



GJØVIK KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR
KIWI HUNNDALEN

Plandato: 06.12.2021

Siste revisjonsdato: 30.05.2022

Vedtatt: 16.06.2022

Plan-ID: 05020405



§ 1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge eiendommene gbnr. 69/60 og 69/264 for forretning/dagligvare, med tilhørende infrastruktur, fortau, grønt- og parkeringsarealer. Eksisterende forretningsbygg (dagens Kiwi-butikk) på eiendom gbnr. 69/60 og bygning på eiendommen gbnr. 69/264 rives. Tiltaket legger opp til oppføring av nytt forretningsbygg for dagligvare innenfor samme driftskonsept som i dagens situasjon.

§ 2 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet.

Planen omfatter eiendommene gnr./bnr. 69/60 og 69/264, samt deler av veiarealene i Raufossvegen, Nyvegen og Arne Garborgs veg.

§ 3 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

§ 3.1 Reguleringsformål og hensynssoner (§ 12-5 nr. 1)

Området reguleres til følgende formål jf. plan- og bygningsloven §§12-5, 12-6 og 12-7:

§§12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg:

- Forretninger (BF)
- Energianlegg (BE)

§§12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_SKV 1-2)
- Fortau (o_SF 1-2)
- Gangveg (SGG) - (rampe/trapp er privat eiet/drifet, men offentlig tilgjengelig)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Kollektivholdeplass (o_SKH)

§§12-6 – Hensynssoner:

- Frisikt (H140_1-3)
- Faresone Høyspenningsanlegg (H370_1)
- Støysone, rød sone (H210_1)
- Støysone, gul sone (H220_1)



§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 4.1 Støy

- a) Støy fra ny virksomhet skal etableres på en slik måte at omkringliggende eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk ikke blir utsatt for støy over grenseverdiene gitt i retningslinje T-1442/2021 eller til enhver tids gjeldende støyretningslinje. Retningslinjens anbefalinger legges også til grunn for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- b) Berørte naboer skal få informasjon og varsel ved gjennomføring av støyende arbeider.
- c) Støy fra tekniske installasjoner skal være innenfor grenseverdier gitt i NS 8175, klasse C.

§ 4.2 Overvannshåndtering

- a) Overvannsprosjektering skal utføres iht. *Retningslinjer for overvannshåndtering* i Gjøvik kommune. Overvann skal ivaretas på egen grunn.
- b) Overvannshåndtering skal være iht. VA-OV-notat og VA-rammeplan datert 19.11.2021. En oppdatert VA/OV-plan skal vedlegges byggesøknad.

§ 4.3 Slokkevann

- a) Tekniske planer skal redegjøre for slokkevannskapasitet i området og godkjennes av kommunen. Slokkevannskapasiteten må tilfredsstillende gjeldende krav i TEK17.
- b) For etablering av brannhydrant skal VA-norm, samt kommunens retningslinjer legges til grunn for prosjektering og utførelse.

§ 4.4 Vann og avløp

- a) Tekniske planer skal redegjøre for VA-tiltak på tomten. Tiltak på kommunalt ledningsnett skal utformes og utføres iht. Gjøvik kommunes VA-norm.
- b) Prosjektering og utførelse av nye private stikkledninger skal utføres i tråd med *Gjøvik kommunes standard abonnementsvilkår for vann- og avløp (SAV)*. Nye stikkledninger er søknadspliktige.

§ 4.5 Flom

Ved en eventuell tilstopping ved brua for Raufossvegen, slik at kapasitet reduseres, kan vann ta på avveie langs Raufossvegen mot planområdet. Terrenget langs tomtegrensa mot Raufossvegen og Nyvegen skal derfor utformes slik at vann ikke kan renne inn på planområdet fra vegene, da disse kan bli flomveger ved kapasitetsproblemer i Raufossbrua.

Tiltak er vist i vedlagte Teknisk veiplan TE001 (rev 30.11.2021) med bla kantstein med vis 16 cm mellom fortau i Raufossvegen og forretningsområdet BF. Tiltaket skal vises og sikres i Utomhusplan som skal følge søknad om tiltak.

§ 4.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 4.6.1 Byggegrense for tiltak er angitt i plankartet. Byggegrensene følger formålsgrensen til BF mot Raufossvegen, Nyvegen og Arne Garborgsvei, og er angitt med avstand 4,0 meter fra formålsgrense BF i nord.
- § 4.6.2 I eller utenfor byggegrense kan oppføres støttemurer, gjerder, rampe, trapp, bussholdeplass samt 2 "skulpturer/betongrammer" mot Raufossvegen ihht Illustrasjonsplan revidert 18.05.2022.



§ 4.7 Utforming

- a) Planområdet skal utvikles med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet på bygninger og utomhusanlegg, inkl. rampe og trapp fra Raufossvegen. Tiltak skal utformes bevisst slik at gode overganger til eksisterende bebyggelse, veier og terreng ivaretas. Fyllinger skal sås til og beplantes.
- b) Det skal etableres 2 sosiale møteplasser med sittebenker (Torg 1/Torg 2) på illustrasjonsplan til reguleringsplanen revidert 18.05.2022. Disse lokaliseres slik at de har gode solforhold og med trafikk sikret atkomst (gangfelt). Det skal legges vekt på at disse sosiale møteplassene er brukbare for ulike brukere med alle typer funksjonsevne. Størrelse Torg 1 (4,0x 9,0 m inkl. sykkelparkering/4,0x6,5 m uten sykkelparkering) og Torg 2 (2,7x5,2 m) som vist i Illustrasjonsplan til reguleringsplan – revidert 18.05.2022.

§ 4.8 Nettstasjon

Ved behov for ny nettstasjon kan dette utføres som en frittstående nettstasjon med krav om byggeforbudssone i omkrets av fem meter fra nettstasjonen. Frittliggende nettstasjon kan plasseres i områder regulert til bebyggelse og anlegg, men ikke slik at byggeforbudssonen på fem meter berører eiendommene 69/127 eller 69/402

§ 4.9 Avkjørsler

Avkjørsler til forretningsområde BF er vist i plankartet. Avkjørselspilene i plankartet er juridisk bindende, men avkjørsel kan sideforskyves noe langs vegen for best mulig tilpasning mellom veg og bebyggelse/parkerings- og uteareale på område BF. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Avkjørsler skal ligge mest mulig vinkelrett på offentlig veg.

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

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde fjernvarme (H410). Det er ikke tilknytningsplikt for næringsbygg som oppføres i hht NS3701 som passivhus eller lavenergibygninger (KPA § 16-1 a). Se også §5.2.1.6 Energi.

§ 5 BESTEMMELSER FOR TIL AREALFORMÅL

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

§ 5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 5.1.1.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

For forretningsområde BF; maks BYA 65%.

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

§ 5.1.1.2 Uteoppholdsareal

I område BF skal det etableres 2 sosiale møteplasser/”torg” med benker som vist på situasjonsplan til reguleringsplan (revidert 18.05.2022). 2 sosiale møteplasser / «torg» skal ha beplantning. Benker og øvrig møblering på uteplassene skal ha god kvalitet, være fastmontert og inngå som en del av utomhusanlegget. Uteplassene skal ikke overbygges



med tak. Beplanting skal være av type godkjent av kommunen. Møblerings- og planteplan skal følge utomhusplanen ved søknad om tiltak.

§ 5.1.1.3 *Trerækker langs Nyvegen og Raufossvegen*

Mot Nyvegen og Raufossvegen skal det etableres trerækker med planter klassifisert som E-planter (tilpasset norske forhold/veianlegg). I utgangspunktet skal benyttes vanlig rogn eller svensk asal (fk Horten E) med oppstammet/gjennomgående stamme - med stammeomkrets (SO) ved planting 18-20 cm (diameter minst 6,0 cm). Høyde ved planting minst 3 meter. Bindes opp. Planteavstand 5,0-5,5 meter. Plantedybde (i plantekar i SVG) 1,2 meter.

§ 5.1.1.4 *Parkering og sykkelparkering ihht KPA 2020-2032 Sone 3- Øvrige områder.*

- a) Parkeringsplasser for bil med aktuelle krav:
Forretning/detaljhandel: Min 2,5 – maks 4,0 biler pr 100 m² BRA
Antall plasser min 27 plasser og antall HC-plasser min 2 plasser.
- b) Sykkelparkeringsplasser; aktuelle krav:
Sykkelparkering lokaliseres nær inngangsparti med fast installert sykkelstativ som gir mulighet for låsing av sykler ihht illustrasjonsplan revidert 18.05.2022. (Tilsammen minst 12 stk). Det avsettes i tillegg egen plass for ladbare elsykler i planen (5 stk).

§ 5.1.1.5 *Renovasjon*

Renovasjonsløsninger etableres innendørs. Avfallsløsninger skal fremme avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.

§ 5.1.1.6 *Universell utforming og tilgjengelighet*

Gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK) skal legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse og utearealer, ramper, trapper og øvrige atkomstelementer.

§ 5.1.1.7 *Tilgjengelighet for brannvesenet*

Byggverk og uterom skal utformes slik at rednings- og slokkemannskap med nødvendig utstyr har tilfredsstillende tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slukkeinnsats, jf. gjeldende Byggeteknisk forskrift.

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

Til søknad om tiltak skal foreligge:

- a) Situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser planlagt bebyggelse, takflate og fasadeliv. Byggegrenser, atkomst og inngangssoner skal framgå tydelig.
Det skal vises overordnet utforming av ferdseles- og uteoppholdsarealer i tilknytning til tiltaket. Det skal også vises oppstillingsplass- og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy, parkeringsplasser, sykkeloppstillingsplasser og renovasjons- og vareleveringsløsninger.
- b) Utomhusplan i målestokk 1:200 med møbleringsplan og planteplan for de to møteplassene (Torg1/Torg2) samt beplantning/trerækker mot Nyvegen/Raufossvegen. Utomhusplanen skal videre vise ledelinjer, stigningsforhold, terrengbehandling, og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak, samt marksikring og behandling av dekker, gangfelt, belysning, murer, gjerder, trapper,



ramper, sluk, fortau med nødvendig beskrivelse av utførelse samt evt. detaljering av utemøbler som viser estetisk kvalitet av valgte løsninger. Utomhusplanen skal omfatte belysningsplan i hht §7.1.4.

Utomhusplanen skal også vise visuell skjermvegg mot eiendom Gbnr 69/127.

- c) Miljøsaneringsrapporter for bygninger som skal rives.
- d) Redegjørelse for energibruk, klimagassutslipp og klimaregnskap.
- e) Oppdatert plan for overvannshåndtering.
- f) Søknad om tilkopling for vann- og avløp (Sanitærøknad).

§ 5.2 Forretning (felt BF)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 5.2.1.1 Forretningsbygg - dagligvare

Tiltaket skal framstå med et sammenhengende og helhetlig arkitektonisk uttrykk med høyt fokus på miljø og bærekraft, herunder detaljering, materialer og fargebruk. Tiltaket skal ha et moderne, universelt og arkitektonisk uttrykk med utstrakt bruk av trepaneler i fasadene, og et åpent og innbydende inngangsparti med store glassflater.

§ 5.2.1.2 Plassering

Plassering av nytt forretningsbygg er vist i plankart.

§ 5.2.1.3 Byggehøyder

Planlagt forretningsbygg har 2 byggehøyder; 2 etasjer mot nord og en forretningsetasje mot sør. Maks areal 2. etasje: 250 m2 BRA som vist i Illustrasjonsplan til reguleringsplanen.

- a) To etasjes del: Fra gjennomsnittlig terrengnivå til topp bygg over personalrom i andre etg.: Maks: 8,5 meter (kote + 204,60)
- b) En etasje over forretning: Fra gjennomsnittlig terrengnivå til topp bygg over butikk første etg.: Maks. 7,2 meter (kote + 203,30)
- c) Tekniske oppbygg; kjøletårn og overdekket teknisk utgang til tak kommer i tillegg i pkt a) og b). De skal plasseres inn på taket og med maks høyde 1,5 meter over høyde angitt makshøyde i hhv a) og b) over.

§ 5.2.1.4 Takform

- a) Forretningsbygget har flatt tak.
- b) Det kan tillates solcelleanlegg på hele eller deler av takflatene. Solcelleanlegget skal forholde seg til maks angitte byggehøyder for planlagt bygg (§5.2.1.3 a) og b)).

§ 5.2.1.5 Materialbruk

- a) Forretningsbygget skal ha helhetlig uttrykk i fasader, med hovedvekt av trekledning i fasader jf- 3D-illustrasjoner datert 16.05.2022.
- b) Hele eller deler av trefasaden mot sør (Nyvegen) kan erstattes av solcellepaneler under forutsetning at dette ivaretar et bymessig fasadeuttrykk.

§ 5.2.1.6 Energi

Forretningsbygget skal utformes med hensyn til energieffektivitet, gode energiløsninger og bruk av fornybar energi som innebærer:



Tiltaket planlegges i hht energikravene i gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) som i utgangspunktet sikrer bygg med gode energiløsninger. Varmepumpeteknologi og spesielle løsninger tas i bruk for å husholdere med innkjøpt elektrisk energi. Spillvarme fra kjøll/frys og fra ventilasjonsluften blir utnyttet. Vurdering av bruk av solcelleanlegg på hele eller deler av takflatene, og evt. på veggflaten mot sør vil bli gjort ved søknad om tiltak.

§ 5.2.1.7 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

- a) Veg- og fortau innenfor planområdet er offentlige områder med unntak av SVG og SGG som er private.
- b) Åpne områder innenfor BF er private og underlagt privat drift, men skal behandles som offentlige arealer i forhold til kommunikasjon over området og 2 sosiale møteplasser (Torg 1 og Torg 2) som skal være tilgjengelig for allmenheten.

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

§ 5.3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_SKV1-2, o_SF1-2, SGG, o_SVG, o_SKH).

Opparbeiding skal være i samsvar med håndbok N100 veg og gateutforming (Statens vegvesen) eller til enhver tid gjeldende kommunale føringer. Samferdselsanlegg skal være belyst.

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

H370_1. Høyspenningsanlegg. Sikringssone transformator.

Høyspenningsanlegg skal tas hensyn til ved alle tiltak.

H140_1-3 Sikringssone – Frisikt

I hensynssone frisikt (frisiktzone) skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående trær med diameter inntil 15 cm, skilt og lysmaster kan tillates innenfor frisiktsonen. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Før rammetillatelse

§ 7.1.1 Situasjonsplan

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge godkjent situasjonsplan over planområdet med en redegjørelse som inkluderer uteoppholdsareal/parkering/atkomst beskriver hvordan universell utforming er ivaretatt ihht § 5.1.1.8 a.

§ 7.1.2 Utomhusplan

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge godkjent utomhusplan ihht. § 5.1.1.8 b

§ 7.1.3 Tekniske detaljplaner

Før rammetillatelse kan gis skal tekniske detaljplaner i tilknytning tiltaket for vann og avløp, overvann (VA-rammeplan), massehåndtering og veg- og fortausarealer være godkjent av Gjøvik kommune.

§ 7.1.4 Belysningsplan



Før rammetillatelse kan gis utarbeides en belyningsplan for område BF, samt for rampe og trapp mot Raufossvegen og for fortau mot Arne Garborgs vei. Belysningsplan skal godkjennes av Gjøvik kommune.

§ 7.1.5 Klima og miljø

Ved søknad om rammetillatelse for aktuelt tiltak skal det foreligge en redegjørelse for å redusere energibruk og klimagassutslipp, valg av energiløsninger og byggematerialer med klimafotavtrykk, og tiltak for å redusere avfall og klimagassutslipp på byggeplassen. Det skal utarbeides klimaregnskap som viser CO₂- fotavtrykk, der livsløpsbetraktninger legges til grunn.

§ 7.1.6 Tiknytning til fjernvarme

Dersom tiltaket planlegges slik at kravene til tilknytningsplikt til fjernvarmenettet bortfaller, skal dette dokumenteres og omsøkes i søknad om tiltak.

§ 7.2 Før igangsettingstillatelse

§ 7.2.1 Tiltaksplan

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det utarbeides tiltaksplan som skal omfatte dokumentasjon på hvordan overvann i forbindelse med anleggsvirksomheten skal håndteres.

§ 7.2.2 Anleggsplan

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det utarbeides en anleggsplan som skal vise hvordan atkomst til nabobebyggelsen og syklende/gående i området skal varsles og sikres i forhold til anleggsvirksomheten. Planen skal også vise kjørerutiner for anleggstrafikken.

§ 7.3 Før bebyggelsen tas i bruk

Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis skal nødvendig teknisk infrastruktur, fortau/rampe/trapp (o_SF1, o_SF2 og rampe SGG, o_SKH, SVG mm.), sykkeloppstillingsplasser (12 sykkeloppstillingsplasser og 5 ladbare sykkelplasser), parkering, 2 sosiale møteplasser (Torg 1 og Torg 2), belysning, skjermvegg mot gbnr. 69/129og øvrige utomhusarealer være opparbeidet etter godkjent utomhusplan. Dette inkluderer nyplantede trekker langs Raufossvegen og Nyvegen samt avbøtende tiltak vedr. flom mot Raufossvegen. (Se § 4.5).

Evt. tilsåing av gressarealer, planting av busker og trær kan utstå til neste vår/sommer hvis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest omsøkes i høst- /vinterhalvåret.

§ 8 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Disse dokumentene gis juridisk virkning:

- Illustrasjonsplan til Reguleringsplan, AD Arkitekter. Siste revisjonsdato 18.05.2022.
- Geoteknisk notat - RIG 001. Multiconsult AS. Siste revisjonsdato: 21.09.2021