



GJØVIK KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

**DETALJREGULERING FOR
BRUSVEHAGEN STUDENTBOLIGER**

Plandato: 03.02.2026

Siste revisjonsdato: 24.09.2026

Vedtatt: 24.09.2026

Plan-ID: 0448

§ 1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å rive eksisterende bebyggelse oppført på eiendommene Torgeir Forseths veg 2, 4 og 6, samt Leif Castbergs veg 1, og oppføre ny konsentrert småhusbebyggelse i form av hybelhus

§ 2 AVGRENSNING

Reguleringsplanen gjelder for arealet innenfor plangrensen vist på plankartet med navn Brusvehagen studentboliger, målestokk 1:1000, datert 05.05.2026.

Planen omfatter følgende eiendommer (gnr./bnr.):

- Torgeir Forseths veg 2 A–B (66/129)
- Torgeir Forseths veg 4 A–B (66/131)
- Torgeir Forseths veg 6 (66/132)
- Leif Castbergs veg 1 (66/142)
- Del av 66/155 (Leif Castbergs veg)
- Del av Torgeir Forseths veg 1 (66/128)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Krav til situasjonsplan og landskapsplaner

§ 3.1.1 Trinnvis utbygging

Planområdet tillates utbygget i to trinn, med minimum to enheter i første byggetrinn.

- Byggetrinn 1 skal minimum omfatte bygg A og E.

Ved trinnvis utbygging skal uteoppholdsareal og parkering sikres etter samme størrelser og antall pr. enhet som ved full utbygging.

Følgende funksjoner skal ferdigstilles som del av byggetrinn 1, uavhengig av antall boenheter som bygges:

- Bygg A (med fellesfunksjoner)
- P1, Kv4, o_FO2-3 og f_RA
- Utearealene tilknyttet bygg A med terrasse og trapp.
- Det tillates midlertidig opparbeidelse av felles uteoppholdsareal, gitt at disse sikres kvalitetskrav som gode solforhold, møteplasser med bord og benker, bordtennisbord og gode forbindelser mellom bygg.
- Det skal sikres gode interne gangforbindelser mellom bygg og til parkering og renovasjon.
- Ferdig opparbeidet uteareal tilsvarende 15 kvm pr. boenhet, hvorav halvparten utenfor gul støysone.

§ 3.1.2 Generelle krav til situasjonsplan

- Situasjonsplanen skal være i målestokk 1:200 og vise:
- Eksisterende og planlagt bebyggelse
- Adkomster og utforming av disse
- Stigningsforhold
- Bil- og sykkelparkering
- Renovasjonsløsning
- Tomtegrenser og byggegrenser
- Terreng med gamle og nye kotehøyder
- Forstøtningsmurer
- Frisikotlinjer
- Plassering av eventuell trafo
- Brannoppstillingsplass
- Utvendige trapper

Det skal fremlegges tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger, stigningsforhold og vegetasjon. Høydetilpassing skal være vist

med 3D- illustrasjoner og snitt. Situasjonsplanen skal følges av en skriftlig redegjørelse for valgt løsning.

§ 3.1.3 Generelle krav til detaljert landskapsplan

Det skal utarbeides landskapsplan for planområdet. Landskapsplanen (målestokk 1:200) skal vise:

- Utforming av uteoppholdsarealer/møteplasser med benker og møblering
- Adkomster og gangsoner med stigning
- Parkeringsplasser for bil og sykkel
- Markfaste installasjoner (amfi, trapper)
- Terrengbehandling og kotehøyder
- Forstøtningsmurer
- Ny vegetasjon
- Materialbruk
- Universell utforming
- Belysning
- Renovasjonsløsning
- Plassering og størrelse på regnbed
- 15 kvm pr. felles uteareal pr. boenhet, hvorav halvparten utenfor gul støysone.

Ved trinnvis utbygging skal det foreligge landskapsplan og utredning for de aktuelle delområdet, som skal godkjennes av kommunen.

§ 3.2 Rekkefølgekrav

§ 3.2.1 Detaljplaner og rekkefølge før rammetillatelse:

- a) Tekniske detaljplaner:
Før det kan gis rammetillatelse eller ett-trinnssøknad skal helhetlig teknisk detaljplan for veg/fortau, vann- og avløp samt plan for overvannshåndtering være godkjent av Gjøvik kommune.
- b) Godkjent situasjonsplan og landskapsplan:
Før det kan gis rammetillatelse eller ett-trinnssøknad til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent situasjonsplan og landskapsplan. Situasjonsplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 3.1.1 til § 3.1.3
- c) Godkjent situasjonsplan og landskapsplan ved trinnvis utbygging
Før det kan gis rammetillatelse eller ett-trinnssøknad til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent situasjonsplan og landskapsplan. Planene skal vise hvordan midlertidige uteoppholdsarealer skal utformes. Situasjonsplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 3.1.1.

Sammen med situasjonsplan og overordnet landskapsplan skal det følge en skriftlig redegjørelse for hvordan den trinnvise utbyggingen skal løses, og hvordan området skal løses og fungere frem til området er fullt utbygd.

d) Universell utforming:

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en redegjørelse for hvordan universell utforming er ivarettatt.

§ 3.2.2 Detaljplaner og rekkefølge før igangsettingstillatelse

a) Godkjent landskapsplan:

Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor SB skal det foreligge en detaljert landskapsplan i henhold til § 3.1.2.

§ 3.2.3 Rekkefølgekrav før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

a) Ferdigstillelse av anlegg:

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg skal nødvendig vann- og avløpsnett, samt overvannssystemer være ferdig opparbeidet.

b) Opparbeiding av felles uteoppholdsareal

- Før ferdigattest / midlertidig brukstillatelse for nye bygg innenfor BS skal felles uteområder være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan og bestemmelser i § 4.1.1.9.

Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, kan kommunen gi utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.

c) Opparbeidelse av sykkelparkering

Før det kan gis brukstillatelse/ ferdigattest til ny bebyggelse, skal sykkelparkering opparbeides.

d) Utarbeidelse av fortau langs Leif Castbergs veg og Torgeir Forseths veg

Før det kan gis brukstillatelse/ ferdigattest til byggetrinn 2 skal fortau langs Leif Castbergveg (FO1) og Torgeir Forseths veg (FO2 og FO3) være ferdig opparbeidet.

e) Etablering av vegetasjonsskjerm:

Før det kan gis brukstillatelse/ ferdigattest til byggetrinn 1 skal det plantes en hekk mot naboeiendom i nord, som vist i landskapsplanen, dvs. langs hele eiendomsgrensen mot gnr./bnr.: 66/134 (mot SB, P1 og f_RA).

f) Sammenhengende GS-veg/fortau

Sammenhengende GS-veg/fortau langs Mathias Topps veg fra og med Leif Castbergs veg frem til Raufossvegen skal være etablert før det kan gis ferdigattest. Kryssingspunktet over Mathias Topps veg skal ha god belysning. Dette skal opparbeides før vedtatt kryssløsning

Raufossvegen/Mathias Topps veg er etablert (etter etablering av nytt kryss vil dette kravet bortfalle)

§ 3.3 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.

Slokkevann:

Tekniske planer skal redegjøre for slokkevannskapasitet i området og godkjennes av kommunen. Slokkevannskapasiteten må tilfredsstillende gjeldende krav i TEK17.

§ 3.4 Overflatevann

- Håndtering av overvann for ny bebyggelse skal følge tre-trinnstrategien.
- Overvann fra nye takflater skal ledes til terreng og infiltreres innenfor planområdet.
- Tiltak skal baseres på VA-rammeplan fra Asplan Viak, datert 20.10.2025, og dette VAO-notatet skal legges til grunn også for videre detaljutforming.
- Prosjektering og utførelse av nye private stikkledninger skal utføres i tråd med *Gjøvik kommunes standard abonnementsvilkår for vann- og avløp* (SAV). Nye stikkledninger er søknadspliktige.

§ 3.5 Støy

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, (eller sist gjeldene retningslinje) skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støyzone.
- Dempet fasade skal benyttes på alle hybler som har støyutsatt fasade, jf. Støyrapport Brusvehagen studentboliger. Vinduer på dempet fasade skal være spesialvindu av typen Schüco AWS 90 AC.SI, eller tilsvarende vinduer med minimum $Rw+C_{tr}=39$ dB i lukket posisjon og minimum $Rw+C_{tr}=29$ dB i lufteposisjon for å oppnå gode støyforhold. Vinduet skal fremgå som en integrert del av fasadeuttrykket.
- Vinduer på soleksponerte og støyutsatte fasader (over 55dB) skal ha manuell styrt solskjerming. Solskjermingen skal være integrert i fasadeuttrykket, med skjult innfesting.
- Det skal innenfor SB være felles innendørs oppholdsarealer på plan 1 i alle bygg på min. 13 m² iht. tegningene som følger planforslaget.
- Det skal det etableres fellesarealer/kjøkken i underetasje i bygg A på min. 100 m² i tillegg til et felles vaskerom på min. 13 m², i tråd med plantegninger som følger saken (datert mars 2026) Fellesrommet skal ha visuell og fysisk tilknytning til felles uteoppholdsarealer utenfor bygg A.

§ 3.6 Universell utforming

Det skal redegjøres hvordan universell utforming er ivarettatt i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

§ 3.7 Energiforsyning og miljø

Byggeområdet og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger.

Planområdet ligger Innenfor konsesjonsområdet (H410) for fjernvarmeanlegg. Alle nybygg med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² og bygg med oppvarmet bruksareal over 500 m² som gjennomgår en hovedombygging, bli tilknyttet fjernvarmeanlegget, med unntak av nybygg som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for passivhus i NS3700 for bolighus.

Ved feltutbygging innenfor konsesjonsområdet hvor det blir bygd flere bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m², vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige. Feltutbygging er definert som rekkehus, flermannsboliger og tilsvarende bygninger eller næringsbygg innenfor et geografisk avgrenset område.

Den til enhver tid gjeldende versjon av standardene skal ligge til grunn for beregningen. Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten basert på dokumentasjon fra utbygger om at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme, jf. PBL § 27-5 andre ledd.

§ 3.8 Byggegrenser

Byggegrenser er vist i plankartet. Ut over angitt byggegrense tillates:

- Takoverbygg (inntil 3 × 3,5 m)
- Trapper og støyvinduer
- Takutstikk (inntil 1 m)
- Murer og terrengtrapper

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

§ 4.1.1 Studentboliger, SB

§ 4.1.1.1 Type bebyggelse

- a) Innenfor formålet SB tillates oppført studentboliger. Ny bebyggelse skal oppføres etter hovedprinsipper i skisseprosjekt/ illustrasjoner som følger plansaken utarbeidet av Kontur Arkitekter AS, datert desember 2025. Studentboliger defineres som de boliger der det foreligger en avtale om utbygging med organisasjon eller selskap som har til formål å bygge/drive studentboliger. Studentboliger skal være tinglyst til dette i 20 år.

§ 4.1.1.2 Grad av utnyttning

- a) Maksimal utnyttingsgrad er fastsatt i prosent av bebygd areal, BYA.
b) Maksimalt BYA: 45

§ 4.1.1.3 *Maksimum byggehøyder*

- a) Bygg A = kote 200,90
- b) Bygg B = kote 189,90
- c) Bygg C = kote 200,20
- d) Bygg D = kote 201,70
- e) Bygg E = kote 201,70

§ 4.1.1.4 *Takform*

- a) Ny bebyggelse skal utformes med saltak med usentrert møne. Mønens form og retning skal følge skisseprosjekt utarbeidet av Kontur Arkitekter AS, desember 2025.

§ 4.1.1.5 *Materialbruk og utforming*

- a) Ny bebyggelse skal ha et helhetlig arkitektonisk uttrykk med høyt fokus på detaljering, material- og fargebruk tilpasset småhusbebyggelsen i området. Fasader skal vise integrerte detaljer som bl.a belysning og solskjerming (søknad om rammetillatelse).
- b) Fasadene skal ha stående, malt trekledning. Plateledning er ikke tillatt.
- c) Kledning skal være malt i tråd med fargepalett som fremgår av skisseforslaget til Kontur Arkitekter AS, datert mars 2026.
- d) Det skal være en egen estetisk redegjørelse som følger byggesaken. Denne skal også redegjøre for fargebruk.
- e) Det er ikke tillatt med bruk av sterke primærfarger/kontrastfarger i underordnede bygningsdeler, slik som dører, balkonger, rekkverk og trapper, samt i begrensende kledningsfelt.

§ 4.1.1.6 *Innvendig utforming*

- a) Det skal etableres felles oppholdsrom på min. 13 m² i plan 1 i alle bygg. Det skal etableres et fellesrom med kjøkken på min. 100 m² i bygg A med fysisk og visuell forbindelse til felles uteareal utenfor.
- b) Felles vaskerom for hele planområdet skal plasseres i bygg A.
- c) Alle innendørs fellesarealer (ikke vaskerom) skal ha kvaliteter som god tilgang på dagslys men med mulighet for lysskjerming, kvalitetsmaterialer (naturmaterialer) og en avstemt fargepalett på alle flater i tillegg til møblering og belysning som oppmuntrer til sosialt felleskap.
- d) Minimum 6 av hybelenhetene skal være parleiligheter, fordelt på bygg B, C og D.
- e) Hovedprinsippet for hver enkelt hybel er seng, te-kjøkken og bad.

§ 4.1.1.7 *Belysning*

- a) For å unngå unødvendig lysforurensning, skal belysning på bebyggelse og i utomhusanlegg være nedadrettet og lyskilden være skjermet. Det vil si 0 % lys over armaturens horisontallinje.
- b) Belysning skal ha som formål å belyse en funksjon som inngangsdør, trapp, ganglinje og tilsvarende. Fasadebelysning utover dette er ikke tillatt.
- c) Belysning skal tilfredsstille krav til universell utforming i gjeldende teknisk forskrift. 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.

§ 4.1.1.8 *Bil og sykkelparkering*

- a) Parkering for ny bebyggelse skal løses fordelt på to parkeringsplasser, iht. landskapsplanen.
- b) For ny bebyggelse i planområdet skal det avsettes parkering for sykler etter følgende norm:
 - Studentboliger < 30 m²: 0,2–0,4 bilplasser per boenhet / 1 sykkelplass
 - Studentboliger > 30 m²: 0,3–0,5 bilplasser per boenhet / 2 sykkelplass
- c) Sykkelparkeringen skal være plassert og utformet slik at det gir rask og enkel tilkomst til inngang. Det skal være uttak for lading i forbindelse med innvendig sykkelparkering.
- d) Det skal være fastmonterte sykkelstativer med mulighet for låsing av sykler.
- e) Det skal etableres overdekte sykkelplasser mellom bygg E og D.

§ 4.1.1.9 *Minste uteoppholdsareal (MUA)*

- a) Det skal etableres felles uteareal for studentene innenfor planområdet, som skal legge til rette for organisert og uorganiserte møter mellom studentene. Det skal være et grønt fokus på området som helhet. Området skal være *kvalitetsmessig* og universelt utformet, med god tilpasning til eksisterende terreng og ny bebyggelse og anlegg.
- b) Det stilles ikke krav til privat uteoppholdsareal for studentboliger.
- c) Minste felles uteoppholdsareal (MUA) er 15 m² pr. boenhet. 7,5 m² av utearealet skal ha støynivå under anbefalt grense (under 55 db), i henhold til tabell 2 i T-1442/2021.
- d) Området skal være universelt utformet.
- e) Uteområder skal utformes med terrengtilpasning i tråd i landskapsplanen datert 20.04.2026. Uteoppholdsarealet og nye ulike terrengnivåer skal tilpasses ny bebyggelse og tilhørende anlegg på en god måte.
 - Fallende terreng skal opptas av plassbyggede støttemurer, trapper og ramper av god kvalitet tilpasset jordtrykket. Støttemurene skal være en integrert del av terrengutformingen og skal benyttes som sitteplass/benker i tillegg til funksjonen ved at de opptar terrenget. Støttemurene skal detaljprosjekteres og inngå i søknad om rammetillatelse.
 - Ulike terrengnivåer skal ha sømløse overganger, og dekker/flater skal ligge godt tilpasset i terrenget for å unngå unødvendige fyllinger/skjæringer. Terrenget imellom de ulike nivåene må tilpasses hverandre på best mulig måte.
 - Nivåforskjellene i terrenget skal innby til en naturlig soneinndeling, som vil gi varierte steder i uteoppholdsarealene. Ulike typer beplantning, dekker og møblering skal understøtte de ulike funksjonene og sonene i uteoppholdsarealene.
 - Terrenget i det nye utomhusanlegget skal tilpasse seg eksisterende terreng på sømløs måte, og inngå som en del av et helhetlig landskap. Landskapsforming skal være i tråd med overvannstiltak som regnbed vist i landskapsplan.
 - Det tillates benyttet subbus/UU-vennlig grusdekke på gangstier. Ledelinjer må sikres.
- f) Det skal etableres terrassedekke i forbindelse med overdekket uteareal ved bygg A, i tråd med landskapsplan datert 20.04.2026. Denne uteplassen skal ha en fysisk og visuell forbindelse til felles oppholdsrom i bygg A.

- g) Området skal fremstå som frodig, grønt og variert. Det skal beplantes med min 8 bærbusker og min. 15 oppstammede løvtrær (f.eks rogn) med stammediameter på min 12 cm. Vegetasjonen kan ha skjermende effekt mot veg. Det skal plantes en tett hekk nabo (nord) for å skjerme mot renovasjon og parkering.
- h) Disse funksjonene skal inngå i uteoppholdsarealene:
 - Grillplass med sitteplasser rundt
 - Bordtennisbord
 - Sitteplasser i form av støttemurer og amfi i benk-høyde som også opptar terrengfall.
 - Sittebank og bord, min. 3 grupper.
 - Sykkelparkering ved inngang til byggene. Overdekket felles sykkelparkering mellom bygg E og D.
 - Lyspulleter med innbyrdes tilpasset avstand for å belyse gangstier innenfor planområdet. Lyskilder skal være nedadrettet og være skjermende.

§ 4.1.2 Energianlegg, EA

Innenfor området kan det etableres trafo. Dersom formålet ikke benyttes til trafo, kan det brukes til parkering.

§ 4.1.3 Renovasjon, felles, f_RA

Formålet regulerer felles renovasjonsanlegg for SB. Det skal etableres helt eller delvis nedgravd avfallsløsning. Oppstillingsplass for renovasjonsbil skal sikres i KV4 og P1. Løsning skal etableres i samråd med renovasjonsselskap.

Det skal etableres skjermvegg mellom nabo og renovasjonsområdet.

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

§ 4.2.1 Kjøreveg, offentlig (o_KV1-3, KV4-5)

- o_KV 1 er offentlig veg (Leif Castbergs veg), planen stadfester dagens arealbruk.
- o_KV 2 er offentlig veg (Torgeir Forseths veg) og planen stadfester dagens arealbruk.
- o_KV 3 regulerer del av Mathias Topps veg. Planen stadfester eksisterende situasjon.
- KV4-5 regulerer innkjøring til henholdsvis P1 og P2.

§ 4.2.2 Fortau, offentlig, (o_FO1-3)

- o_FO1 regulerer nytt offentlig fortau langs Leif Castbergs veg. Arealene skal opparbeides etter prinsipper i håndbok N100. Fortauet skal ha en bredde på 2,5 meter.
- o_FO2-3 regulerer nytt fortau i Torgeir Forseths veg. Fortauet skal ha en bredde på 2,5 meter.

§ 4.2.3 Gang- og sykkelveg, offentlig (o_GS1)

Gang- og sykkelveg o_GS1 reguleres til offentlig gang- og sykkelveg og stadfester eksisterende situasjon.

§ 4.2.4 Parkeringsplasser, P1-2

P1-2 regulerer felles parkeringsplasser for bebyggelse innenfor planområdet. I kjørearealer tilknyttet parkering skal det benyttes asfalt eller kjøresterke heller.

§ 4.2.5 Annen veggrunn, grønnstruktur, offentlig og privat

Formålene er regulert til annen veggrunn, grønnstruktur og skal benyttes til grøfteareal, skjæring og fylling/murer samt arealer som brukes til annen terrengtilpassning.

AVG6 tillates etablert med fast dekke, dersom grøtefunksjon ivaretas, med den hensikt muliggjøre henting av renovasjon med oppstilling i Torgeir Forseths veg.

Langs/ i o_AVG9 skal det etableres en grøft som trygg flomvei som kan ivareta en avrenning på 200 l/s, og lede vannet trygt videre i eksisterende flomveg. Grøften skal bygges etter dimensjoner fastsatt i VAO-rammeplan utarbeidet av Asplan Viak, datert 20.10.2025.

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

§ 5.1 Sikringssone – Frisikt, H140_1

I frisiktsonen 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.

§ 6 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Følgende hovedprinsipper i illustrasjonsplan fra Feste Landskap Arkitektur AS (20.04.2026) skal følges:

Bygningsplassering og bygningsbenevnelse:

- Plassering av parkeringsplasser
- Plassering av renovasjonspunkt
- Plassering av trafo
- Utforming av møne og møneretning.
- Interne gangveger og felles uteoppholdsarealer/ møteplasser
- Nye fortau