



GJØVIK KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

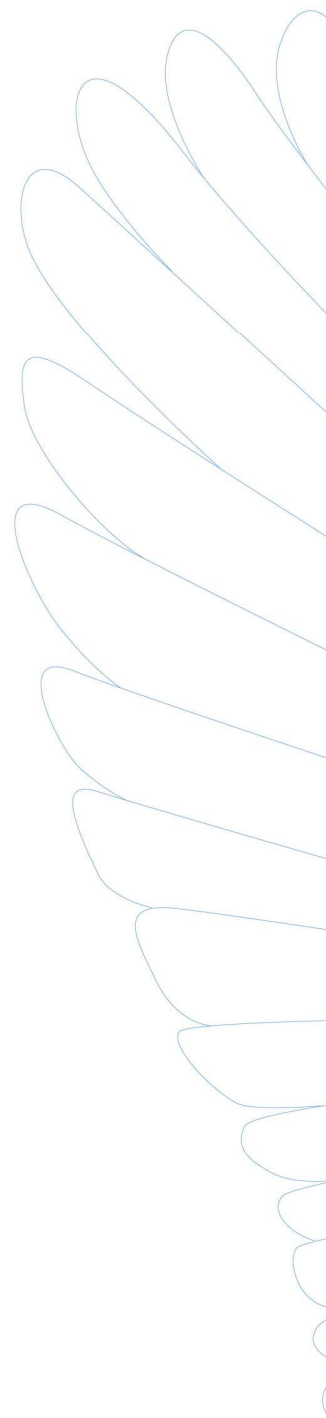
DETALJREGULERING FOR
ØSTBY TERRASSE

Plandato: 2022-06-07

Siste revisjonsdato: 2023-06-27

Vedtatt:

Plan-ID: 3407 0447





§ 1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å legge til rette for et boligområde med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende adkomst, parkering, uteoppholdsarealer, lekeplasser og sikring av bekkedraget.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

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

§ 2.1 Universell utforming

- a) Universell utforming og trinnløs adkomst skal være i tråd med gjeldende teknisk forskrift (TEK). Utearealer skal så langt mulig være universelt utformet med veier og gangveier som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Minimum én av gangvegene (f_GT1-3) til BLK1 og BLK2 skal være universelt utformet.
- b) Min. 50 % av de nye boenhetene innenfor planområdet skal ha tilgjengelig boenhet. Hvilke boenheter som skal være tilgjengelig boenhet skal framgå av byggesøknad og samlet situasjonsplan/detaljplan. Innenfor feltene BKS1 og BKS2 skal samtlige boliger være tilgjengelige. Tilgjengelighetskravet gjelder ikke for stigningsforhold langs atkomst til lekeplass.
- c) Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.
- d) Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivare tatt i forbindelse med byggesaksbehandling.
- e) Felles møteplasser og lekeplasser samt felles uteområder skal planlegges og utføres etter prinsippene for universell utforming og i tråd med Gjøvik kommunes lekeplassveileder. Dette skal dokumenteres i utomhusplan som skal godkjennes av Gjøvik kommune.

§ 2.2 Estetisk utforming

- a) Det skal legges vekt på et helhetlig uttrykk i den nye bebyggelsen. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende terreng og tilstøtende bebyggelse. Området skal fremstå med et helhetlig preg både samlet og innenfor det enkelte delfelt. Dette gjelder volum, skala, takform, materialbruk og fargebruk.
- b) Bruk av reflekterende materialer på fasader og tak er ikke tillatt. Solcelleløsninger (matte) kan tillates. Hovedmaterialet i fasaden skal være i tre og/eller mur.

§ 2.3 Terrengbehandling

- a) Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng i størst mulig grad. I skrått terreng skal bolig/garasje ha underetasje eller avtrapping i ett eller flere mellomplan for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller mer enn 1,5m i bygningens bredde/lengde. Alternativt kan bygningsvolumet gjøres smalere eller deles opp i mindre enheter. Valg av utforming og plassering av tiltak skal medføre så lite behov for endringer av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv som mulig. Terrengendringen skal være tilpasset nabotomtens terrengnivå på en god måte.

§ 2.4 Overvannshåndtering

- a) Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering (LOD) på egen tomt. Gjøvik kommune krever egne 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. Overvann og flom ved 200års regn håndteres og fordrøyes på egen



grunn, samt på feltet Friluftsmål (LF) og innenfor bestemmelseområdet #BU1. Overvannsystem skal etableres med fordrøyningsanlegg og sikre flomveier i henhold til arealene regulert til bestemmelsesområder #BU1, jf. §§ 5.1, 6.1, 6.2 og 6.3. Den regulerte løsningen kan fravikes dersom like bra eller bedre løsning for overvann oppnås.

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

- a) **Rødlisterarter.** Langs Nye Vestre Totenveg er det gjort funn av stavklokke i vegskråningene. Disse plantene må hensyntas i forbindelse med anleggsarbeid i området. Det er gjort funn av rødlisterarten enghaukeskjegg innenfor området BKS4. Eksisterende gressmatte skal benyttes ved vegetering av veggrøfter i planområdet. For øvrige vegskråninger mm skal det benyttes frøblanding med prestekrager ved revevegetering. Jfr. §§ 6.1 og 4.6.
- b) **Svartisterarter.** Svartisterarter slik som hagelupin, parkslirekne og mellomvalurt skal sprøytes eller håndteres på annen måte før anleggsarbeider igangsettes innenfor de aktuelle områdene, jf § 6.1. Målet er å hindre spredning av svartisterarter.
- c) Det skal utarbeides en skjøtselsplan og anleggsteknisk plan for rødlisterarter og svartisterarter i planområdet, som skal godkjennes av Gjøvik kommune jf § 6.1.

§ 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.6.1 Byggegrense langs offentlige vann- og avløpsnett

Det er ikke tillatt å oppføre bygg nærmere offentlig VA-nett enn 4 – fire meter regnet fra senter ledningstrasé.

§ 2.6.2 Byggegrense langs offentlig veg

Byggegrense langs offentlig veg fremkommer av plankart. Langs Vestre Totenveg (o_SKV9) er byggegrensen 15 m fra vegens senterlinje. Langs Nye Vestre Totenveg (o_SKV11) er byggegrensen 20 m regnet fra vegens senterlinje. Innenfor byggegrensen til vegene kan det gjennomføres terrengbehandling og settes opp støyskjermingstiltak ved behov. Etablering av tiltak innenfor byggegrensene skal godkjennes av respektive vegmyndighet.

Langs interne veger i boligfeltet (f_SKV1-4 og f_SKV6) er byggegrensen 4 m fra formålsgrænse annen veggrunn. Garasjer og parkeringsplasser som inngår i grad av utnytting kan etableres inntil 2 m utenfor regulerte byggegrenser, forutsatt at disse ikke er til hinder for friskt i kryss og avkjørsler og har innkjøring parallelt med eiendomsgrense. Hvis innkjøring til garasjer er vinkelrett på vegen, skal byggegrensen være 5 m fra eiendomsgrense.

§ 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- a) Støyutsatte områder skal sikres i henhold til kravene gitt i støyretningslinjen T-1442/2021, jf § 4.2, og rekkefølgebestemmelsene § 6.3.
- b) Alle boenheter med støynivå over grenseverdi på fasade må være gjennomgående til «stille side» (fasade med støynivå under grenseverdi). Videre skal halvparten av alle rom til støyfølsom bruk, og herunder minimum ett soverom, ha vindu mot stille side. Boenhetene skal også ha balansert ventilasjon.
- c) Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på god utforming. Støyskjerm skal plasseres i henhold til plankart. Dersom det finnes andre løsninger som er like bra eller bedre, kan disse benyttes etter godkjenning fra kommunen.



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

- a) Innenfor planområdet er det registrert samfunnssikkerhetsmessige forhold som er håndtert og løst gjennom hensynssoner fareområder. Bestemmelser for hensynssoner og fareområdene Støysoner, Ras- og skredfare, Flomfare, samt Høgspenningsanlegg er gitt i bestemmelser for hver hensynssone, samt i rekkefølgebestemmelsene. Jf §§ 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 6.2 og 6.3.

§ 2.9 Vannbåren varme, fjernvarme og høgspenningsanlegg (§ 12-7 nr. 8)

- a) Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme av 26.04.2017 og er dermed unntatt tilkoblingsplikt.
- b) I utforming, materialbruk og bruk av området skal miljø- og ressursvennlige løsninger vektlegges.
- c) Ved etablering av nye høyspentkabler, eller omlegging av eksisterende må det sikres at disse ikke påfører boliger eller uteoppholdsarealer elektromagnetisk stråling over aksepterte grenseverdier. Dette gjelder tilsvarende for etablering av slike funksjoner nært eksisterende høyspentkabel, jf. § 6.2.

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

- a) For hvert tiltak må det avklares om allerede utarbeidete rapporter er tilfredsstillende, eller om det må gjøres supplerende undersøkelser.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

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

- a) Tillatt prosent bebygd areal % BYA fremgår av plankartet og bestemmelsene. Biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass, dersom disse plasseres på terreng.

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

§ 3.1.1.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a) **Privat uteoppholdsareal.** Innenfor feltene for boligbebyggelse skal det sikres privat uteoppholdsareal (MUA) minst i henhold til arealene presisert i tabellen under:

Boligtype	MUA minimum m ² /boenhet	Minimum areal med støynivå under L _{den} 55dB
Eneboliger	200m ²	100m ²
Sekundærleilighet	50m ²	25m ²
Tomannsbolig	150m ²	75m ²
Kjedet bolig	100m ²	50m ²
Rekkehus og 3-4-manns bolig	50m ²	25m ²

- b) Hver boenhet skal ha et minste privat uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende minimum 8 x 6 meter på bakkenivå på egen tomt. Der hvor overkant av sokkeletasje/garasje er i flukt med terrenget, kan dette arealet også regnes inn i dette arealkravet.
- c) **Felles uteoppholdsareal.** For feltene BKS1-4 skal det settes av minimum 25m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Felles uteoppholdsareal kan etableres som mindre felles møteplasser innenfor hvert felt, eller inngå som del av arealene som opparbeides til lekeplass



(f_BLK1-3), jf. §§ 3.1.5.1 og 3.1.5.2. Minimum halvparten av felles uteoppholdsareal skal ha støynivå under L_{den} 55dB.

d) **f_BLK1**

Aralet skal benyttes til områdelekeplass for boligene innenfor planområdet. Lekeplassen skal utformes etter medvirkning med barn/unge/beboergruppene og inneha naturelementer og opparbeides med god kvalitet. Dokumentasjon fra medvirkningen kreves som vedlegg til utomhusplanen.

e) **f_BLK2 og f_BLK3**

Arealene skal benyttes til nærlekeplasser for boligene innenfor planområdet. Lekeplassene skal inneholde funksjoner som sitteplasser og elementer som er tilpasset de minste barna. Lekeplassen skal utformes etter medvirkning med barn/unge/beboergruppe og inneha naturelementer og opparbeides med god kvalitet. Dokumentasjon fra medvirkningen kreves som vedlegg til utomhusplanen.

f) F_BLK2 er felles for boligene innenfor feltene BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5 og BKS1.

g) F_BLK3 er felles for boligene innenfor feltene BFS6, BFS7, BKS2, BKS3 og BKS4.

§ 3.1.1.3 *Parkering og sykkelparkering*

a) Innenfor feltene BFS1-8 skal det sikres plass til minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering. For sekundærleilighet skal det sikres plass til minst 1 biloppstillingsplass, inkludert gjesteparkering.

b) Innenfor feltene BKS1-4 skal det sikres plass til minst 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering.

c) Det skal etableres minimum 2 faste sykkeloppstillingsplasser per bolig. For sekundærleilighet skal det etableres minst 1 plass per bolig.

Faste sykkeloppstillingsplasser kan etableres i bod, i garasje/carport, eller utendørs ved inngangsparti til den boligen den tilhører.

§ 3.1.1.4 *Renovasjon*

a) Renovasjon kan løses som private dunker, fellesløsninger med større dunker med takoverbygg, eller som nedgravde felles avfallsbrønner. Det skal utarbeides en samlet plan for renovasjon. Løsning for renovasjon skal avklares med renovasjonsselskapet senest ved hver enkelt byggesøknad, jf. § 6.1.

b) Renovasjonsløsninger skal ha diskret utforming og plasseres slik at skjemmende lukt unngås.

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

a) **Situasjonsplan** skal vises i egnet målestokk.

- Eksisterende og planlagt bebyggelse
- Plassering og utforming av adkomst
- Snuhammer
- Stigningsforhold fram til innganger
- Parkering- og biloppstillingsplasser, ev. felles garasjeanlegg
- Renovasjonsløsninger
- Plassering av postkasser
- Nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner
- Terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder
- Evt. konstruksjoner
- Forstøtningsmurer
- Evt. støyskjermingstiltak



- Tomtegrenser
- Stier/snarveger
- Større vegetasjon, eksempelvis trær

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Høydetilpassing skal vises med snitt og fasadetegninger.

- b) **Utomhusplan** skal vises i egnet målestokk.
- Terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder
 - Stigningsforhold
 - Forstøtningsmurer
 - Bevaring/planting av vegetasjon m. m
 - Materialbruk i uteanlegget
 - Ledelinjer
 - Plassering av lyspunkter
 - Utforming og plassering av lekeapparat, benker og annen innredning.

Utomhusplan skal bestå av plantegning(er), tverrsnitt og en skriftlig dokumentasjon på at utforming, materialbruk, lekeapparater, universell utforming osv. er i samsvar med prinsipper og krav som framgår av Gjøvik kommunes til enhver tid gjeldende kommuneplan og Veileder for leke- og aktivitetsområder.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS1 – BFS8)

Området skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger med tilhørende anlegg.

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

- a) Det tillates etablert frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger.
- b) Det kan etableres garasje, uthus, carport, anneks, hagestue, bod, mm, innenfor bestemmelsene i denne plan.
- c) På tomtene 6, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 23 og 24 skal boligbygget ha underetasje eller avtrappes med flere plan ("halvetasjer") for å tilpasses terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter. Dette kan fravikes dersom det ved byggesak kan vises en bedre løsning for tomten, der man også viser sammenhengen med nabotomtene og tilstøtende areal.
- d) Bebyggelse på Tomt 21 (BFS6) skal ha et visuelt uttrykk, iform av byggehøyde, takform og fargevalg som forholder seg til feltet BKS1. Formålet er å skape en god sammenheng i uttrykket mellom bebyggelsen langs Nye Vestre Totenveg.

§ 3.1.2.2 Grad av utnyttning

- a) For frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-7 skal % BYA ikke overstige 30%.
- b) For frittliggende småhusbebyggelse innenfor BFS8 skal % BYA ikke overstige 25%
- c) For frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-7 skal bebygd areal ikke overstige 250m² BYA.
- d) Frittstående garasje og uthus kan ikke ha samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m², pr. bolig.



§ 3.1.2.3 *Byggehøyder*

- a) For bygg med saltak
Gesimshøyde maks 6,5 meter over ferdig planert terreng.
Mønehøyde maks 9 meter over ferdig planert terreng.
- b) For bygg med pulttak
Nedre gesims maks 6,5 meter over ferdig planert terreng.
Øvre gesims maks 8 meter over ferdig planert terreng.
- c) For bygg med flate tak
Gesimshøyde maks 7 meter over ferdig planert terreng.
- d) Det kan etableres terrasse over underetasje og garasje tilknyttet bolig når man ankommer garasjen på nedre plan.
- e) Garasje/carport og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for frittstående garasje og uthus er:
 - Ved saltak 3,0 meter gesimshøyde og 5,0 meter mønehøyde målt fra ferdig planert terreng.
 - Ved pulttak 3,0 meter nedre gesimshøyde og 4,0 meter øvre gesimshøyde målt fra ferdig planert terreng.
 - Ved flate tak 3,5 meter gesimshøyde målt fra ferdig planert terreng.

§ 3.1.2.4 *Takform og/eller møneretning*

- a) Innenfor tomtene 1, 2 og 3 kan det etableres boliger med saltak, flate tak og pulttak.
- b) Innenfor tomtene 4 - 25 kan det etableres boliger med flate tak og pulttak på 6 – 12 grader.
- c) Innenfor delfeltet BFS8 kan det etableres boliger med saltak.
- d) Frittstående garasje/carport uten takterrasse samt uthus, anneks, hagestue, bod, mm skal ha samme takform som boligen.

§ 3.1.2.5 *Materialbruk*

- a) Innenfor planområdet skal det dominerende byggematerialet være tre og/eller mur i dempede/kulørte farger.
- b) Det skal benyttes samme byggematerialer på garasje/carport, uthus, anneks, hagestue, bod som på hovedbygget.
- c) Bruk av reflekterende materialer på fasader og tak er ikke tillatt.

§ 3.1.2.6 *Andre krav om utforming*

- a) Det kan etableres solceller på fasader og tak.
- b) Flombelysning skal unngås for hele planområdet. For tomtene 5, 6, 10, 14, 17, 20 og 21 skal belysning være skjermet og nedadrettet, med mindre det er andre krav som følger av forskrift.
- c) På tomtene 1, 4, 5 og 6 skal terrengtilpassing utføres med så lite endringer på terrenget som mulig. Terrenget på tomtene skal senkes, slik at dette kommer på samme nivå som vegene f_SKV2 og f_SKV4. Prosjektert landskapstilpassning skal fremgå av utomhusplan ved søknad om tillatelse til tiltak.
- d) Bebyggelse på tomtene 1, 4, 5 og 6 skal sikres med dyp fundamentering. Skråningskanter skal revegeteres med trær og busker som har røtter som stabiliserer massene. Endelig løsning må avklares med geoteknisk kompetanse ved byggesaken, jf § 4.3.

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

§ 3.1.2.7 *Adkomst*

- a) Avkjørsel til det enkelte delfelt er vist i plankartet som avkjørselspil.



Avkjørselspilen er juridisk bindende med hensyn til hvilken veg avkjørselen skal komme fra, men avkjørselen kan sideforskyves langs vegen for best mulig tilpasning mellom veg og bebyggelse/uteareal på tomta.

Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at den ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende.

- b) Enkelte tomter har flere enn en avkjørselspil. Dette gir anledning til å velge fra hvilken veg disse tomtene kan ha adkomst. Tomter kan bare ha én adkomst.
- c) Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

§ 3.1.2.8 *Tilgjengelighet*

- a) Alle boenheter som ikke har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan skal forberedes for ettermontering av trappeheis eller løfteplattform. Dette skal dokumenteres i byggesøknad.
- b) Tilgjengelighetskravet gjelder ikke for andre funksjoner utenfor tomta.
- c) Løsninger for tilgjengelighet skal fremgå av hver enkelt byggesøknad.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.2.9 *Støyskjerm (§§ 12-7 nr. 1 og 4)*

- a) Innenfor feltene BFS6 og BFS8 kan det settes opp støyskjerm for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Støyskjermen oppføres i tre, i gjennomsiktig materiale, eller som støyvoll.

§ 3.1.3 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1 – BKS4)

- a) Området skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates atriumhus, rekkehus og kjedete hus, samt frittliggende småhusbebyggelse i form av tomannsboliger. Hvert felt kan deles inn i flere byggetrinn. Hvert felt skal ha samme typologi.

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.3.2 *Type bebyggelse*

- a) I tillegg til boliger kan det etableres garasje, uthus, carport, anneks, hagestue, bod, mm, innenfor bestemmelsene i denne plan.
- b) Innenfor delfeltene BKS1, BKS3 og BKS4 skal boligbygget ha underetasje eller avtrappes med flere plan ("halvetasjer") for å tilpasses terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter. Dette kan fravikes dersom det ved byggesak kan vises en bedre løsning for tomten, der man også viser sammenhengen med nabotomtene og tilstøtende areal.

§ 3.1.3.3 *Grad av utnytting*

- a) For BKS1 skal % BYA ikke overstige 35%.
- b) For BKS2 skal % BYA ikke overstige 35%
- c) For BKS3 skal % BYA ikke overstige 35%
- d) For BKS4 skal % BYA ikke overstige 35%
- e) Frittliggende garasje og uthus kan ikke ha samlet bruksareal eller bebyggt areal over 50 m², pr. bolig.

§ 3.1.3.4 *Plassering*

- a) Plassering av bolig skal skje innenfor byggegrensene på tomta. Hovedbygg skal plasseres i mest mulig lik avstand fra veger, med lik orientering, for å skape et enhetlig og ryddig gateløp.
- b) Garasje/carport parallelt med vegen, uthus, anneks, hagestue, bod, gjerd, hekk, mm kan plasseres inntil 2 meter fra eiendomsgrænse, 5 meter hvis vinkelrett på veg.



- c) Uthus, anneks, hagestue, bod, mm kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrense.

§ 3.1.3.5 *Byggehøyder*

- a) For bygg med pulttak
Nedre gesims maks 8 meter over ferdig planert terreng.
Øvre gesims maks 9 meter over ferdig planert terreng.
- b) For bygg med flate tak
Gesimshøyde maks 8 meter over ferdig planert terreng.
I delfeltene BKS1, BKS3 og BKS4 med krav om underetasje er maksimal gesimshøyde på 9,5 meter regnet fra ferdig planert terreng foran sokkeletasje.
- c) På bygg med flate tak kan det etableres loftsstue på øverste plan. Loftsstuen må være tilbaketrukket fra fasade med største høyde over terreng. Loftsstue kan ha et areal på inntil 35m². I tilknytning til loftsstue kan det etableres terrasse.
- d) Rekkverk, pergola, overbygg etc skal være en integrert del av arkitekturen. Større løse gjenstander som partytelt og lignende tillates ikke på øverste terrasse.
- e) Garasje/carport og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for frittstående garasje og uthus er:
 - Ved pulttak 3,0 meter nedre gesimshøyde og 4,0 meter øvre gesimshøyde målt fra ferdig planert terreng.
 - Ved flate tak 3,5 meter gesimshøyde målt fra ferdig planert terreng.

§ 3.1.3.6 *Takform og/eller møneretning*

- a) Innenfor feltene BKS1-4 kan det etableres boliger med flate tak og pulttak.
- b) Innenfor det enkelte felt skal det være samme takform og møneretning.
- c) Garasje/carport uten terrasse, samt uthus, anneks, hagestue, bod, mm skal ha samme takform og takvinkel som boligen.

§ 3.1.3.7 *Materialbruk*

- a) Bebyggelsen innenfor formål konsentrert småhusbebyggelse skal utføres i tre og/eller mur.
- b) Det skal benyttes samme byggematerialer på garasje/carport, uthus, anneks, hagestue, bod som på hovedbygget.
- c) Bruk av reflekterende materialer på fasader og tak er ikke tillatt. Farger på fasader skal være dempet/kulørte.

§ 3.1.3.8 *Andre krav om utforming*

- a) Det kan etableres solceller på fasader og tak.
- b) Flombelysning skal unngås for hele planområdet. For delfeltene BKS1 og 2 skal belysning være skjermet og nedadrettet, med mindre det er andre krav som følger av forskrift.
- c) På delfeltet BKS1 skal terrengtilpassing mot bekkeløft i nord utføres med så lite endringer i terrenget som mulig. Prosjektert landskapstilpassing skal fremgå av utomhusplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

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

§ 3.1.3.9 *Adkomst*

- a) Avkjørsel til det enkelte delfelt er vist i plankartet som avkjørselspil.
Avkjørselspilen er juridisk bindende med hensyn til hvilken veg avkjørselen skal komme fra, men avkjørselen kan sideforskyves langs vegen for best mulig tilpassing mellom veg og bebyggelse/uteareal på tomte.



Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at den ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende.

- b) For konsentrert småhusbebyggelse kan det etableres flere avkjørsler enn vist på plankart. Løsningen skal fremgå av situasjonsplan ved byggesøknad.
- c) Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

§ 3.1.3.10 *Tilgjengelighet*

- a) Innenfor feltene BKS1 og BKS2 skal alle boliger være tilgjengelige.
- b) Alle boenheter som ikke har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan skal forberedes for ettermontering av trappeheis eller løfteplattform. Dette skal dokumenteres i byggesøknad.
- c) Tilgjengelighetskravet gjelder ikke for andre funksjoner utenfor tomta.
- d) Løsninger for tilgjengelighet skal fremgå av hver enkelt byggesøknad.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.3.11 *Støyskjerm (§§ 12-7 nr. 1 og 4)*

- a) Innenfor feltene BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4 kan det settes opp støyskjerm mot veg.

§ 3.1.4 **Energianlegg (felt BE)**

Området skal benyttes til nettstasjon for boliger og anlegg innenfor planområdet.

§ 3.1.5 **Lekeplass (felt f_BLK1, f_BLK2 og f_BLK3)**

Arealene skal nyttes til lekeplasser.

§ 3.1.5.1 *f_BKL1*

Området skal nyttes til felles områdelekeplass for hele planområdet.

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

§ 3.2.1 **Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

§ 3.2.1.1 *Utforming (§12-7 nr. 1)*

- a) Offentlige veger skal utformes i henhold til *kommunens Parameter tabell for prosjektering*, samt Statens vegvesens håndbøker.

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

- a) Kjøreveger, fortau og gang-/sykkelveger skal opparbeides med fast dekke og belysning.

§ 3.2.1.3 *Unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (§§ 20-6 og 20-7)*

- a) Offentlige veganlegg som er avklart i detalj i denne plan kan unntas søknadsplikt.

§ 3.2.1.4 *Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)*

- a) Alle veger, fortau og gang-/sykkelveger med sideareal skal planlegges og prosjekteres etter krav fra vegmyndigheten.
- b) Løsninger skal vises i teknisk detaljplan og byggeplan for tiltaket.
- c) Byggeplan for gang-/sykkelvegen o_SGS2 med nødvendige sidearealer skal godkjennes av Innlandet fylkeskommune jf § 6.2.



§ 3.2.2 Kjøreveg, (felt f_SKV1-6, SKV7 og SKV8, samt o_SKV9-11)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.2.1 Arealbruk

- a) Veggen f_SKV1 utformes med vegbredde på 5,0 m, med tillegg for breddeutvidelse mellom vegene o_SKV9 og f_SKV2. For avkjørsel inn til tomtene 16 og 19 utformes veggen med vegbredde på 3,5 m, med tillegg for breddeutvidelse.
- b) Veggen f_SKV2 utformes med vegbredde på 5,0 m, med tillegg for breddeutvidelse. For avkjørsel inn til tomtene 9 og 13 utformes veggen med vegbredde på 3,5 m, med tillegg for breddeutvidelse.
- c) Veggen f_SKV3 utformes med vegbredde på 5,0 m, med tillegg for breddeutvidelse.
- d) Veggen f_SKV4 utformes med vegbredde på 3,5 m, med tillegg for breddeutvidelse.
- e) Veggen f_SKV6 utformes med vegbredde på 3,5 m, med tillegg for breddeutvidelse.
- f) Veggen SKV7 utformes med vegbredde på 3,0 m, med tillegg for breddeutvidelse.
- g) Veggen SKV8 utformes med vegbredde på 3,0 m, med tillegg for breddeutvidelse.

§ 3.2.3 Fortau, (felt o_SF)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.3.1 Arealbruk

- a) Fortauet o_SF utformes med bredde på 3,0 m. Det skal etableres trafiksikkert krysningspunkt over o_SKV9 i sørenden av o_SF.

§ 3.2.4 Gang-/sykkelveg, (felt f_SGS1 og o_SGS2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.4.1 Arealbruk

- a) Gang-/sykkelvegen f_SGS1 utformes med bredde på 3,5 m.
- b) Gang-/sykkelvegen o_SGS2 utformes med bredde på 3,0 m.

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

- a) Vegene f_SKV1, f_SKV2, f_SKV3, f_SKV4 og f_SKV6 skal være felles for boligfeltet, og de boliger og rettighetshavere som naturlig hører til vegene.
- b) Veggen SKV7 med tilhørende sideareal er privat veg tilhørende eiendommen innenfor BFS8.
- c) Veggen SKV8 med tilhørende sideareal er privat veg tilhørende eiendommen innenfor BFS8.
- d) Vegene o_SKV9, o_SKV10 og o_SKV11 skal være offentlige veger som er offentlig tilgjengelige.
- e) Fortauet o_SF er offentlig fortau som er offentlig tilgjengelig.
- f) Gang-/sykkelvegen f_SGS1 er felles for boligfeltet, og de boliger og rettighetshavere som naturlig hører til gang-/sykkelvegen.
- g) Gang-/sykkelvegen o_SGS2 skal være offentlig gang-/sykkelveg som er offentlig tilgjengelig.

§ 3.2.5 Parkering, (felt f_SPA)

- a) Parkeringsarealet er felles for boligene innenfor planområdet, med unntak av deltfeltet BFS8.
- b) Parkeringsplassen skal opparbeides med grus eller fast dekke.
- c) Det skal trekkes rør for jordkabel til hver parkeringsplass, og tilrettelegges for senere oppsetting av ladebokser for lading av elbil.
- d) Det skal settes opp fysisk skille mellom parkeringsarealet og tomtene 18 og 19.



§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

§ 3.3.2 Turveg, (felt f_GT1-6)

Turvegene skal tjene som smett og snarveger gjennom boligfeltet, samt som adkomst til lekeplasser. Det skal etableres identiske gjerder i formålsgrense på hver side av turvegene.

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.3.2.1 Arealbruk

- a) Turvegen f_GT1 opparbeides i en bredde på minimum 3,0 m med grusdekke og evt trapp.
- b) Turvegen f_GT2 opparbeides i en bredde på minimum 3,0 m med grusdekke og evt trapp.
- c) Turvegen f_GT3 opparbeides i en bredde på minimum 3,0 m med grusdekke.
- d) Turvegen f_GT4 opparbeides i en bredde på minimum 3,0 m med grusdekke og evt trapp.
- e) Turvegen f_GT5 opparbeides i en bredde på minimum 3,0 m med grusdekke.
- f) Turvegen f_GT6 opparbeides i en bredde på minimum 3,0 m med grusdekke og evt trapp.

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

- a) Alle turvegene f_GT1-6 er felles for boligfeltet, og de boliger og rettighetshavere som naturlig hører til turvegene.

§ 3.3.2.3 Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

- a) Turvegen f_GT5 skal vinterbrøytes og holdes åpen hele året når gang-/sykkelvegen o_SGS2 er etablert. Minimum én av turvegene til f_BLK1 skal også vinterbrøytes.

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

§ 3.4.1 Friluftformål (felt LF)

§ 3.4.1.1 Lokalisering og utforming av bebyggelse og anlegg (§ 12-7 nr. 1)

- a) Arealene langs bekken er regulert til friluftformål.
- b) Det kan etableres anlegg for fordrøyning og infiltrasjon av overvann innenfor #BU1, samt etablering av vann- og avløpsanlegg. Det kan etableres konstruksjoner for støyskjerming. Alle installasjoner og anlegg må sikres mot flom i bekken.
- c) Ved tiltak innenfor bestemmelsesområdene må terrenget revegeteres og beplantes med vekster som binder skråningen/terrenget og reduserer risiko for erosjon.

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

§ 4.1 Frisiktsone H140

- a) Innenfor frisiktsone H140 kan det ikke etableres elementer, herunder også snøopplag som kan hindre fri sikt. Terrenget skal planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.



§ 4.2 Støysone H220

- a) Området er vist med avgrensende linje og skravur på plankart. Hensynssone H220 angir gul støysone.
- b) Innenfor arealer for gul støysone skal kravene gitt i Teknisk forskrift (TEK) og Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2021 følges.
- c) Tiltak for skjerming mot støy skal primært løses ved plassering av bygg. Det kan også løses med støyisolering av fasade, lokal støyskjerming ved bygg, støyskjerm/voll langs veg, mm.
- d) Det må utarbeides en samlet plan for alle boliger og uteoppholdsareal innenfor støysonen, der trinnvis utbygging vises for å sikre bakenforliggende bebyggelse mot støy. Boliger som er utsatt for støy skal ha tilgang til stille side, jf. §§ 2.7 og 6.3

§ 4.3 Ras- og skredfare H310_1 og H310_2

- Innenfor fareområdene er det risiko for erosjon ved fjerning av eksisterende vegetasjon.
- a) Innenfor fareområdet kan det ikke etableres boliger før det er gjort sikringstiltak.
 - b) Slike tiltak kan være etablering av kjeller, avlastning av terreng, armering av jord, eller en kombinasjon av disse.
 - c) Eksisterende vegetasjon utenfor byggeformålene skal ikke fjernes. Skråningskanter innenfor byggeformålet skal revegeteres med trær og busker som har røtter som stabiliserer massene.
 - d) Ved søknad om byggetillatelse skal ansvarlige foretak dokumentere geotekniske løsninger i byggesaken, som sikrer forhold til stabilitet og erosjon.

§ 4.4 Flomfare H320

- a) Innenfor fareområdet er det risiko for flom ved 200-års gjentaksintervall.
- b) Innenfor flomsone kan det ikke etableres boliger eller andre installasjoner som havner inn under risikoklasse F2, uten at disse er sikret mot flom.
- c) Tilfredsstillende redegjørelse for flomsituasjonen skal senest foreligge ved søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor flomsone eller under flomkote mot bekken. Vegeier for Nye Vestre Totenveg må sikre jevnlig vedlikehold og rensk av stikkrenner under vegen. Jf. § 6.2.

§ 4.5 Fareområde Høyspenningsanlegg H370_1 og H370_2

- a) Elektromagnetisk stråling og eksplosjonsfare – Faresone H370_1.
- b) Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal ikke boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikrotesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jf. anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.
- c) Innenfor fareområdet er det ikke lov å etablere bygninger, viktige installasjoner eller uteoppholdsarealer.
- d) Elektromagnetisk stråling – Faresone H370_2:
Innenfor området kan det ikke etableres boliger viktige installasjoner, lekeplasser eller uteoppholdsarealer før høyspentledning er lagt om, jf. § 6.2.

§ 4.6 Bevaring av naturmiljø H560_1 – H560_3

- a) Hensynssonene H560_1 og H560_2 regulerer felter hvor engmatter med rikt biologisk mangfold er bevart. Etablerte engmatter med intakt flora fjernes fra avmerkede arealer vist på plankart. Mattene resirkuleres i grøntarealer i planområdet. Mattene må reetableres på grunnlendt mark, som i veikanter, tørre skråninger etc.



- b) Mattene må oppbevares godt i byggefasen slik at de kan bevare sin opprinnelige struktur. Det vil si at de ikke må legges i stabel eller liknende, og ikke på areal som er bløtt eller har mye ugras.
- c) Innenfor hensynssonen H560_3 skal bevaringsverdige planter sikres eller flyttes før det kan utføres anleggsarbeid.
- d) Det må utarbeides en skjøtelsesplan som sikrer korrekt håndtering av naturmangfoldet i anleggsfasen og i senere driftsfase, jf § 6.1.

§ 5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #BU1 og #BU2)

- a) Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#BU1)
Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres anlegg eller løsninger for fordrøyning og infiltrasjon av overvann fra planområdet, før dette slippes ut i bekken.
Det kan fylles opp rene masser fra øvrige arealer innenfor planområdet. Maks høyde for oppfylling er kote 341 m.o.h.
Arealet skal revegeteres straks etter endt oppfylling. Dersom oppfylling avsluttes i vinterhalvåret, skal revegetering skje innen august påfølgende barmarksesong.
- b) Midlertidig bygge- og anleggsområde (#BU2)
Arealet kan i anleggsperioden benyttes til anleggs- og riggområde. Det tillates mellomagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende. Området skal ryddes og istandsettes når anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Før rammetillatelse eller tillatelse til tiltak kan gis

- a) Før det kan gis rammetillatelse eller tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal svartlistede arter fjernes og sikres at de ikke spres ved anleggsvirksomhet i planområdet. Jf. notat om biologisk mangfold, samt planbeskrivelsen for denne plan.
- b) Før rammetillatelse kan gis i det enkelte felt BFS eller BKS, skal det foreligge godkjent situasjonsplan og renovasjonsteknisk plan jf. §§ 3.1.1.4 og 3.1.1.5. Situasjonsplanen skal dekke hele det aktuelle delfeltet.
- c) Før rammetillatelse eller tillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet skal det foreligge overordnet plan for vann, avløp, overvann og vegplaner i nødvendig utstrekning etter PBL § 18-1. Planene skal være godkjent av Gjøvik kommune.
- d) Før det kan gis rammetillatelse eller tillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor det enkelte delfelt skal det foreligge godkjent situasjonsplan for nærlekeplassen tilknyttet det enkelte delfelt, jf §§ 3.1.1.2, 3.1.1.5 og 3.1.5.
- e) Før det kan gis rammetillatelse eller tillatelse til tiltak for første bolig innenfor planområdet skal det foreligge godkjent situasjonsplan for områdelekeplass f_BLK1, samt turstiene f_GT1, f_GT2, f_GT3 og f_GT6.



- f) Før det kan gis rammetillatelse eller tillatelse til tiltak innenfor feltene BKS4, Tomt 25 i BFS7, eller f_SKV6 skal det utarbeides skjøtselsplan og anleggsteknisk plan for håndtering av naturmangfold (gressmatter) innenfor hensynssonene H560_1 og H560_2, jf §§ 2.5 og 4.6. Planene må avklare håndtering av gressmattene i byggefase og senere driftsfase. Det kan ikke gis rammetillatelse eller tillatelse til tiltak innenfor de ovenfor nevnte delfeltene før planene er godkjent av kommunen.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse kan gis

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge utomhusplan, og detaljert plan for vann, avløp, overvann og nødvendig veg for tiltaket, godkjent av Gjøvik kommune, jf. § 3.1.1.5. Utomhusplanen skal dekke det omsøkte byggetrinnet.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse for felter BFS eller BKS innenfor planområdet skal det være utarbeidet utomhusplan godkjent av Gjøvik kommune for uteoppholdsarealer herunder næreløp tilhørende det enkelte felt.
- c) Før det kan gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal det foreligge godkjent utomhusplan for områdelekeplass f_BLK1, samt turstiene f_GT1, f_GT2, f_GT3 og f_GT6.
- d) Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger, vegger og anlegg innenfor faresonen for ras- og skredfare (H310_1 og H310_2) skal det gjennomføres nødvendige geotekniske undersøkelser utført av ansvarlig foretak, som avklarer nødvendige tiltak jf § 4.3.
- e) Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger, vegger, lekeplasser og anlegg innenfor faresonen for flomfare (H320) skal nødvendige flomsikringstiltak være avklart jf § 4.4.
- f) Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger, vegger og anlegg innenfor faresonen for eksisterende høgspenning gjennom planområdet (H370_2), skal ledningen flyttes og graves ned.
- g) Før det kan gis igangsettingstillatelse for gang-/sykkelvegen o_SGS2 med tilhørende sidearealer skal byggeplan godkjennes av Innlandet fylkeskommune, jf. § 3.2.1.4.

§ 6.3 Før brukstillatelse kan gis

- a) Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal fortau o_SF med tilhørende trafiksikkert krysningspunkt være ferdig opparbeidet med fast dekke og belysning.
- b) Før det kan gis brukstillatelse for boliger i et felt skal nødvendige interne vegger, parkeringsplasser og sykkelparkering tilknyttet boligen være opparbeidet, eller sikret opparbeidet i avtale. For øvrig, jf PBL § 18-1.
- c) Før det kan gis brukstillatelse for boliger i et delfelt skal alle nødvendige vann-, avløp- og overvannsløsninger være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet i avtale. For øvrig, jf PBL § 18-1.
- d) For boliger som er støyutsatt skal støytiltak være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for det enkelte byggetrinn, jf §§ 2.7 og 4.2.



- e) Før det kan gis brukstillatelse innenfor delfeltet BKS4, skal støyskjerm innenfor samme felt være ferdig opparbeidet, jf § 2.7.
- f) Før det kan gis brukstillatelse for bolig innenfor planområdet skal nærlekeklass tilknyttet boligen være ferdig opparbeidet jf §§ 3.1.1.2 og 3.1.5.
- g) Før det kan gis brukstillatelse for den 22. boligen innenfor planområdet skal områdelekeklass innenfor feltet f_BLK1, samt turstiene f_GT1, f_GT2, f_GT3 og f_GT6 være ferdig opparbeidet, jf. §§ 3.1.1.2, 3.1.5, 3.3.2.1 og 3.3.2.2. Dersom boligen ferdigstilles i vinterhalvåret kan det gis utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.
- h) Før det kan gis brukstillatelse for siste bolig innenfor planen, skal alle regulerte veger og plasser være endelig opparbeidet.

Retningslinjer

Kulturminner. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Følgende retningslinje er gjeldende for hele planområdet:

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 deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.