



GJØVIK KOMMUNE

Planbestemmelser

Detaljregulering for Brobakken

Plandato: XXX

Siste revisjonsdato: 30.01.2026

Vedtatt: XXX

Plan-ID: 0468

§ 1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å tilrettelegge for et boligområde med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende formål, adkomst, parkering lekeplasser m.m. samt sikre eksisterende natur og kulturverdier.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

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

§ 2.1 Universell utforming

- a) Universell utforming og trinnfri adkomst skal følge gjeldende forskriftskrav. Utearealer med veger og gangveger skal være universelt utformet.
- b) For område BK1, BK 2 og BK 3, skal minimum 50% av boenhetene være utformet som tilgjengelig boenhet. For område BF1 – BF8 skal samtlige boliger være utformet som tilgjengelig boenhet.
- c) Lekeplasser og felles uteområder skal planlegges i tråd med Gjøvik kommunes veileder for barn og unges uteområder.

§ 2.2 Estetisk utforming

- a) Det skal legges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Volum, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting skal utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig preg.
- b) Det skal ikke brukes materialer med reflekterende overflate. Solcelleløsninger (matte) kan tillates (ref §3.1.1.5a).
- c) Utendørs belysning utformes på en måte som ikke er unødig blendende for sine omgivelser. Det tillates ikke fasadebelysning som ikke har som formål å belyse en bestemt funksjon (ref §3.1.1.5b).
- d) Ved utforming av støyskjerm (jfr §2.7) skal det legges vekt på estetisk kvalitet. Det skal velges materialer og overflater som tåler aldring og værpåkjenning uten at utseendet forringes vesentlig og med farger som går godt sammen med omgivelsene. Øverste 1m av støyskjerm skal utformes med transparent materiale.

§ 2.3 Terrengbehandling

- a) Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Bygningsvolumer skal tilstrebe en utforming og plassering som medfører et minimum av inngrep i terrenget. Det skal for alle tiltak unngås løsninger, som krever planering av større terrengarealer. Terrengbehandlingen skal minimere behovet for støttemurer, skjæringer, fyllinger o.l. og tilpasset nabotomtens terrengnivå på en god måte. Terrenget planlegges slik at vann skal renne vekk fra planlagt bebyggelse, fortrinnsvis åpent på terreng mot lavbrekk/forsenkninger som grøntområder veigrøfter og sluk.

§ 2.4 Overvannshåndtering

- a) Overvann skal håndteres lokalt på egen tomt og basere seg på åpne løsninger med infiltrasjon. Løsninger for håndtering av overvann skal følge en tre trinns strategi og i henhold til Gjøvik kommunes veileder. Der det ligger til rette for det, skal overvann brukes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø.
- b) Det skal tilrettelegges for åpne flomveier i planområdet, som fører til område f_KG1. Flomveiene skal følge naturlige lavbrekk, veigrøfter og via grøntområder der det er mulig. f_KG1 skal ha en fordrøyningskapasitet tilsvarende 25-års regnfall med 40% klimafaktor og er beregnet til minimum 902 kubikkmeter. Fra fordrøyningsområdet videreføres maks 192 l/s til dagens dam. Eksisterende dam skal beholde sitt naturlige preg og inngår som en del av overvannsløsningen for området.
- c) Eksisterende stikkrenne fra sørøstre hjørne av område f_KG1 under gang- og sykkelveg o_GS2 skal oppgraderes. Dagens stikkrenne har diameter Ø500 og har ikke tilstrekkelig kapasitet ved en flomhendelse. Oppgradert stikkrenne skal dimensjoneres av fagperson og være operativ før første søknad om brukstillatelse innenfor planområdet. Se rekkefølgebestemmelse §6.3 b)

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

- a) Rødlistede plantearter:
Det er registrert voksested for skogsøtgras i grøntområdene sørøst i planområdet spesielt innenfor område f_GN2 og f_KG1. Plantene skal hensyntas i forbindelse med anleggsarbeid i området.
- b) Fremmede plantearter:
Det er registrert hagelupin og buskhyll i planområdet. Fremmede plantearter sprøytes eller håndteres på hensiktsmessig måte før anleggsarbeider igangsettes innenfor de aktuelle områdene. Målet er å hindre spredning av fremmede arter.
- c) Kulturminne:
Det er registrert en kullgrop i planområdet med id. nr. 319438 i Riksantikvarens kulturminnedatabase, Askeladden. Kullgropen er angitt på plankart med bestemmelsesområde #1. Fylkeskommunen har gitt tillatelse til å utilbørlig skjemme dette uten vilkår om granskning. Fylkeskommunen skal varsles når tiltak i henhold til planen iverksettes der kulturminnene ligger, slik at kulturminnebasen kan oppdateres og vernestatus endres.

§ 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser, som er angitt på plankartet. Frittliggende bygning (ref §§ 3.1.2.1b) kan plasseres utenfor byggegrenser minimum 1m fra tomtегrense ihht TEK17. Frittliggende bygning skal ikke være til hinder for friskt i kryss og avkjørseler. Gjerde og forstøtningsmur kan oppføres utenfor byggegrense.

§ 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

- a) Byggegrense langs offentlig veg fremkommer av plankart. Byggegrense mot fylkesveg 2404, Odnesevegen er 15 meter fra senterlinje gang-/sykkelveg. Innenfor byggegrensen til vegen kan det gjennomføres terrengbehandling og settes opp støyskjermingstiltak som vist i plankart. Trafo / Energianlegg tillates oppført innenfor formål o_EA. Etablering av tiltak innenfor byggegrensene skal godkjennes av respektiv vegmyndighet.

§ 2.6.3 Byggegrense mot offentlig trafo / energianlegg

Byggegrense mot trafo / energianlegg er 10m fra formålsgrense o_EA

§ 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- a) Støyutsatte områder skal sikres i henhold til krav gitt i støyretningslinjen T-1442/2021
- 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 ha balansert ventilasjon.
- c) Det skal etableres støyskjerm mot fylkesveg 2404. Støyskjerm skal plasseres i henhold til plankart. Støyskjermen er delt inn i to strekk med et øvre og nedre strekk som er delt ved krysset Odnesevegen / Brattengvegen. Støyskjerm skal ikke trappes i høyden. Øvre strekk skal ha maks høyde 2,5 meter. Nedre strekk skal ha maks høyde 2,8 meter. Støyskjermen skal være helhetlig utformet med materiale av tre samt at øverste 1 meter av støyskjerm skal utformes med transparent materiale.

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

- a) Samfunnssikkerhetsmessige forhold er håndtert gjennom hensynssoner, med bestemmelser for hver enkelt sone. For denne plan gjelder spesifikt rød og gul støysone ref. § 4.1 Støysoner H210 og H220.

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

- a) Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme og er dermed unntatt tilkoblingsplikt.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Utforming (§12-7 nr. 1):

Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

- a) Tillatt maksimal % BYA framgår av plankart. Biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass, dersom disse plasseres på terreng.

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) Frittstående bygning - Garasje/carport og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for frittstående bygning:
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.

§ 3.1.1.3 Plassering, takform, volumoppbygging.

- a) Bebyggelse skal utformes med saltak eller pulttak. Utforming skal ses i sammenheng med tilstøtende bebyggelse innenfor hvert delfelt. Bolighus på felt BF 3, BF 4 og tomt 10 skal legges med samme møneretning.
- b) Bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en helhetsvirkning med tilstøtende bebyggelse og miljø innenfor hvert delfelt. Ved senere rehabilitering, tilbygg og fasadeendringer skal dette gjøres på en måte som ivaretar et helhetlig uttrykk på bebyggelsen i området. Plasseringen skal være slik at inngrep på tomte kan konsentreres og mest mulig grønnsstruktur blir bevart.
- c) På ubebygde arealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal eksisterende vegetasjon bevares dersom det ligger til rette for det. Eksisterende grøntarealer og vegetasjon skal skjøttes slik at området ikke er til hinder eller virker skjemmende for omkringliggende boligeiendommer.

Materialbruk

- a) Bygninger skal som hovedmateriale ha trekledning med innslag av mur.
- b) Bruk av reflekterende materialer på fasader og tak er ikke tillatt.

- c) Det skal benyttes samme byggematerialer på frittliggende bygninger som for hovedhus.

§ 3.1.1.5 Andre krav om utforming

- a) Det tillates etablering av solcellepaneler på fasader og tak i matt utførelse. Ved energiløsninger som medfører tekniske installasjoner utenpå eller utenfor bygningene, skal det velges løsninger med en utforming, fargebruk og plassering som inngår i bygningens fasader og ikke virker visuelt generende eller dominerende i forhold til omgivelsene.
- b) For å unngå unødvendig lysforurensning, skal belysning på bebyggelse og lekeplasser være nedadrettet og lyskilden være skjermet. Det vil si 0 % lys over armaturens horisontallinje. Belysningen skal ha som formål å belyse en funksjon som inngangsdør, trapp etc. Fasadebelysning utover dette er ikke tillatt. Lysnivået (Lumen/watt) skal være 10 watt og ikke overstige 1300 Lumen. Fargetemperaturen (Kelvin) skal være under 3000 K, det vil si et varmt farget lys. Blått/fiolett lys tillates ikke. Utendørs belysning på ny bebyggelse skal inngå som del av detaljprosjekteringen av nytt tiltak.

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

§ 3.1.1.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a) **Privat uteoppholdsareal.** Hver boenhet skal ha et minste privat uteoppholdsareal som vist i tabell under. Halvparten av arealet skal plasseres slik at det har støynivå under grenseverdi $L_{den} 55$ dB.

Boligtype	MUA m2 pr. boenhet.	Areal med støynivå < $L_{den} 55$ dB
Enebolig	200	100
sekundærleilighet	50	25
4-mannsbolig	50	25
Rekkehus	50	25

- b) Hver boenhet skal ha et minste privat uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende minimum 8 x 6 meter på bakkenivå på egen tomt.
- c) For felt BK1 - BK3 skal det settes av minimum 25m2 felles uteoppholdsareal per boenhet.
- d) **f_FRI1 og f_FRI 3** - Arealet skal benyttes som felles uteoppholdsareal for felt BK1 - BK3. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med sosiale soner, sitteplasser og beplantning. Sosiale soner opparbeides med beplantningsbuffer mot eventuelt tilgrensende boenheter. Felles uteoppholdsareal skal utformes som et helhetlig anlegg med tilgrensende lekeplass. For f_FRI1 skal det etableres sittegruppe for ledsagere til de minste barna i nærhet til tilgrensende lekeplass.

- e) **f_FRI2** Arealet skal benyttes som felles uteoppholdsareal for nærområdet. Arealet skal utformes, som en trygg buffersone mellom f_LEK2 og fylkesvei, samt med sosiale funksjoner tilknyttet ventende på bussholdeplass o_KH. Støyskjerm utformes med mulighet for utsyn til ankomst av buss på bussholdeplassen. Minimum halvparten av f_FRI2 skal ha støynivå under Lden 55dB.
- f) **f_FRI1** er felles for boligene innenfor feltene BK1 og BK2
- g) **f_FRI2** er felles for boligene innenfor feltene BF1 - BF9 og BK1 - BK3
- h) **f_FRI3** er felles for boligene innenfor feltene BK3
- i) **f_LEK1-5** er felles for boligene innenfor feltene BF1 – BF9 og BK1 - BK3. Lekeplassene skal være åpne for alle og barn fra omkringliggende områder kan ikke nektes å benytte lekeplassene uten særlig grunnlag.
- j) **Lekeplasser generelt.** Lekeplasser skal møbleres med sittegrupper og utstyr for barns lek. Det skal være benker og arealer som oppfordrer til samvær, lek og aktivitet for alle aldersgrupper gjennom hele året. Sittegrupper skal plasseres slik at de naturlig hører sammen med roligere lekearealer for de minste barna samt steder hvor også eldre barn og unge kan oppholde seg utenom arealer for aktiv lek. Lekeplasser beplantes for å skape grønne, attraktive utearealer med høy brukskvalitet. Arealkrav til lekeplasser og krav til minimum avstand fra lekeplass til boliger skal følge norm i kommuneplanens arealdel. Opparbeiding av felles uteoppholdsarealer skal følge gjeldende veileder fra Gjøvik kommune for utforming av barn og unges uteområder.
- Lekeplassene skal ha god sikkerhet og skjerming mot motorisert trafikk.
 - Minst 25 % av lekeplassen skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn.
 - Være støyskjermet iht. gjeldene støyretningslinje T-1442/2021.
 - Være universelt utformet.
 - Tilrettelagt for variert lek for alle aldersgrupper.
- k) **f_LEK1** - Området skal nyttes til felles områdelekeplass for hele planområdet. Området skal legge til rette for variert lek, herunder plasskrevende lek i form av ballspill, apparat- og sandlek. Det skal etableres kombinasjonsbane for ballspill f.eks. gagaballbane. Banen plasseres i nordre del av arealet, og skjermes mot områder med apparatlek og sandlek for yngre barn som plasseres i søndre del med nærhet til FRI1.
- l) **f_LEK2 og f_LEK3** - Utformes, som nærlekeplass med tradisjonelle lekeapparater som huske, sklie og klatrestativ. Det skal etableres min. 5 sykkelparkeringsplasser og et sted å sitte under tak.
- m) **f_LEK4 og f_LEK5** - Utformes som nærlekeplass med fokus på naturbaserte aktiviteter. Det skal etableres sitteplass under tak (gapahuk e.l.) og bål plass. Lekeplassene tilrettelegges med fuglekasser, insekthotell o.l.
- n) **f_LEK4** - opparbeides med turstiforbindelse videre til marka øst for planområdet via formål o_TD1.

Parkering og sykkelparkering

- a) Parkering generelt. Det skal avsettes areal til parkering for bil og sykkel i henhold til følgende tabell fra kommuneplanens arealdel § 6-4.2.

Boenhet areal BRA	Min. antall	Maks. antall	Sykkel (min.)
>60 m ²	1	2	2
<60 m ²	1	1,5	1
Tillegg gjesteparkering	0,1		

Biloppstilling

- b) Innenfor feltene BF1 – BF8, skal det sikres plass til 2 biloppstillingsplasser per boenhet.
- c) Innenfor feltene BK1 - BK3 skal det sikres plass til 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet samt tillegg for gjesteparkering.
- d) **BK1 og BK2** - Parkering for boliger og gjesteplassering skal etableres som separat, parkeringsareal med innkjøring fra hovedadkomstveg. Parkeringsanlegget kan etableres felles for BK1 - BK2 på felt BK1 eller innenfor sitt respektive delfelt. Parkering for boliger skal være overdekket.
- e) **BK3** - Parkering tillates etablert i carport eller lukket garasje ved hver enkelt boenhet. Parkeringsløsning må være enhetlig løst for boligene innenfor delfeltet.
- f) Lading av elektriske kjøretøy.
For alle parkeringsplasser skal det klargjøres for elektrisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet til at det kan installeres lading for elektriske kjøretøy ved hver enkelt parkeringsplass i hele boligområdet.

Sykkelparkering

- g) Det skal etableres minimum 2 faste sykkeloppstillingsplasser per boenhet. For sekundærleilighet <60 m² 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.
- h) **BK1 og BK2**
50% av sykkelplasser anlegges i maks 50m avstand til boligens inngangssone og skal være overdekket. Sykkelplassene tilrettelegges med forankret innretning (bøyle, stativ e.l.) for fastlåsing. Det skal være lademulighet for elektriske sykler på min. 15% av plassene. 10% av plassene tilrettelegges laste- familiesykler som alle skal ha lademulighet.

Renovasjon

- a) **f_RA1, f_RA2, f_RA3 og f_RA4** – Renovasjon anlegges som fellesløsning for alle boligene i planområdet. Plassering for fellesløsning er angitt på plankart. Ingen bolig skal ha mer enn 100m til nærmeste felt for renovasjon. Det skal etableres delvis eller helt nedgravd avfallsbrønnsystem. Inndeling og utforming på beholdere

for avfallssortering skal være i henhold til Gjøvik kommunes gjeldende retningslinjer. Avfallsbrønnsystemet skal være tilrettelagt med universell utforming. Avfallsbrønnsystem velges i samråd med lokal renovasjonsmyndighet. Løsningen skal være brannsikker og skal godkjennes av Horisont IKS. Ved særskilt behov kan boligene søke om etablering av private avfallsbeholdere på egen tomt.

Energianlegg

- a) **o_EA** - Eksisterende nettstasjon opprettholdes. Alle arbeider som kan berøre nettstasjon eller tilhørende teknisk infrastruktur skal utføres i samråd med nettselskap.
- b) Effektbehov for boligområdet og evt. behov for etablering samt plassering av ny nettstasjon i tillegg til den eksisterende, skal avklares i samråd med nettselskap.
- c) Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Det samme gjelder ved utskiftninger eller utbedringer av eksisterende kabelføringer. Når tiltak i området gir behov for endringer på eksisterende kabler og installasjoner, skal dette alltid avklares i samarbeid med nettselskap.

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. Høydetilpasning 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 BF1 – BF9)

Utforming (§12-7 nr. 1):

Type bebyggelse.

- a) Det tillates etablert frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger med tilhørende anlegg
- b) Det kan etableres garasje, uthus, carport, anneks, hagestue, bod, mm, innenfor bestemmelsene i denne plan.
- c) På tomter med terrengfall på mer enn 1,5 meter i bygningens lengde skal bygningsvolumer deles opp eller avtrappes på en måte som tilpasser seg terrenget. (Se også § 2.3a).

Grad av utnyttning

- a) BYA skal ikke overstige 25%
- b) Frittstående bygning - garasje og/eller uthus kan ikke ha samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m².

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

§ 3.1.2.3 Adkomst

- a) Avkjørsel til det enkelte delfelt er vist i plankartet med avkjørselspil.
- b) 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.
- c) Tomter kan bare ha en adkomst
- d) Avkjørsel til boligeiendom skal være plassert og utformet slik at det gir akseptable stigningsforhold mellom adkomstveg og parkering på den enkelte tomte og være maks 3m bred.
- e) Avkjørsel skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndighetene

Tilgjengelighet

- a) Alle boenheter skal være utformet som tilgjengelig boenhet. Alle boenheter, som ikke har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan skal forberedes for ettermontering av trappeheis eller løfteplattform. Dette skal dokumenteres i byggesøknad.
- b) Løsninger for tilgjengelighet skal fremgå av hver enkelt byggesøknad.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

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

- a) For BF1, BF3 og BF4 skal det anlegges støyskjerm mot fylkesveg 2404 i tilknytning til delfelt med plassering som vist på plankart. Plassering av støyskjerm må ikke komme i konflikt med frisiktlinjer.
Det skal velges materialer og overflater som tåler aldring og værpåkjenning uten at utseendet forringes vesentlig. Skjermen skal ha en fargebruk som går godt sammen med omgivelsene. Det skal ikke brukes materialer med reflekterende overflate.

§ 3.1.3 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1 – BK3)

Utforming (§12-7 nr. 1):

Type bebyggelse.

- a) **BK1 og BK2** - Det skal etableres boliger i form av 4-mannsboliger.
- b) **BK 3** - Det skal etableres boliger i form av rekkehus.
- c) Det skal etableres garasjebygg / carport som dekker felles parkeringsbehov og sportsbod for BK1 og BK2 i søndre del av BK1 eller mindre anlegg på maks 2 plasseringer innenfor hvert delfelt.
- d) Det kan etableres garasje eller carport i tilknytning til hver boenhet i BK3.
- e) Frittliggende bygninger som, uthus, anneks, hagestue, private boder m.m. skal unngås med mindre de tjener et felles formål for boenhetene innenfor de respektive delområdene BK1 - BK3

Grad av utnyttning

- a) BYA skal ikke overstige 35%

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

§ 3.1.3.3 Adkomst

- a) Avkjørsel til det enkelte delfelt er vist i plankartet med avkjørselspil.
- b) 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.
- c) Hvert delfelt skal ha maks 2 avkjøringer

- d) Avkjørsel skal være plassert og utformet slik at det gir akseptable stigningsforhold mellom adkomstveg og parkering på den enkelte tomta og være maks 5m bred.
- e) Avkjørsel skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndighetene

Tilgjengelighet

- a) Minimum 50% av boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal tilfredsstillе forskriftskrav til tilgjengelig boenhet.
- b) Dersom boenhet har inngang på annet plan enn hovedplan, skal det forberedes for ettermontering av løfteinnretning.
- c) Løsninger for tilgjengelighet skal fremgå av hver enkelt byggesøknad.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.3.5 Felles uteområder (§ 12-7 nr. 14)

- a) For område BK1, BK2 og BK3, konsentrert småhusbebyggelse, skal det etableres felles uteområde på f_FRI1 og f_FRI3, som vist på plankart. Uteområdet skal ligge i tilknytning til område- og nærlekeplass f_LEK1 og f_LEK3. Minst 25% av uteareal skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn. Viser også til bestemmelser i § 3.1.1.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser.
- b) Det skal etableres felles gangforbindelse retning øst - vest gjennom felt BK1 og BK2 som knytter FRI1 til kjøreveger f_KV3 og f_KV4. Gangforbindelse innad i BK1 og BK2 opparbeides med vegetasjonsskjerm på begge sider. Vegetasjonsskjermer og sti skal ha samlet bredde minimum 3 meter. Gangforbindelsen skal sikre allmenn ferdsel gjennom BK1 og BK2 til områdelekeplass og videre østover. Gangforbindelse over BK2 skal i øst ende ved f_TV3 som sammen med f_TV4 er forbindelse til turdrag videre østover. Gangforbindelser skal være tilgjengelige for alle.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utforming (§12-7 nr. 1)

- a) Kjøreveger, fortau og gang-/sykkelveg skal utformes i henhold til gjeldende versjon av «Håndbok N100 Veg- og gateutforming» fra Statens vegvesen og gjeldende utgave av felles kommunal vegnorm.

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

- a) Kjøreveger, fortau og gang- /sykkelveger skal opparbeides med fast dekke og belysning. Fortau skal ikke ha nivåforskjeller som kan være til hinder for rullestolbrukere og personer med hjelpemidler.

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. Dette gjelder spesifikt for Fylkesvei F2404 med formål o_KV1 i denne plan.

§ 3.2.2 Kjøreveg, (felt f_KV2-5).

Utforming (§12-7 nr. 1)

Arealbruk

- a) Vegen f_KV2 utformes med vegbredde 5,0 meter. Vegen f_KV2, og spesielt T-kryss og vendehammer dimensjoneres med svingradius for lastebil (L).
- b) Vegene f_KV3 og f_KV4 utformes med vegbredde 3,5 meter.
- c) Ved skråninger langs vegene f_KV2-5 og areal regulert til annen veggrunn, skal dette beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

§ 3.2.3 Fortau (felt f_FO1-2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

Arealbruk

- a) Fortauene f_FO1 og f_FO2 utformes med bredde på 2,5 m.

§ 3.2.4 Gang-/sykkelveg, (felt o_GS1-2 og f_GS3)

Utforming (§12-7 nr. 1)

Arealbruk

- a) Gang-/sykkelveg felt o_GS1 og o_GS2 omfatter eksisterende gang-/sykkelveg langs fylkesveg 2404 og skal beholdes uforandret.
- b) Gang-/sykkelveg felt f_GS3 utformes med bredde på 3 m.
- c) For o_GS2 skal stikkrenne utbedres i henhold til §2.4 c)

§ 3.2.5 Kollektivholdeplass, (felt o_KH)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- a) Område o_KH omfatter eksisterende kollektivholdeplass ved fylkesveg 2404 og skal beholdes uendret.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Skog og større vegetasjonsfelter skal bevares og pleies slik at det tilrettelegges for opphold og lek.

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

- a) I naturområder (f_GN1-3) og i område for vegetasjonsskjerm (f_VS1) der naturlig vegetasjon beholdes, kan det gjennomføres skogpleie for å sikre at vegetasjon ikke hindrer sol eller utsikt for de boligeiendommene som ligger nærmest områdene eller virker skjemmende for området generelt. Trær høyere enn ca. 6 meter kan felles, men dette skal vurderes i hvert enkelt tilfelle.

§ 3.3.2 Naturområde (felt f_GN1-3)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- a) Områdene skal benyttes til formål grønnstruktur. Skogpleie skal utføres i områder der naturlig vegetasjon beholdes.

Arealbruk

- a) Naturområde f_GN1 er avsatt til bevaring av myrareal og områder omkring myrareal. Vegetasjon på området skal pleies på en slik måte at det legger til rette for å bruke arealet som friområde. Området skal ikke benyttes på en måte som krever inngrep i terrenget. Eventuell felling av større trær på området skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Selve myrarealet er omfattet av hensynssone H550_1. Viser til bestemmelse (§ 4.4a)
- b) Naturområde f_GN2 er avsatt til flomvei og naturlig overvannshåndtering. Området skal ikke benyttes på en måte som krever inngrep i terrenget. Vegetasjon på området skal beskyttes under byggearbeider. Området skal ikke benyttes til midlertidig lagring av masser eller lignende formål. Flomvei er omfattet av hensynssone H550_2. Viser til bestemmelse (§ 4.4b)
- c) Naturområde f_GN3 er avsatt som buffersone mot flomvei langs østsiden av planområdet. Området skal ikke benyttes på en måte som krever inngrep i terrenget. Vegetasjon på området skal beskyttes under byggearbeider. Området skal ikke benyttes til midlertidig lagring av masser eller lignende formål. Området er omfattet av hensynssone H550_2. Viser til bestemmelse (§ 4.4b)

Offentlige / felles områder (§ 12-7 nr. 14)

- a) Naturområder f_GN1, f_GN2 og f_GN3 er felles for planområdet.

§ 3.3.3 Turveg (felt f_TV1 - TV6)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- a) 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 med unntak av TV5 og TV6 som oppføres med gjerde kun i formålsgrense med boligtomtene

Arealbruk

- a) Turveg f_TV1 opparbeides med grusdekke og 2-sidig gjerde i formålsgrenser.
- b) Turveg f_TV2 opparbeides med grusdekke og 2-sidig gjerde i formålsgrenser.
- c) Turveg f_TV3 opparbeides med grusdekke og 2-sidig gjerde i formålsgrenser.
- d) Turveg f_TV4 opparbeides med grusdekke og 2-sidig gjerde i formålsgrenser.
- e) Turveg f_TV5 opparbeides med grusdekke og gjerde mot tomt 28.
- f) Turveg f_TV6 opparbeides med grusdekke og gjerde mot tomt 5 og 26.

Offentlige / felles områder (§ 12-7 nr. 14)

- a) Turveg f_TV 1 – 6 er felles for planområdet

§ 3.3.4 Friområde (felt f_FRI1 - FRI3)**Utforming (§12-7 nr. 1)**

- a) Friområde f_FRI 1 og f_FRI3 utformes som felles uteoppholdsareal for felt BK1-3. Viser til tidligere bestemmelser § 3.1.1.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser.
- b) Friområde f_FRI 2 utformes som felles areal i tilknytning til bussholdeplass for hele planområdet. Viser til tidligere bestemmelser § 3.1.1.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser.

Offentlige / felles områder (§ 12-7 nr. 14)

- a) Friområde FRI1 er felles for BK1 og BK2
- b) Friområde FRI2 er felles for planområdet
- c) Friområde FRI3 er felles for BK3

§ 3.3.5 Vegetasjonsskjerm (felt f_VS1)**Utforming (§12-7 nr. 1)**

- a) Vegetasjonsskjerm skal sikre avgrensning mellom arealer, som brukes som beitemark for landbrukseiendom nordvest for planområdet og boligene i planområdet. Det skal gjøres et minimum av inngrep i området for vegetasjonsskjerm. Skogpleie tillates.
- b) Det skal etableres gjerde mot beitemark i formålsgrense mot vest og nord i plangrense. Gjerde skal ha en utforming og materialbruk som harmonerer med omgivelsene. Det skal ikke brukes konstruksjoner eller materialer som kan skade dyr på beite. Eier av landbrukseiendom skal ha anledning til å uttale seg om plassering og utforming av gjerde, før arbeid igangsettes.

Arealbruk

- a) F_VS1 etableres med en minimums bredde på 5m som vist i plankart.

Offentlige / felles områder (§ 12-7 nr. 14)

- a) Vegetasjonsskjerm f_VS1 er felles for planområdet

§ 3.3.6 Kombinerte grønnsstrukturformål (f_KG1)**Utforming (§12-7 nr. 1)**

- a) Området skal benyttes til kombinert overvannshåndtering og grønnsstruktur. Det skal anlegges åpent fordrøyningsanlegg for overvann innenfor området. Det tillates etablert vannspeil. Vannspeil i fordrøyningsmagasin skal ha et tiltalende utseende. Eksisterende dam i området skal bevares og er adskilt fra kunstig vannspeil.

Arealbruk

- a) Området skal spesifikt benyttes til håndtering av overvann og oppsamling av flomvann i planområdet. Konkret dimensjonering av fordrøyningskapasitet fremgår av bestemmelse kap. Overvannshåndtering § 2.4b)

Offentlige / felles områder (§ 12-7 nr. 14)

- a) Kombinerte grønstrukturformål f_KG1 er felles for planområdet

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

§ 3.4.1 Turdrag (felt o_TD1)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- a) Området benyttes til formål naturområde med etablering av offentlig tilgjengelig turdrag / skogssti.

Arealbruk

- a) Innenfor område TD 1 tillates det etablert tursti som danner forbindelse til eksisterende sti øst for planområdet. Innenfor området, skal stiforbindelsen legges slik at den medfører minst mulig inngrep i terrenget.

§ 3.4.1.3 Offentlige / felles områder (§ 12-7 nr. 14)

- a) Tursti o_TD1 skal være offentlig tilgjengelig.

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

§ 4.1 Sikringssone friskt H140_1

- a) I sikringssone skal terrenget ikke ha sikthindrende vegetasjon. Oppstammede trær med stammediameter inntil ca. 15cm tillates. Arealet i sikringssonen skal ikke brukes på en måte som kan forstyrre fri sikt i vegkryss. I sikringssonen skal det ikke være gjenstander som stikker høyere opp enn 0,5 meter over nivå tilstøtende veg. Gjerdet e.l. med en utforming som ikke hindrer sikt, kan ha høyde inntil 0,8 meter over nivå tilstøtende veg.

§ 4.2 Fareområde Høyspenningsanlegg H 370

- a) Fareområde for elektromagnetisk stråling og eksplosjonsfare. Areal innenfor fareområdet skal kun ha bruk som er tilknyttet formålet energianlegg.

§ 4.3 Støysoner H210 og H220.

- a) H210 angir rød støysoner. H220 angir gul støysoner. Innenfor arealene skal gjeldende retningslinjer T1442/2021 for skjerming mot støy følges. Ref. §2.7 Miljøkvalitet.

§ 4.4 Hensynssoner landskap, H550_1 – H550_3.

- a) **Hensynssone H550_1:** inngrep i terreng skal minimeres. Vannveger inn i og ut av myrområde skal i størst mulig grad beholdes upåvirkede. Der inngrep er nødvendig, skal dette bevare balanse mellom inn- og utløp av vann. Felles turvei (f_TV6) langs sørside av myrområde kan etableres som barriere mot drenering, men dette skal ikke hindre naturlige utløp av vann fra området. Det tillates oppfylling av masser i hensynssonen for tomt 25 og 26 samt vendehammer for f_KV2 i sørøstlig del av hensynssone, som vist på plankart.
- b) **Hensynssone H550_2:** nødvendige inngrep i forbindelse med fordrøyningsmagasin, skal gjøre minst mulig endringer på eksisterende bekkeløp og vanndam. Alt arbeid i og ved området skal ta hensyn til registrerte voksesteder for rødlistet planteart Skogsøtgras.
- c) **Hensynssone H550_3 –** Eksisterende landskap skal bevares i størst mulig grad ved etablering av turdrag / skogssti. Eldre trær skal ikke felles. Fjerning av liggende død ved og nedveltede gamle trær skal unngås med mindre de utgjør hinder eller fare for ferdsel på stien. Øvrig skogpleie tillates.

§ 5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMRÅDER

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1, kulturminne.

- a) Innen planområdet er det registrert automatisk fredede kulturminner i form av en kullgrop. Funnet er registrert i Riksantikvarens kulturminnedatabase og har fått ID nr. 319438. Fylkeskommunen har gitt tillatelse til å utilbørlig skjemme dette uten vilkår om granskning. Fylkeskommunen skal varsles når tiltak i henhold til planen iverksettes der kulturminnene ligger, slik at kulturminnebasen kan oppdateres og vernestatus endres.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Før rammetillatelse eller delingstillatelse kan gis.

- a) Før opprettelse av eiendommer skal det foreligge overordnet plan for vann og avløp, plan for håndtering av overvann og vegplaner i nødvendig utstrekning (PBL § 18-1). Planer skal godkjennes av Gjøvik kommune. Ny avkjøring fra fylkesveg 2404 for adkomstveg til boligfeltet skal være godkjent av vegmyndighet.
- b) Før opprettelse av eiendommer skal behov for ny nettstasjon og hensiktsmessig plasseringen av denne være avklart. All planlegging av strømforsyning i boligområdet skal gjøres i samarbeid med nettselskap. Krav til avstand fra ny nettstasjon til bebyggelse skal følge gjeldende retningslinjer.
- c) Før det kan gis rammetillatelse for tiltak i delfelt, skal det foreligge godkjent situasjonsplan som skal vise utformingen av hele det området som tiltaket berører.

- d) Utomhusplanen for LEK1 og FRI1 skal legges fram for ungdomsrådet i Gjøvik kommune for innspill før rammetillatelse kan gis.
- e) Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor delfelt BK1 og BK2, skal utomhusplan for f_FRI1 og f_LEK1 være godkjent.
- f) Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor delfelt BK3, skal utomhusplan for f_FRI3 og f_LEK3 være godkjent.
- g) Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor delfelt BF1 – BF8 skal utomhusplan for tilhørende nærlekeplasser være godkjent. For nærlekeplass LEK2 skal også friområdet FRI2 være inkludert i planen.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse kan gis.

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge utomhusplan som dekker hele det omsøkte arealet. Planen skal gi informasjon om veier og adkomstforhold, utendørs oppholdsareal, parkering, terrengnivåer og stigningsforhold fram til boligenes innganger. For tiltak i støyutsatte områder skal utomhusplan også vise detaljert plassering og høyde på støyskjerm mot fylkesveg. Terrengbearbeiding i areal der støyskjerm skal stå skal vises utført slik at støyskjermen får en mest mulig jevn høyde, samtidig som høyde på skjerm oppfyller krav til støydemping. For tiltak på eiendommer i nærheten av vegkryss / avkjøring, skal utomhusplan vise at siktkrav er ivarettatt.
- b) Krav til vegnett ved samlet utbygging. Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak ved en samlet utbygging av området, skal vegnett med hovedadkomstveg med fortau og belysning, stikkveger og gang-/sykkelveg være ferdigstilt. Oppgradert stikkrenne fra sørøstre hjørne av område f_KG1 under gang- og sykkelveg o_GS2 skal være operativ (se §2.4 c).
- c) Krav til vegnett ved trinnvis utbygging. Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging av delfelt BK2 – BK3 og BF5 – BF8 i planområdets østlige del, skal hovedadkomstveg til områdene med fortau, belysning og stikkveg f_KV4 være ferdigstilt. Oppgradert stikkrenne fra sørøstre hjørne av område f_KG1 under gang- og sykkelveg o_GS2 skal være operativ (se §2.4 c).
- d) Krav til vegnett ved trinnvis utbygging. Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging av delfelt BK1 og BF1 – BF4 i planområdets vestlige del, skal hovedadkomstveg til områdene med fortau, belysning, stikkveg f_KV3 og gang-/sykkelveg f_GS3 være ferdigstilt. Oppgradert stikkrenne fra sørøstre hjørne av område f_KG1 under gang- og sykkelveg o_GS2 skal være operativ (se §2.4 c).
- e) Krav til vegnett ved trinnvis utbygging. Uavhengig av hvilken del av området som først bygges ut, skal hovedadkomstveg og stikkveg f_KV3 fram til eksisterende boliger i delfelt BF 9 være ferdigstilt før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak.
- f) Når ny avkjørsel fra fv. 2404 er ferdigstilt, skal eksisterende avkjørsel fra fylkesveg stenges før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging.

§ 6.3 Før midlertidig brukstillatelse kan gis.

- a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor delfelt BK1 og BK2, skal f_FRI1 og f_LEK1 samt felles gangforbindelse i BK1 og BK2 i øst - vest retning være ferdigstilt.
- b) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor delfelt BK3, skal f_FRI3 og f_LEK3 være ferdigstilt.
- c) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i delfelt BF3 og tomt 10 i BF1 må støyskjerm, som skjermer tomtene mot støy fra fylkesveg samt f_TV1 være ferdigstilt.
- d) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i delfelt BF3 og tomt 10 i BF1 skal gangforbindelse f_TV1 være ferdigstilt.
- e) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i delfelt BF4 må støyskjerm som skjermer tomtene mot støy fra fylkesveg være ferdigstilt.
- f) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor delfelt BF1 – BF8 skal tilhørende nærlekeplasser være ferdigstilt. For nærlekeplass LEK2 skal også friområdet FRI2 være ferdig opparbeidet. For nærlekeplass LEK 4 skal det være ryddet sti fra lekeplassen til område for tursti TD 1.
- g) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak, skal gjerde i vegetasjonsskjerm langs planområdets grense i vest og nord være ferdigstilt.
- h) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tomt 20, 21, 22 og 23 må f_TV3 og f_TV4 være ferdigstilt.
- i) Før midlertidig brukstillatelse kan gis for siste boligtiltak innenfor planen, skal alle gangforbindelser, kjøreveger og fortau, gang-/sykkelveger og belysning være ferdig opparbeidet. Alle kjøreveger skal være påført slitelag.