismunda og/eller gi forurensning til områdene rundt.

§ 5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#5)

Innenfor bestemmelsesområde #5 er det fare for flom fra bekk i vest. Det kan ikke bygges i området før bekken i vest er flomsikret.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Før rammetillatelse (felt NÆ1, KBA1-2, BG1, H390)

- a) Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor næringsområdene NÆ1 og KBA1-2 skal det foreligge:
- godkjent situasjonsplan i samsvar med krav til innhold gitt i § 3.1.1.1
 - godkjent teknisk plan for veg, vann og avløp/overvann, innenfor de enkelte næringsområdene NÆ1 og KBA1-2, jf. 0.
 - godkjent teknisk plan for BG1 jf. § 3.3.2b).
 - redegjørelse for hvordan krav til byggeskikk og estetikk er ivaretatt, jf. § 3.1.2.2e).
 - egen støyfaglig utredning for virksomheter som kan medføre at støygrense overskrides på eiendommer i nærområdet, jf. § 2.6c).
 - redegjørelse for håndtering av støv/luftforurensning for virksomheter som kan medføre at støvgrensene overskrides på eiendommer i nærområdet, jf. § 2.9b).
 - utarbeidelse av klimagassbudsjett jf. § 2.8a) og redegjørelse av tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp, valg av energiløsninger og byggematerialer med klimaforavtrykk, og tiltak for å redusere avfall og klimagassutslipp på byggeplassen jf. § 2.8b)
- b) Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak på arealer innenfor H390 skal tiltaksplan for forurenset grunn være godkjent av Gjøvik kommune jf. § 3.1.1.7.

§ 6.2 Før fradelingstillatelse (felt NÆ1 og KBA1-2)

Før det kan gis fradelingstillatelse innenfor de ulike delområdene i planen skal det foreligge godkjent tomteedelingsplan for delområdet, jf. § 3.1.1.2.

§ 6.3 Før igangsettingstillatelse (felt NÆ1, KBA1-2, H390, BAA1, KV, AVG, FO og GS)

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til byggetiltak på felt NÆ1 og KBA1-2 skal det foreligge detaljert skiltplan for hvert enkelt bygg jf. kommuneplanens bestemmelser.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til byggetiltak på felt KBA2 skal grusressursen i området med tilstrekkelig kvalitet for anleggsformål være tatt ut. Massene skal fortrinnsvis benyttes internt i området til tomteplanering og -opparbeidelse.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor #5 skal bekken i vest være flomsikret jf. § 3.4.1b).

- d) Før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak på enkelt tomter i feltene NÆ1 og KBA1-2 skal det dokumenteres infiltrasjonskapasitet jf. Gjøvik kommunes overvannsveileder jf. § 2.3e)
- e) Før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak på arealer innenfor H390, med dokumentert grunnforurensning, skal det være dokumentert at tiltakene i godkjent tiltaksplan er gjennomført, jf. § 6.1b).
- f) Før anleggsoppstart i områdene der det er registrert fremmede arter skal det utarbeides en tiltaksplan for å hindre spredning av fremmede arter jf. § 2.7b) og § 3.1.1.5.
- g) For det kan gis igangsettingstillatelse for deponi i felt BAA1 skal det være utarbeidet en detaljert plan for overvannshåndtering og en avslutningsplan for massedeponiet jf. § 3.6.1a).
- h) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i og langs Kragebergvegen skal det være utarbeidet en trafikkavviklingsplan jf. § 3.2.2.1

§ 6.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt NÆ1, KBA1-2, KV4, BG1)

- a) Før det kan gis brukstillatelse til bygg innenfor felt KBA1-2 og nye tiltak på eiendommene innenfor NÆ1, med unntak av eiendommene 148/4, 178/5 og miljøstasjonen, skal kommunalveg o_KV4 med langsgående fortau (o_FO1-2) og gangfelt over Kragebergvegen med påkobling til gang- og sykkelveg vest for Kragebergvegen (o_FO3) være ferdigstilt.
- b) Støyskerm mot skoleområdet skal være etablert senest når o_KV4 tas i bruk og/eller ett år etter vedtak av denne reguleringsplanen.
- c) Før det kan gis brukstillatelse til bygg innenfor felt KBA1-2 og på nye tomter i NÆ1 skal utvidelsen av Kragebergvegen være ferdigstilt.
- d) Før det kan gis brukstillatelse til bygg innenfor felt KBA1-2 og på nye tomter i NÆ1 skal GS-kryssing i rundkjøringa med Birivegen være ferdigstilt.
- e) Før det kan gis brukstillatelse til bygg innenfor felt KBA1-2 og på nye tomter i NÆ1 skal pumpestasjonen i VAN være etablert og flomsikret jf. § 2.2g).
- f) Før det gis brukstillatelse til bygg innenfor felt KBA1 skal flomveg for Kårstadbekken BG1 være ferdigstilt.
- g) Før det gis brukstillatelse til bygg innenfor feltene NÆ1 og KBA1-2 skal det være utarbeidet klimagassregnskap jf. § 2.8§ 2.8c).
- h) Før det gis brukstillatelse til bygg innenfor KBA2 skal erosjonssikring i område N6 være ferdigstilt.
- i) Før det gis brukstillatelse til nye bygg innenfor felt NÆ1 skal det dokumenteres at erosjonssikringen ved utløpet av kulvert for Kullsvebekken gjennom Kragebergvegen er dimensjonert for 200-årsflom med klimapåslag jf. § 2.2d).

§ 6.5 Senest 6 måneder eller i løpet av første barmarkssesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk (felt KBA1-2)

- a) Senest 6 måneder eller i løpet av første barmarkssesong etter at bebyggelse i KBA1 og/eller 2 tas i bruk, skal berørte deler av områdene VS1-2 istandsettes og revegeteres, jf. § 3.3.5.
- b) Senest 6 måneder eller i løpet av første barmarkssesong etter at bebyggelse i KBA1 og/eller 2 tas i bruk, skal berørte deler av anleggsområdene #1 og 3 istandsettes og revegeteres, jf. § 5.1
- c) Senest 6 måneder eller i løpet av første barmarkssesong etter at bebyggelse i KBA2 tas i bruk, skal berørte deler av anleggsområdet #2 istandsettes og revegeteres, jf. § 5.1
- d) Senest 6 måneder eller i løpet av første barmarkssesong etter at bebyggelse i KBA2 tas i bruk, skal området N6 istandsettes og revegeteres, jf. § 3.4.2c)

§ 6.6 Matjord

Før tiltak i områdene med fulldyrka mark (innenfor NÆ1 og KBA2) kan igangsettes skal det utarbeides en matjordsplan jf. § 2.4 og § 3.1.1.4 og matjorda skal ivaretas i tråd med matjordsplanen.

§ 6.7 Adkomst

Dagens avkjørsel fra Kragebergvegen til dagens virksomheter forutsettes stengt når ny adkomst (KV4) er etablert og kan tas i bruk.

§ 6.8 Trafikkstøy

- a) Når ÅDT på Kragebergvegen passerer 3200 biler skal det gjøres nye vurderinger av støy fra trafikken som støyberegningene datert 26.09.2023 viser at blir liggende innenfor gul og/eller rød sone. Dersom nye utredninger avdekker behov for tiltak, skal støytiltak skal avklares i dialog med grunneiere, og være gjennomført senest innen 12 måneder etter at støyutredning foreligger.
- b) Når ÅDT på Skumsrudvegen passerer 5000 biler skal det gjøres nye vurderinger av støy fra trafikken som støyberegningene datert 26.09.2023 viser at blir liggende innenfor gul og/eller rød sone. Dersom nye utredninger avdekker behov for tiltak, skal støytiltak skal avklares i dialog med grunneiere, og være gjennomført senest innen 12 måneder etter at støyutredning foreligger.
- c) Når ÅDT på Birivegen passerer 6000 biler skal det gjøres nye vurderinger av støy fra trafikken som støyberegningene datert 26.09.2023 viser at blir liggende innenfor gul og/eller rød sone. Dersom nye utredninger avdekker behov for tiltak, skal støytiltak skal avklares i dialog med grunneiere, og være gjennomført senest innen 12 måneder etter at støyutredning foreligger.