



# FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER

## DETALJREGULERING FOR BONDELIA HAGE – Alternativ A

Plandato: 2020-03-26  
Sist revidert: 2020-06-18  
Godkjent:  
Planid: 05020427

---

### § 1 PLANENS FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for et boligområde med boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende atkomst, parkering og uteoppholdsarealer.

---

### § 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

Planen omfatter eiendommen gnr/bnr 57/37, del av 57/2, 57/104 og del av vegen Helgerudvegen.

Planen erstatter deler av Reguleringsplan for Bondelia, vedtatt 21.10.1999 (PlanID 05020214), og deler av bebyggelsesplan for GBBL Bondelia - bgtr.2, vedtatt 20.03.2001 (PlanID 05020236).

---

### § 3 REGULERINGSFORMÅL, HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

#### Reguleringsformål (PBL § 12-5):

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

- Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse, BKS
- Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse, BBB
- Energianlegg, BE
- Lekeplass, BLK
- Kombinert bebyggelse og anlegg Bolig/tjenesteyting BKB

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

- Kjøreveg, SKV
- Fortau, SF
- Gatetun, SGT

- Annen veggrunn grøntareal, SVG
- Parkering, SPA

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

- Turveg, GT
- Friområde, GF

**Hensynssoner (PBL § 12-6):**

- Frisikt, H140
- Støysone, H220
- Fareområde - Høyspenningsanlegg, H370
- Bevaring av naturmiljø, H560\_1 og H560\_2

**Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)**

- Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, #BU

---

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

---

### Definisjoner

**Delfelt**

Delfelt defineres som hvert av feltene BKS1, BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5, BKS6, BBB1, BBB2 og BBB3, samt BKB.

### § 4.1 Rekkefølgekrav

**Før rammetillatelse kan gis**

Før rammetillatelse kan gis i det enkelte delfelt, skal det foreligge godkjent situasjonsplan, jf. § 4.2, og renovasjonsteknisk plan. Situasjonsplanen skal dekke hele det aktuelle delfeltet.

Delfeltene kan deles inn i flere byggetrinn.

Før rammetillatelse kan gis 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.

Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor det enkelte delfelt skal det foreligge godkjent situasjonsplan for nærlekeklassen tilknyttet det enkelte delfelt, jf § 4.2. Hvilke lekeplasser som er tilknyttet de ulike delfeltene fremgår av § 5.3.

Før det kan gis rammetillatelse for bolig nr. 12 innenfor planområdet skal det foreligge godkjent situasjonsplan for områdelekeklass o\_BLK1.

Før det kan gis rammetillatelse innenfor delfeltene BKS1 eller BBB3 må det lages en skjøtselsplan for håndtering av eiketrærne innenfor hvert område, jf §6.4. Skjøtselsplanen må avklare håndtering av trærne i byggefase og senere driftsfase. Det kan ikke gis rammetillatelse innenfor de ovenfor nevnte delfeltene før skjøtselsplanen er godkjent av kommunen samt Fylkesmannens i Innlandet.

### **Før igangsettingstillatelse kan gis**

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge utomhusplan, og detaljert plan for vann, avløp og overvann for tiltaket, godkjent av Gjøvik kommune, jf. §§ 4.2 og 4.4. Utomhusplanen skal dekke det omsøkte byggetrinnet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for delfelter innenfor planområdet skal det være utarbeidet utomhusplan godkjent av Gjøvik kommune for uteoppholdsarealer herunder lekeplass tilhørende det enkelte delfelt.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 12 innenfor planområdet skal det foreligge godkjent utomhusplan for områdelekeplass o\_BLK1.

### **Før brukstillatelse kan gis**

For boliger som er støyutsatt skal støytiltak skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for det enkelte byggetrinn, jf § 4.6.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor delfeltet BKS3, skal støyskjerm innenfor o\_BLK1 være ferdig opparbeidet, jf § 4.6.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor delfeltene BKS4 eller BKS6 skal støyskjermen innenfor f\_GF være ferdig opparbeidet, jf § 4.6.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger i et delfelt skal nødvendige interne vegger og parkeringsplasser være opparbeidet, eller sikret opparbeidet i avtale. For øvrig, jf PBL § 18-1.

Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger skal turveg (o\_GT1) ned mot fv. 33 være ferdig opparbeidet med belysning.

Før det kan gis brukstillatelse for den 12. boligen innenfor planområdet skal områdelekeplass innenfor feltet o\_BLK1 være ferdig opparbeidet, jf. § 5.3. Dersom boligen ferdigstilles i vinterhalvåret kan det gis utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.

Før det kan gis brukstillatelse for bolig innenfor planområdet skal nærlekeplass tilknyttet boligen være ferdig opparbeidet.

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. Jf §§ 4.1, 4.4, 4.5, 7.1 og 7.2. For øvrig, jf PBL § 18-1.

Før det kan gis brukstillatelse for bolig nr 24 innenfor planområdet skal det etableres bilpool for boliger innenfor planområdet.

Før det kan gis brukstillatelse til boenhet nr 50 innenfor planområdet skal Helgerudvegen o\_SKV med tilhørende fortau o\_SF være ferdig opparbeidet med fast dekke og belysning.

Før det kan gis brukstillatelse for siste bolig innenfor planen, skal alle regulerte vegger og plasser være endelig opparbeidet.

#### § 4.2 Situasjonsplan og utomhusplan

Situasjonsplan skal vise (målestokk 1:500):

- 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 fotomontasjer, perspektivskisser eller snitt og fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng.

Utomhusplan skal vise (målestokk 1:200)

- 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.

#### § 4.3 Utforming

Det skal legges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg innenfor planområdet. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, terrasser, utvendige ramper, trapper, bygningsdeler, konstruksjoner, materialbruk og fargesetting, utformes slik at de er godt tilpasset bygningens arkitektur og terrenget. Området skal samlet fremstå med et godt helhetlig preg innenfor hvert enkelt delfelt.

Bruk av reflekterende materialer på fasader og tak er ikke tillatt. Solcelleløsninger kan tillates. Hovedmaterialet i fasaden skal være i tre.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv som mulig.

#### § 4.4 Tekniske anlegg

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.

Disse tekniske planene skal godkjennes av Gjøvik kommune:

- *Teknisk detaljplan for vann- og avløp* for det enkelte delområde i tråd med overordnet VA-plan.
- *Teknisk detaljplan for håndtering av overvann* for det enkelte delområde i tråd med overordnet overvannsplanplan.
- *Teknisk detaljplan for veg* i tråd med overordna vegplaner.

#### § 4.5 Overflatevann

Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering (LOD). Gjøvik kommune kan kreve 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 delfeltene o\_BLK1 og f\_GF. Overvann skal etableres med fordrøyningsanlegg og sikre flomveier i henhold til arealene regulert til bestemmelsesområder #BU1-10, jf. §§ 7.1 og 7.2. Den regulerte løsningen kan fravikes dersom like bra eller bedre løsning for overvann oppnås.

#### § 4.6 Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i planområdet. Støynivå innendørs skal tilfredsstille kravene gitt i en til hver tid gjeldende teknisk forskrift, jf. rekkefølgebestemmelsene § 4.1.

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.

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.

#### § 4.7 Universell utforming

Universell utforming og trinnløs adkomst skal være i tråd med gjeldende teknisk forskrift (TEK). Utearealer skal være universelt utformet med veier og gangveier som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom enkelte gangveger ikke kan oppnå krav til stigning, kan disse unntas dette konkrete kravet.

Min. 70 % av boligene innenfor planområdet skal ha tilgjengelig boenhet. Hvilke boenheter som skal være tilgjengelig boenhet skal framgå av byggesøknad og samlet situasjonsplan/detaljplan.

Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

Eksisterende bjørkeallé skiftes ut med ikke-pollenrike løvtrær. Trær som skal reetablere allé skal ha stammeomkrets (SO) 18-20 cm og skal i utvokst tilstand være minimum 10 meter høye.

Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i forbindelse med byggesaksbehandling.

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.

#### **§ 4.8 Avkjørsler, parkering og sykkelparkering**

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

Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

##### **Oppstillingsplasser per boenhet**

Innenfor planområdet skal det etableres minst 1 (én) fast biloppstillingsplass per boenhet, uavhengig av boligtype og størrelse på boligen.

Det skal etableres minst 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet innenfor planområdet.

For boliger med bruksareal større enn 80 m<sup>2</sup> skal det etableres minst 0,08 biloppstillingsplasser for bilpoolordning. Én bilpool-bil utgjør bil nummer to for 12,5 boliger.

Biloppstillingsplasser for bilpool skal etableres i parkeringskjeller.

Situasjonsplanen skal sannsynliggjøre hvordan adkomst fra parkeringsplass til bygning kan tilrettelegges for orienterings- og bevegelsehemmede.

Det skal etableres minimum 2 faste sykkeloppstillingsplasser per bolig.

Faste sykkeloppstillingsplasser skal plasseres skjermet under tak. Oppstillingsplassen kan etableres i bod.

Det skal trekkes kabler frem til hver faste bil- og sykkeloppstillingsplass, for lading av el-bil og el-sykkel.

#### **§ 4.9 Krav til uteoppholdsareal**

##### **§ 4.9.1 Krav til private uteoppholdsarealer**

Private uteoppholdsarealer skal dekkes gjennom private balkonger, terrasser og/eller andre uteplasser på bakkenivå. Private uteplasser skal ha solinnfall i sommerhalvåret, og skjermes mot støy og biltrafikk.

Minsteuteoppholdsareal (MUA) for private uteoppholdsarealer er:

- a) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for atriumhus, kjedete boliger og rekkehus er 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
- b) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for leiligheter er 6 m<sup>2</sup> pr boenhet.

##### **§ 4.9.2 Krav til felles uteoppholdsareal**

Felles uteoppholdsarealer/møteplasser skal opparbeides etter prinsipp og minstekrav som framgår av Gjøvik kommunes til enhver tid gjeldende veileder for leke- og aktivitetsområder.

- a) På arealene for nærlekeplass skal det avsettes areal til felles møteplasser med minimumsstørrelse 25 m<sup>2</sup>. Delfeltene BBB1, BBB2 og BKS5 skal ha minst én felles møteplass på minimum 25 m<sup>2</sup> innenfor hvert delfelt. De tre sistnevnte møteplassene skal ligge i tilknytning til boligbebyggelsen og bestå av bord og benker, og evt. ei sandkasse.
- b) Minste uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse som for eksempel atriumhus, kjedehus og rekkehus er 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

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

Den ubebygde delen av boligformålet og grøntarealer skal opparbeides parkmessig og skjøttes.

#### § 4.11 Stabilitet

Midlertidig graveskråninger kan etableres 1:1,5. Permanente skråninger bør ikke være brattere enn 1:3.

#### § 4.12 Energiforsyning og miljø

Bygningene skal planlegges for lavt energiforbruk, jf. Teknisk forskrift (TEK). Nye boliger skal tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme. I utforming, materialbruk og bruk av området skal miljø- og ressursvennlige løsninger vektlegges.

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. § 6.3.

---

## § 5 REGULERINGSFORMÅL

---

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

Tillatt prosent bebygd areal % BYA fremgår av plankartet. Biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.

#### § 5.1 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse Felt BKS 1-6

Området skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse samt frittliggende småhusbebyggelse i form av tomannsboliger (atriumhus, rekkehus, kjedehus) og tilhørende anlegg.

Bebyggelsen tillates utformet med saltak, pulttak, og/eller flate tak. Det tillates takterrasse på bygg med flate tak. Hvert enkelt delfelt skal ha samme takform. Levegger og utstyr kan ikke stikke over hovedgesimsen på bygningene. Dette gjelder ikke rekkverk.

- a) Hvert av delfeltene kan bygges ut i egne byggetrinn.
- b) Hvert delfelt skal minimum bygges ut med:
  - BKS 1      2 boenheter
  - BKS 2      3 boenheter
  - BKS 3      2 boenheter
  - BKS 4      2 boenheter

BKS 5	4 boenheter
BKS 6	2 Boenheter

- c) BKS1 kan bygges ut som konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus eller rekkehus.  
Gesimshøyde kan tillates inntil 8,0 m og maks. mønehøyde eller øverste gesims på pulttak kan tillates inntil 9,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Parkering skal skje innenfor formålet i carport med adkomst fra Helgerudvegen eller i parkeringskjeller med adkomst fra f\_SGT3. Innenfor delfeltet står et stabbur som er regulert til bevaring. Stabburet kan flyttes internt i planområdet, men ny plassering skal ha en nær kobling til bygget Rektorboligen. Innenfor delfeltet står et eiketre, dette er regulert til bevaring, jf § 6.4.
- d) BKS2 skal utnyttes til konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedet hus eller lignende.  
Gesimshøyde kan tillates inntil 8,0 m og maks. mønehøyde eller øverste gesims på pulttak kan tillates inntil 9,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Boligene har parkering i carport innenfor formålet f\_SPA. Boligene har gangadkomst og kjøreadkomst langs turvegtraseen f\_GT2.
- e) BKS3 skal utnyttes til konsentrert småhusbebyggelse i form av atriumhus med flatt tak eller pulttak. Gesimshøyde kan tillates inntil 6,0 m og maks. øverste gesims på pulttak kan tillates inntil 7,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bebyggelsen skal ha underetasje for å ta opp terrengforskjell.
- Boligene har parkering i carport eller biloppstillingsplass innenfor eget formål. Nordligste bolig kan ha parkering i carport innenfor formålet f\_SPA.
- f) BKS4 skal utnyttes til konsentrert småhusbebyggelse i form av atriumhus. Det kan etableres frittliggende småhusbebyggelse i form av tomannsboliger. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak.  
Gesimshøyde kan tillates inntil 6,0 m og maks. øverste gesims på pulttak kan tillates inntil 7,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bebyggelsen skal ha underetasje for å ta opp terrengforskjell.
- Boligene har parkering i felles parkeringskjeller innenfor delfeltene BBB1 og BBB2.
- g) BKS5 skal utnyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Det kan etableres frittliggende småhusbebyggelse i form av tomannsboliger.  
Gesimshøyde kan tillates inntil 8,0 m og maks. mønehøyde eller øverste gesims på pulttak kan tillates inntil 9,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Boligene har primært parkering i felles parkeringskjeller i forlengelsen av delfeltet BBB2. Denne utvides da inn i BKS5. Alternativt vil parkering skje innenfor BKS 5 i carport.
- h) BKS6 skal utnyttes til konsentrert småhusbebyggelse i form av atriumhus. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak.  
Gesimshøyde kan tillates inntil 6,0 m og maks. øverste gesims på pulttak kan tillates inntil 7,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bebyggelsen skal ha underetasje for å ta opp terrengforskjell.
- Boligene har parkering i felles parkeringskjeller innenfor delfeltene BBB1 og BBB2.



- i) Byggverk skal lokaliseres og utformes slik at det oppnås et godt samspill med terreng og vegetasjon på den enkelte tomt.

### § 5.2 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse Felt BBB 1-3

Området skal benyttes til blokkbebyggelse (lavblokk, blokk og høyblokk) og tilhørende anlegg.

Bebyggelsen utformes med flate tak. Det tillates takterrasse. Utformingen skal sees i sammenheng med tilstøtende bebyggelse og bygningsmiljøet for hvert enkelt delfelt.

- a) Hvert av delfeltene kan bygges ut i egne byggetrinn.
- b) Hvert delfelt skal minimum bygges ut med:

BBB 1	22 boenheter
BBB 2	12 boenheter
BBB 3	18 boenheter
- c) Gjennom delfeltet BBB1 skal det etableres en gangpassasje ned mot feltet BLK3 og f\_GF.
- d) Tillatt prosent bebygd areal %-BYA fremgår av plankartet.  
Delfeltet BBB1 har tillatt %-BYA 80 % for parkeringskjeller, og tillatt %-BYA 45 % for boligblokker.  
Delfeltet BBB2 har tillatt %-BYA 80 % for parkeringskjeller, og tillatt %-BYA 40 % for boligblokker.  
Delfeltene BBB1-3 har rett til gjesteparkering innenfor området f\_SPA.
- e) Tillatte byggehøyder innen delfeltene BBB1-3:  
  
Maksimal gesimshøyde for delfelt BBB 1 er kote 184,0  
Maksimal gesimshøyde for delfelt BBB 2 er kote 187,0  
Maksimal gesimshøyde for delfelt BBB 3 er kote 202,5  
  
Over maksimal gesimshøyde kan det tillates tekniske installasjoner/heisoppbygg på tak. Disse skal ikke dekke mer enn 30 % av takflaten, og ikke ha en høyde over 1,5 meter over gesimshøyden.
- f) Innenfor delfeltet BBB 3 står et eiketre, dette er regulert til bevaring, jf § 6.4.
- g) Byggverk skal lokaliseres og utformes slik at det oppnås et godt samspill med terreng og vegetasjon på det enkelte delfelt.
- h) I delfeltet BBB 3 kan det utenfor byggegrense utføres terrenginngrep som forstøtningsmurer, fyllinger, terrengplanering og lignende. Det kan oppføres mindre byggverk med bruksareal på inntil 50m<sup>2</sup> som uthus og bod, og det kan oppføres levetger, klatrestativer, treningsapparater, og lignende.

### § 5.3 Lekeplasser (BLK1-4)

Området o\_BKL1 skal benyttes til offentlig tilgjengelig områdelekeplass. Områdene f\_BLK2-4 skal benyttes til felles nærlekeplasser for beboere innenfor planområdet.

- a) Lekeplass o\_BLK1  
Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig for alle boliger i planområdet, og for boliger i nrområdet som naturlig tilhører denne.

Lekeklassen skal opparbeides i en utstrekning på 1500m<sup>2</sup> og skal utstyres med ballbane og elementer som huske, sklie, klatrehus, sitteplasser, grillplass, vegetasjon og naturelementer.

Masser kan flyttes fra utgravde parkeringskjellere til arealer foran fv. 33 og fungere som støyskjerm/voller mot vegen, eller annen terrengbearbeiding. Tiltaket må tilfredsstillende krav gitt av forurensningsmyndigheten, jfr forurensningsloven.

Det må sikres tilfredsstillende støyforhold ved lekeklassen, jf § 6.2.

b) Lekeklass f\_BLK2

Lekeklassen skal være felles for boliger innenfor delfeltene BKS2, BKS3 og BKB. Lekeklassen skal inneholde funksjoner som grillplass, bord og benker, og opparbeides med god kvalitet.

c) Lekeklass f\_BLK3

Lekeklassen skal være felles for boliger innenfor delfeltene BKS4, BKS5 og BKS6. Lekeklassen skal inneholde funksjoner som grillplass, bord og benker, og opparbeides med god kvalitet.

Det må sikres tilfredsstillende støyforhold ved lekeklassen, jf § 6.2.

d) Lekeklass f\_BLK4

Lekeklassen skal være felles for boliger innenfor delfeltene BBB1, BBB2 og BBB3. Lekeklassen skal inneholde funksjoner som grillplass, bord og benker, og opparbeides med god kvalitet.

#### § 5.4 Kombinert formål - Bolig og tjenesteyting Felt BKB

Området skal benyttes til boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting og tilhørende anlegg.

a) Innenfor delfeltet ligger den gamle rektorboligen. Dette bygget reguleres til bevaring. Bygget tillates å bygge om - også utvendig, men den skal beholde sitt opprinnelige arkitektoniske preg.

b) Stabburet som er plassert i delfeltet BKS1 kan flyttes til dette delfelt.

#### § 5.4 Energianlegg - Transformatoriosk BE

Området skal benyttes til transformatoriosk.

a) Byggverk innenfor området skal utformes og tilpasses tilstøtende bebyggelse.

b) Området BE skal ha adkomst fra o\_SKV.

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### § 5.5 Veg

a) Vegen o\_SKV (Helgerudvegen) er regulert til offentlig veg.

b) Krysset mellom vegen o\_SKV og gatetun f\_SGT1 skal prosjekteres og opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbøker, med fast dekke og belysning. Det samme gjelder for krysset mellom vegen O\_SKV og Bondelivegen.

### § 5.6 Fortau (o\_SF)

Arealet skal utnyttas til offentlig fortau og ha en bredde på 2,5 m.

### § 5.7 Gatetun f\_SGT1 - f\_SGT4

Gatetun i planen er regulert til felles gatetun, og skal være felles for alle i sameier eller borettslag innenfor planområdet.

- a) Gatetunene er regulert i ulike bredder, for detaljer se plankart. De skal opparbeides med belysning, møblering og dekker som bidrar til lav fart. Trafikksikkerhet skal tillegges stor vekt ved planlegging av gatetunene.
- b) f\_SGT1 skal tilrettelegges som hovedadkomst til området. Det skal være fremkommelig for lastebil. Gående og syklende har atkomstrett langs gatetunet, mellom Helgerudvegen og o\_GT1.
- c) f\_SGT2 skal tilrettelegges for tilgang med personbil, men det skal være mulig å komme frem med lastebil.
- d) f\_SGT3 skal tilrettelegges med fremkommelighet for lastebil ved nødstilfelle. Det skal ikke etableres parkeringsplasser for personbiler langs gatetunet. Gatetunet skal skiltes med restriksjoner for innkjøring.
- e) f\_SGT4 skal tilrettelegges med fremkommelighet for lastebil ved nødstilfelle. Det skal ikke etableres parkeringsplasser for personbiler langs gatetunet. Gatetunet skal skiltes med restriksjoner for innkjøring. Det kan tillates kjøring til inntil tre boliger i delfeltet BKS5.

### § 5.8 Parkering (f\_SPA)

Området f\_SPA skal primært benyttes til gjesteparkering felles for alle boligene innenfor planområdet. Området BKS 2 og én bolig innenfor BKS 3 har rett til parkering innenfor parkeringsplassen f\_SPA. Parkeringsplassen skal opparbeides med fast dekke og ha belysning i form av pullerter eller annen diskret belysning. Det kan settes opp carporter på parkeringsplassen. Det må ikke etableres løsninger på parkeringsplassen som kan være til hinder for et fordrøyningsanlegg under denne, jf. § 7.1.

### § 5.9 Frisiktlinjer

Det er markert frisiktlinjer på plankartet.

- a) Mellom frisiktlinjer og primærveg i kryss skal terrenget 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.

### GRØNNSTRUKTUR

### § 5.10 Turveg o\_GT1 og f\_GT2

- a) o\_GT1: Trærne i alleen innenfor området skal så langt mulig bevares. Trær som dør ut skal gjenplantes med nye, jf krav til stammetykkelse i § 4.7. Etablering av lekeplassutstyr må ikke ødelegge rotsonen til trærne.
- b) f\_GT2 skal tjene som gangadkomst og kjøreadkomst til boligene i delfeltet BKS2.

### § 5.11 Friområde f\_GF

Området er regulert til felles friområde for beboere innenfor planområdet.

- a) Innenfor friområdet kan det etableres parselhager med tilhørende anlegg, fordrøyningsløsninger for overvann, badebasseng, mm. Det kan etableres nødvendige valler, murer og tekniske installasjoner for å skjerme området mot vegtrafikkstøy.
- b) Masser kan flyttes fra utgravde parkeringskjellere til arealer foran fv. 33 og fungere som støyskjerm/valler mot vegen, eller annen terrengbearbeiding. Tiltaket må tilfredsstille krav gitt av forurensningsmyndigheten, jfr forurensningsloven.

---

## § 6 HENSYNSSONER

---

### § 6.1 Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen kan det ikke etableres elementer, herunder også snøopplag som kan hindre fri sikt. Jf. § 5.9.

### § 6.2 Støysone

Området er vist med avgrensende linje og skravur på plankart. Hensynssone H220\_1 - H220\_3 angir gul støysone.

Innenfor arealer for gul støysone skal kravene gitt i Teknisk forskrift (TEK) og Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2016 følges.

Boligbebyggelse skal plasseres ut mot fv. 33 for å skjerme bakenforliggende uteoppholdsarealer mot støy. Alternativt må det etableres støyskjerm. Boliger som er utsatt for støy skal ha tilgang til stille side. For øvrig jf. §§ 4.1, 4.2 og 4.6.

### § 6.3 Fareområde

Elektromagnetisk stråling - Faresone H370.

Ved nyanlegg av trafoer, netstasjoner 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), jf. anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.

Innenfor fareområdet er det ikke lov å etablere bygninger, viktige installasjoner eller uteoppholdsarealer.

### § 6.4 Bevaring av naturmiljø

Bevaring av eiker - Hensynssoner H560\_1 og H560\_2.

Innenfor de angitte hensynssonene er det eiketrær som er regulert til bevaring. De to eikene omfattes av egen forskrift etter naturmangfoldloven som utvalgt naturtype (Hule eiker), og reguleres for bevaring. Eikene bevares av hensyn til biologisk mangfold og landskap, og vil være spennende elementer i boligområdet.

Innenfor hensynssonene (tilsvarende 1,5 x kronediameteren) skal det ikke bygges, kjøres, graves, dreneres eller midlertidig henlegges masser eller gjenstander. Etablering av stiger, trehytter, husker i eller lignende i trærne skal ikke skje.

I anleggsfasen sikres de to hensynssonene med minimum 2 meter høye sikringssjerder, og stammene beskyttes i tillegg mot uforutsette mekaniske skader, med matter eller lignende.

Det skal utarbeides en skjøtselsplan for de to eiketrærne. Planen skal utrede behov for oppstøtting/bardunering av greiner, framtidig skjøtsel av rotsonen (1,5 x kronediameter), beholde opprinnelig vegetasjon, samt eventuell kroneavlastning eller stabiliserende beskjæring. Skjøtselsplanen utarbeides i samråd med Fylkesmannen i Innlandet, jf § 4.1.

Det opprettes et deponi på en tørr og solrik plass nær eikene, der nedfallskvister og eventuelle avkapp fra eikene legges.

Det oppføres informasjon om eikene som utvalgt naturtype, biologisk mangfold knyttet til eik og hensynsbehov.

---

## **§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER**

---

### **§ 7.1 Fordrøyningsanlegg (#BU1-7)**

Områdene #BU1-7 skal benyttes til anlegg for fordrøyning og magasinering av overvann, i tillegg til hovedformålet.

### **§ 7.2 Flomveier (#BU8-10)**

Områdene #BU8-10 skal benyttes til flomveier for overvann fra planområdet, og oppstrøms dette. Tilgrensende terreng må utformes slik at overvann ledes til flomveien. Ved utbygging av flomveiene #BU8 og #BU9 skal det tas hensyn til trærne i alleen. Ved utbygging av flomveien #BU10 skal det tas hensyn til terrengutforming i forhold til tilgrensende eksisterende boligeiendom.

### **Retningslinje**

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.