



BESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR

SAGSTUGRENDA BOLIGOMRÅDE

Plandato:	21.10.2015
Godkjent i kommunestyret, sak 73/2018	14.06.2018
Endring - forenklet prosess, administrativt vedtak 12/2022	09.11.2022
Endring - forenklet prosess, administrativt vedtak 173/2023	07.11.2023
Planid:	05020358

§ 1 PLANENS FORMÅL

Planen skal legge til rette for bygging av eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur, grønnstruktur, lekeplasser og forretning/kontor.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

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

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-15)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-5)
- Energianlegg (BE1)
- Lekeplass (o_BLK1 og f_BLK2)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB1)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål-konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse (BKS/BFS1-3)

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

- Offentlig kjøreveg (o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, o_SKV4, o_SKV5, o_SKV6, o_SKV7)
- Privat (SKV8, SKV9, SKV10)
- Felles veg (f_SV1-5)
- Fortau (o_SF1)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS1-5)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg (o_SVT, f_SVT, SVT)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)
- Kollektivholdeplass (o_SKH1-2)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

- Friområde (o_FRI)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

- LNFR for nødvendige tiltak for stedbunden næring (L)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag m. tilhørende strandsone (V1-~~og~~ V2)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Frisikt (H140)
 - Rød støysone (H210_1)
 - Gul støysone (H220_1-3)
 - Flomfare (H320_1)
 - Faresone høyspenningsanlegg (H370_1)
-

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Rekkefølgekrav (PBL § 12-7)

§ 4.1.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse/igangsettingstillatelse

Før det kan gis ramme- eller igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak for boliger innenfor BKS1-4 og BFS5, 6, 7 og 14, skal det foreligge *godkjent utomhusplan* for offentlig lekeplass (o_BLK1) i samsvar med §§ 4-3 og 5-2.

Før det kan gis ramme- eller igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor BFS5, 6, 7 og 14, skal det foreligge *godkjent utomhusplan* for felles nærlekeplass (f_BLK2) i samsvar med §§ 4-3 og 5-2.

Før det kan gis ramme- eller igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor BKS1-5 skal det foreligge *godkjent utomhusplan* for tilhørende felles nærlekeplass i samsvar med §§ 4-3 og 5-2.

Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor områdene for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4) skal det foreligge *godkjente situasjonsplaner* for det enkelte byggeområde som helhet, jf. § 4-2.

Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak på det enkelte byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse og for hvert enkelt byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse, skal *Teknisk detaljplan for Vann- og avløp, Plan for overvannshåndtering og Teknisk detaljplan for Veg* være godkjent av Gjøvik kommune, jf. § 4.6.

Private brønner og avløpsanlegg i området skal kartlegges før anleggsstart, jf. § 4.8.

§ 4.1.2 Rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse

Flomoverløp

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging på BKS4 skal konklusjoner og anbefalinger for overvannstiltak i *Vurdering av overvannshåndtering tilknyttet reguleringsplan for Sagstugrenda* (Norconsult 23.5.2022) være gjennomført. Sikkerhet mot erosjon for etablering av flomveger skal dokumenteres.

§ 4.1.3 Rekkefølgekrav før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Lekeplasser

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til byggetiltak for boliger innenfor BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BFS5, BFS6, BFS7 og BFS14 skal *offentlig*

områdelekeplass o_BLK_1 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 4.3.

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til byggetiltak innenfor BFS5, BFS6, BFS7 og BFS14, skal *felles nærlekeplass f_BLK_2* være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 4.3.

Det kan gis utsettelse for opparbeiding av lekeplasser til sommeren etter, senest 1. juli, dersom boliger er ferdigstilt i vinterhalvåret.

Kjøreveg

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor BFS5, BFS6, BFS7 og BFS14 skal *offentlig veg o_SKV2, o_SKV3, o_SKV4 og o_SKV5 mellom Odnesvegen og kryss med o_SKV3* være ferdig opparbeidet.

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tiltak på tomter med regulert avkjørsel til o_SKV7, skal *offentlig veg o_SKV2, o_SKV3, o_SKV4, o_SKV5 mellom Odnesvegen og kryss med o_SKV3, samt o_SKV7* være ferdig opparbeidet.

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor BKS1, BKS2 og BKS3, skal *offentlig veg (o_SKV3) og o_SKV5 mellom Odnesvegen og kryss med o_SKV3* være ferdig opparbeidet.

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor BKS4, skal *offentlig veg o_SKV5 mellom Odnesvegen og avkjørsel BKS4* være ferdig opparbeidet.

Gang- og sykkelveger

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor BFS5, BFS6, BFS7, BFS14, BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4, skal *offentlig gang- og sykkelveger (o_SGS1-4)* være ferdig opparbeidet.

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor BFS10 og BKS5 skal *offentlig veg (o_SKV6)* sammen med tilhørende regulert kjøreveg i *reguleringsplan for Viflatområdet B13 (planID 05020109B)* være ferdig opparbeidet.

Sanering av avkjørsel

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor BKS1 og BKS2 skal eksisterende avkjørsel til eiendom gnr/bnr 17/17 være sanert og SKV10 være ferdig opparbeidet.

Når o_SGS2 er ferdig opparbeidet nord for BFS4, skal avkjørsel til Odnesvegen for eiendommen 15/38 saneres.

Når o_SKV6 er ferdig opparbeidet, stenges eksisterende avkjørsler til Odnesvegen for eiendommene innenfor BKS5, BFS9 , 15/50, 15/53 og 15/82

Støy

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor støyutsatte områder skal tilstrekkelig støyskjerm være etablert, jf. § 4-9.

§ 4.2 Situasjonsplan

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Den skal vise:

- Eksisterende og planlagt bebyggelse
- Plassering og utforming av adkomst
- Stigningsforhold fram til innganger

- Parkering- og biloppstillingsplasser, ev. felles garasjeanlegg
- Plassering av avfallsdunker eller andre løsninger for avfallshåndtering
- Plassering av postkasser
- Nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner
- Terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder
- Forstøtningsmurer
- Tomtegrenser
- Planting av ny vegetasjon (gjelder kun for BKS1, BKS2 og alle offentlige eller felles arealer)

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.

§ 4.3 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan for offentlig lekeplass (o_BLK1), felles nærlekeplass (f_BLK2) og felles nærlekeplasser for de enkelte BKS-områder.

Det skal utarbeides utomhusplaner for felles uteoppholdsarealer innenfor det enkelte byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse, BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4.

Utomhusplan skal vise 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 en illustrasjonsplan, 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.

§ 4.4 Beregning av areal/grad av utnyttning

Tomteutnyttelse regnes i forhold til % BYA (BYA=bebygd areal) og skal følge til enhver tid gjeldende *Veiledning for Grad av utnyttning*.

§ 4.5 Utforming

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

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.

Terrasser, utvendige ramper, trapper og andre bygningsdeler eller konstruksjoner skal utformes slik at de er godt tilpasset bygningens arkitektur og terreng.

§ 4.6 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* og håndtering av overvann for det enkelte byggeområde i tråd med overordna VA-plan, datert 21.10.2015.
- *Teknisk detaljplan for veg* i tråd med overordna vegplaner, datert 21.10.2015 og Håndbok for Statens vegvesen N100 og N200. Detaljplan skal inneholde som skal inneholde vegtype, tverrprofil, vertikalkurver og nødvendig sideareal. Tegninger og/eller beskrivelser av vegkropp.

§ 4.7 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.

Overvannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige.

Gjøvik kommune tillater ikke overvann ført til kommunalt avløp/overvannsnett. Takvann fra bygg ledes til terreng, mens vegvann og drens vann rundt grunnmurer ledes i lukket overvannssystem til bekk.

§ 4.8 Vann- og avløpsanlegg

Private brønner og avløpsanlegg i området skal kartlegges før anleggsstart. Dersom slike anlegg blir negativt påvirket av anleggsarbeidet skal det etableres midlertidige erstatningsløsninger for vannforsyning og avløpshåndtering.

§ 4.9 Støy

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

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

Ved eventuell etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på god utforming.

§ 4.10 Universell utforming

Bygninger og utearealer i størst mulig grad være universelt utformet med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra veg som ligger på samme nivå eller høyere enn terrenget der huset plasseres skal ha tilgjengelig boenhet. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra laveliggende vei skal det etableres tilgjengelig boenhet dersom stigningen ikke er mer enn 1:20 i rett linje fra vegen til huset.

Min. 50 % av konsentrert småhusbebyggelse skal ha tilgjengelig boenhet innenfor hvert enkelt byggeområde. Hvilke boenheter som skal være tilgjengelig boenhet skal framgå av byggesøknad og samlet situasjonsplan/detaljplan.

Alle boenheter som ikke har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan skal forberedes for ettermontering av trappeheis eller løfteplattform. Dette skal dokumenteres i byggesøknad.

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

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

Felles møteplasser og lekeplasser (o_BLK1 og f_BLK2) samt felles uteområder skal planlegges og utføres etter prinsippene for universell utforming og i tråd med Gjøvik kommunes lekeplassveileder. Dette skal dokumenteres i situasjonsplan som skal godkjennes av Gjøvik kommune.

§ 4.11 Krav til avkjørsler

Avkjørsel til det enkelte byggeområde/tomt er vist i plankartet. 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.

Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

Avkjørsel skal:

- ha en maksimal bredde på 4,0 meter.
- ikke ligge høyere enn vegkanten på den offentlige vegen
- hvis mulig ligge vinkelrett på offentlig veg
- Avkjørsel skal utformes slik at det blir akseptable stigningsforhold mellom kjøreveg og biloppstillingsplass på den enkelte tomt.

I tilknytning til avkjørselen skal det fortrinnsvis være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles adkomst.

§ 4.12 Krav til parkering

- a) For frittliggende småhusbebyggelse skal det etableres 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Dette skal løses på egen tomt.
- b) For boliger mindre enn 60 m² BRA skal det etableres min. 1 sykkeloppstillingsplass pr boenhet. For boliger større enn 60 m² BRA skal det etableres min. 2 sykkeloppstillingsplass pr boenhet.
- c) For konsentrert småhusbebyggelse skal det etableres 1,5 parkeringsplass per boenhet over 60 m² og 1 plass for boenheter under 60 m², samt 1 gjesteplass per 10. boenhet. Det skal vurderes om det bør anlegges felles garasjeanlegg for å få en best mulig arealutnyttelse og best mulig uteområder for den konsentrerte småhusbebyggelsen.

§ 4.13 Krav til uteoppholdsareal

Kravene til størrelse og kvaliteter på private og felles uteoppholdsarealer skal ved utbygging følge de kvalitetskravene som er fastsatt i gjeldende arealdel av kommuneplan.

§ 4.13.1 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. Minst 25 % av uteområdet eller uteområdene samlet skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn.

Minsteuteoppholdsareal (MUA) for private uteoppholdsarealer er:

- a) Minsteutoppholdsareal (MUA) for eneboliger er 200 m² pr boenhet.
- b) Minsteutoppholdsareal (MUA) for sekundærleilighet er 50 m² pr boenhet.
- c) Minsteutoppholdsareal (MUA) for tomannsboliger er 150 m² pr boenhet.
- d) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for kjedet bolig er 100 m² pr boenhet.
- e) Minsteutoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, 4-mannsbolig er 50 m² pr boenhet.

§ 4.13.2 Krav til felles uteoppholdsarealer

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

- a) Det skal avsettes areal til felles møteplasser med minimumsstørrelse 25 m² innenfor hvert delområde for konsentrert småhusbebyggelse. Møteplassene skal ligge i tilknytning til boligbebyggelsen og bestå av bord og benker, og ei sandkasse.
- b) Minste felles uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse er 25 m² pr boenhet. Innenfor hvert av delområdene for konsentrert småhusbebyggelse skal det etableres felles nærlekeplass hvis det etableres fem eller flere boenheter. Nærlekeplass skal være på minimum 200m². Uteoppholdsareal og nærlekeplass skal i utforming og innhold være tilpasset målgruppen for boligene.

§ 4.14 Den ubebygde del av tomte og vegetasjon

Innenfor områder for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal uteområdene framstå med et grønt preg og de skal fungere som områder for å førdrøye vann ved intensiv nedbør.

§ 4.15 Elektromagnetiske felt og radon

Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikrotesla) fra disse anleggene (utredningsnivå).

§ 4.16 Energiforsyning og miljø

Bygeområder og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.

§ 5 REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse (BFS1-14, BKS1-5, BKS/BFS1-3)

§ 5.1.1 Krav til utforming

- a) Estetisk kvalitet og god tilpasning til eksisterende terreng skal tillegges vekt ved utforming og plassering av ny bebyggelse og utomhusanlegg, jf. § 4.5.
- b) Nye bygninger innenfor feltene BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BFS5, BFS6, BFS7 og BFS14 skal fargesettes med mørke farger eller jordfarger som hovedfarge, jf. planbeskrivelsen. Omramming rundt vinduer og dører, skodder og vindskier kan ha annen farge som harmonerer med hovedfargen. Uthus, anneks og rekkverk på terrasser skal ha samme farge som hovedhuset.
- c) Bygninger skal ha saltak, pulttak eller flate tak.
- d) I skrånende terreng skal taket og bygningens lengderetning ligge parallelt med terrengets høydekurver.
- e) I skrått terreng skal småhusbebyggelsen ha underetasje eller avtrappes med flere plan ("halvetasjer") for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 meter i bygningens bredde/lengde. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.
- f) Ark og takoppløft med utstrekning på inntil 30 % av takflaten, kan tillates i tillegg til tillatte gesimshøyder. Som hovedregel skal ikke takets framkant brytes. Frambygg, fløyer og vinkler i bebyggelsen skal følge gitte bestemmelser for møne- og gesimshøyder.
- g) Grøft og belysning kan plasseres på enkelte tomter der det er behov.

§ 5.1.2 Byggehøyder og grad av utnyttning

a) Boligtype

Innenfor områder for småhusbebyggelse (BFS1 - BFS14) tillates eneboliger. I eneboliger kan det tillates sekundærleiligheter med bruksareal (BRA) på inntil 60 m² forutsatt at sekundærleiligheten ligger i tilknytning til eneboligen.

Innenfor områder for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS5) tillates rekkehus, kjedede boliger, flermannsboliger og leilighetsbygg. Innenfor byggeområde BKS3 tillates takterasse over garasje. Takterasse med tilhørende skjerming og adkomst skal være en integrert del av arkitekturen, og skal ikke overstige gesimshøyden på høyeste gesims på bygget forøvrig.

Innenfor områder for kombinert arealformål for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (BKS/BFS1-3) tillates samme type boliger som innenfor BFS- og BKS-områder.

b) Arealutnyttelse

Maksimal tillatt % BYA= 27 % for eneboliger innenfor BFS5, BFS6, BFS7 og BFS14, 25 % for øvrige eneboligområder og 35 % for konsentrert småhusbebyggelse.

Minimum antall boenheter på det enkelte byggeområde:

▪ BKS1	Areal ca. 1,3 daa	Min. 4 boenheter
▪ BKS2	Areal ca. 1,8 daa	Min. 2 boenheter
▪ BKS3	Areal ca. 5,7 daa	Min. 18 boenheter
▪ BKS4	Areal ca. 1,8 daa	Min. 4 boenheter
▪ BKS5	Areal ca. 1,7 daa	Min. 2 boenheter på gnr/bnr 15/56
	Areal ca. 1,8 daa	Min. 2 boenheter på gnr/bnr 15/60

c) Byggehøyde

Byggehøyder skal ikke overstige følgende byggehøyder med antall meter målt fra planert terreng til høyeste punkt:

- Saltak: Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter
- Pulttak: Minimum tillatte gesimshøyde er 6,5 meter og maksimum tillatte gesimshøyde er 8,0 meter
- Flatt tak: Maks tillatte gesimshøyde er 7 meter.

d) Byggegrenser

Byggegrenser er fastsatt i plankartet.

Det det ikke er vist byggegrenser i plankartet er det 4 meter byggegrense mot nabotomt.

§ 5.1.3 Garasjer, boder og uthus

- a) Garasjer tillates ikke plassert nærmere formålsgrense mot veg enn 2 meter for garasjer med innkjøring parallelt med veg og 5 meter med innkjøring vinkelrett på vegen.
- b) Garasjer og uthus kan oppføres i tomtegrense mellom to boligeiendommer. Dette krever brannsikker utførelse av vegger mellom eiendommene.
- c) Frittliggende garasjer og uthus skal fremstå som underordnet i forhold til boligen, og kan verken ha samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m². Ingen del av garasje/uthus kan innredes til boligformål.
- d) Maksimal mønehøyde for garasjebygg er 6meter og maksimal gesimshøyde er 3,5 meter.
- e) Det kan bygges felles parkeringsanlegg for BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4 innenfor området.

§ 5.1.4 Utearealer

- a) Det tillates ikke terrasser, murer og skjæringer i terrenget høyere enn 1 meter.
- b) Det tillates gjerder inntil 1 meters høyde.

§ 5.2 Lekeplasser

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

- a) Områdelekeplass o_BLK_1 er regulert til en offentlig lekeplass som skal være tilgjengelig for alle. Områdelekeplass skal ha en ballbane med minstemål 20 x 28 meter med gress og med utstyr for ulike former for ball-lek (ballvegg, kurv, mål).
- b) Lekeplass f_BLK2 er regulert til en felles nærlekeplass for frittliggende småhusbebyggelse BFS5-8 og BFS14. Denne lekeplassen, og lekeplasser innenfor det enkelte BKS-område, skal ta utgangspunkt i områdets naturlige kvaliteter med høye trær og etablert skogbunn. Etablert sti skal bevares gjennom området.

§ 5.3 Forretning og kontor (BKB1)

- a) Innenfor område for forretning, kontor, tjenesteyting tillates etablert handel og servicetilbud som i hovedsak betjener nærmiljøet.
- b) Maks. tillatt BRA for detaljvarehandel: 1000 m².
- c) Maksimal tillatt %- BYA=50 %.

- d) For forretning og kontor skal det settes av minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m².

§ 5.4 Energianlegg (BE1)

Området skal brukes til trafoanlegg.

SAMFERDSELSANLEGG

§ 5.5 Veg

- a) Vegene o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, o_SKV4, o_SKV5, o_SKV6 og o_SKV7 er regulert til offentlig kjøreveg.
- b) Vegene SKV8, SKV9 og SKV10 er regulert til private kjøreveger.
- c) Vegene f_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4 og f_SV5 er regulert som felles veg. Vegen skal disponeres av tilgrensende boligeiendommer.
- d) Gang- og sykkelvegene o_SGS1-5 er regulert til offentlig gang- og sykkelveg.
- e) Gang og sykkelveg o_SGS4 og o_SGS5 er kjørbare for eiendommene som har avkjørselspil mot disse gang- og sykkelvegene. o_SGS4 skal fysisk sperres for gjennomkjøring med bom mot o_SKV2. o_SGS5 skal fysisk sperres med bom mot o_SKV7.
- f) Gang- og sykkelveg o_SGS1 er regulert som del av hovednett for sykkel i Gjøvik.
- g) Gang- og sykkelveg o_SGS2 er regulert som adkomstveg for eiendommen: Gnr/bnr. 15/38 med avkjøring fra o_SKV5.

GRØNNSTRUKTUR

§ 5.7 Friområde/turdrag

- a) Friområde o_FRI er regulert til offentlige friområder.
- b) Områder for friområder skal fungere som områder for friluftsliv og rekreasjon, de skal gi rom for biologisk mangfold og er viktige for fordrøyning av overvann.
- c) Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det kan opparbeides stier gjennom områdene og settes av plass for lek og aktivitet.
- d) Det skal etterstribes et sammenhengende og flersjiktet vegetasjonsbilde (tre-, busk- og bakkevegetasjon) innenfor området. Hogst og rydding skal godkjennes av Gjøvik kommune.
- e) I friområder og turdrag skal belysning unngås. Dersom det er behov for belysning langs stier skal det lages en belyningsplan som godkjennes av Gjøvik kommune.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Faresone for kraftlinjer

Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner skal det framlegges en beregning av strålingsnivå. Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt det er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

§ 6.2 Faresone flom (H320_1)

Innenfor faresone for flom skal det bevares et naturlig vegetasjonsbilde av hensyn til biologisk mangfold i kantsonen ved bekken. Det tillates ikke hogst innenfor hensynssonen. Det tillates ikke tiltak som medfører lukking av bekkeløpet.

§ 6.3 Hensynssone støy

Veileder T1442/2021 skal legges til grunn for behandling av støy.

- a) Det tillates ikke oppføring av bebyggelse eller etablering av uteoppholdsareal innenfor rød støysone.
- b) Før det gis brukstillatelse for boliger eller det tillates etablert uteoppholdsareal i gul støysone skal avbøtende tiltak være gjennomført.

§ 6.3 Frisiktzone H140_

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegs nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter, som ikke hindrer sikten, tillates.