



# FORSLAG TIL REVIDERTE BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR VESTRE TOTENVEG 46

Plandato: 10.02.12  
Sist revidert: 23.05.22  
Godkjent: 21.06.12  
Plan-ID: 05020323

## DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven

BYA Bebygd areal beregnes etter TEK 17. Tillatt bebygd areal angis i prosent av netto tomteareal

MUA Minste uteoppholdsareal, angis som kvadratmeter (m<sup>2</sup>) per bolig.

## VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturminnemyndigheten Oppland fylkeskommune, Kirkegt 76, Serviceboks, 2626 Lillehammer.

---

### § 1 PLANENS FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for påbygg med en ekstra etasje og innredet loft for bolig, samt fastsette gesimshøyde, etasjetall og endring av takform.

---

### § 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

---

### § 3 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål, jfr Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5:

**Reguleringsformål (PBL § 12-5):**

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

- Bolig/forretning

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

- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal

---

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

---

### § 4.1 Rekkefølgekrav

- Det skal foreligge tinglyst avtale om kjøp av arealet på gnr/bnr 62/254 tilhørende Gjøvik kommune for nødvendig parkering. Avtalen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse for bygging av boliger i 2. etasje kan gis.
- Det skal utføres støymålinger i henhold til kravene i T-1442, med beskrivelse av nødvendige tiltak før rammetillatelse kan gis.
- Overvannsledning gjennom planområdet skal flyttes før byggverk kan bygges over gjeldende trasé.
- Arealer avsatt til uteopphold skal være ferdigstilt senest samtidig med ferdigstillingen av boligene. Arealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for ~~boliger~~ butikk.
- Fortau, nye avkjørsler, gang- og sykkelveg, parkeringsplasser og utomhusarealer i samsvar med situasjonsplanen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for butikk.
- Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, jfr § 4.6.

### § 4.2 Situasjonsplan

Kartgrunnet for situasjonsplan skal være situasjonskart godkjent av kommunen i målestokk 1:1000 eller 1:500. Det skal påføres eiendommens gårdsnummer (gnr) og bruksnummer (bnr), adresse, og det omsøkte tiltaket skal spesifiseres. Koordinatbestemming av tiltakets plassering på situasjonsplan foretas ved å avlese eller beregne tiltakets koordinatverdier i situasjonskartet og utføres dersom kommunen krever det. Tiltakets høydeplassering skal fremgå av byggesakens tegningsmateriale. Høydetilpasning kan vises med fotomontasjer, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng.

Situasjonsplanen skal inneholde opplysninger om den planlagte plasseringen og minste avstand i forhold til nabogrenser, nærliggende bygninger, byggegrenser og senterlinje veg. Det skal vises et vegetasjonsbelte mellom fortau/vegarealer og parkeringsarealer.

I tillegg skal situasjonsplanen vise følgende:

- atkomst/avkjørsel, varelevering, stigningsforhold og frisktlinjer for utkjørsel på offentlig veg
- stigningsforhold på alle veger, gangstier og ferdselsarealer skal vises med lengdeprofiler
- tilknytning til vann- og avløpsnett
- avfallsøsning
- arealbruk for parkering/biloppstillingsplasser
- antall, størrelser og plassering av HC-parkering
- arealbruk for uteoppholdsareal
- ytre mål på planlagte bygninger
- takflate, fasadeliv og overdekte arealbygninger som er revet eller

- skal rives, skal markeres på kartet med revet/skal rives
- eventuelle levegger, innhegning forstøtningsmurer og markfaste installasjoner
- terrengforandringer skal inntegnes med eksisterende koter vist med heltrukken strek og fremtidige koter som stiplede strek
- bevaring/planting av vegetasjon
- eventuelt forslag om deling av tomt må inntegnes

Det må sikres god tilgjengelighet for bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Materialbruk i uteanlegget, vegetasjonsbruk og bearbeiding av terreng, stigningsforhold, ledelinjer, plassering av lyspunkter, utforming og plassering av lekeapparat, benker og annen innredning, skilting og merking må fremkomme av utomhusplanen.

#### **§ 4.3 Utforming**

Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det skal tilstrebes bruk av duse farger.

Ny bebyggelse skal tilpasses slik at det oppnås en helhetsvirkning i forhold til eksisterende tilstøtende bebyggelse og miljø. Det skal legges særlig vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske egenskaper. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

Det tillates ikke innvendige reoler mot vindusflater i førsteetasje. Det tillates heller ikke at vinduene i førsteetasje tettes eller tildekkes permanent.

#### **§ 4.4 Tekniske anlegg**

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.

#### **§ 4.5 Overflatevann**

Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

#### **§ 4.6 Støy**

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i området. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i TEK 17, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

Ved søknad om rammetillatelse for ny boligbebyggelse som kan være utsatt for støy skal tiltakshaver dokumentere at grenseverdiene ikke overskrides, gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.

#### **§ 4.7 Universell utforming**

Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel bør

unngås.

Boliger og næringsareal med tilhørende utomhusarealer skal være universelt utformet i henhold til kravene i TEK 17. Der det er påkrevd med høydeforskjeller på utendørsarealer skal disse være universelt utformet.

#### § 4.8 Avkjørsler og parkering

Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Alle momentene under skal vises i situasjonsplan. Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken gate tomta skal ha adkomst, er bindende.

Det skal avsettes parkering for biler og sykler i henhold til bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel. Parkering skal dekkes innenfor byggeområdet på bakkeplan.

#### § 4.9 Uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal (MUA) etter følgende norm:

- Minimum ~~50~~ 25 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet.

Felles uteoppholdsareal skal ha solinnfall i sommerhalvåret, **være fysisk avskjermet med hekk og vegetasjon og ha sitteplasser som er skjermet mot støy og biltrafikk.**

Det skal avsettes ett felles lekeareal for byggeområdet på minimum 50 m<sup>2</sup>. Det skal tas hensyn til universell utforming, jfr § 4.7.

#### § 4.10 Den ubebygde del av tomta og vegetasjon

Ubebygd del av tomta som ikke er beplantet eller forbeholdt som kjøreareal skal ha et estetisk og funksjonelt dekke.

#### § 4.11 Elektromagnetiske felt og radon

Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikrotesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jfr. anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.

Radon: Ved søknad om igangsetting skal det leveres dokumentasjon som viser at gjeldende grense for konsentrasjon av radongass er ivaretatt.

#### § 4.12 Energiforsyning og miljø

Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme.

Ved riving av hele eller deler av eksisterende bygg skal det utarbeides en sanering- og avfallshåndteringsplan. Denne må beskrive registrering av typer materialer i bygningene, sorteringsprosedyrer, håndtering, levering og lagring av avfall.

**BEBYGGELSE OG ANLEGG****§ 5.1 Bolig/forretning**

Det tillates en blanding av formålene bolig og forretning, men med følgende presiseringer:

- ~~■ Ny virksomhet som skaper vesentlig støy, lukt eller annen forurensning tillates ikke etablert. Slik forurensning fra bestående virksomhet skal søkes begrenset, især om natten og helgene.~~
- ~~■ Innenfor planområdet kan det ikke etableres forretningsvirksomhet som er særlig trafikkskapende.~~
- Etablering av dagligvarevirksomhet tillates.
- Det forutsettes i planen at kommunalt eid grunn (gnr/bnr 62/254) innenfor formålet bolig/forretning disponeres av eiendommen gnr/bnr 62/31.

Byggeområdets utstrekning og formål går fram av plankartet, samt av bestemmelsene her, og utfyllende beskrivelse i planbeskrivelsen.

Følgende formål tillates i de ulike etasjene:

- 3. etasje: bolig
- 2. etasje: bolig
- 1. etasje: bolig/forretning

**Byggehøyder**

Det tillates følgende gesimshøyder:

- Maksimal gesimshøyde 180,0 m.o.h.
- Maksimal mønehøyde inntil 183,7 m.o.h.  
Enkelte mindre elementer som pipe, luftekanal, heissjakt, belysningsstolper ol. kan tillates inntil 1,0 m over maksimal byggehøyde.

Byggegrense 4,0 m avstand gjelder mot tilstøtende naboeiendommer.

Byggegrense langs fylkesvegen er satt til 20 meter, som tilsvarer gjengs byggeavstand i strøket, langs Vestre Totenveg. Parkeringsplasser på mark kan tillates innenfor byggegrensen. Parkerte biler kan ikke hindre sikt i kryss.

Byggegrense langs den kommunale **Liumvegen** er satt til 15 meter fra senterlinje. Parkeringsplasser på mark kan tillates innenfor byggegrensen. Parkerte biler kan ikke hindre sikt i kryss.

Byggegrense langs Johan Granvins veg er satt til 4 meter fra vegens eiendomsgrense.

Det går en overvannsledning gjennom planområdet. Byggverk kan oppføres inntil denne, under forutsetning av at fundamentering nærmere enn 4,0 meter fra ledning plasseres under denne. Ved beregning av dybde på fundamenter

skal det laveste punktet på ledningen innenfor 4,0 meters avstand fra fundament legges til grunn. Løsning for bygging nærmere overvannsledning enn 4 meter skal forelegges teknisk drift i Gjøvik kommune for godkjenning.

Ved overbygging av overvannsledningens nåværende trasé må denne legges om.

## **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 5.2 Veg**

Utforming av fortau og gate er illustrert på plankartet, men er ikke bindende. Endelig utforming bestemmes og kan endres av den kommunale vegmyndighet.

Vegene **Liumvegen** og Johan Granvins veg er offentlige veger.

### **§ 5.3 Fortau og gang/sykkelveg**

Fortau og gang/sykkelveg skal ha en minste bredde på 2,5 meter med fast dekke.

### **§ 5.4 Annen veggrunn - grøntareal**

Innenfor arealet avsatt til annen veggrunn – grøntareal tillates det oppført støyskjerm og utvidet støyvoll. Utforming og plassering må avklares med vegmyndigheten.

Støyskjerm og støyvoll kan ikke plasseres slik at den hindrer tilfredsstillende sikt for trafikanter.

---

## **§ 6 HENSYNSSONER**

---

### **§ 6.1 Frisiktsone**

I frisiktsonen kan det ikke oppføres midlertidige eller permanente installasjoner eller konstruksjoner (herunder parkering) høyere enn 0,5 meter over tilstøtende gaters planum. Enkeltstående stolper, oppstammede trær eller lignende med diameter inntil 15 cm som ikke hindrer sikten kan tillates.