



# BESTEMMELSER

## DETALJREGULERING FOR

### SKOGLUND ØST BOLIGOMRÅDE

Plandato:	07.05.2015
Sist revidert:	31.03.2016
Godkjent:	28.04.2016, sak 40/16
Mindre endring:	04.12.2017, sak 28/17
Planid:	05020343

---

## § 1 PLANENS FORMÅL

---

Tilrettelegge for boligbygging med tilhørende infrastruktur og grønnstruktur.

---

## § 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 (BFS 1 5)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1-3)
- Felles nærlekeplass (f\_BLK)
- Energianlegg (BE)

Samferdselsanlegg (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg, offentlig (o\_SKV1-4)
- Gatetun, felles (f\_SGT)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o\_SGS 1-3)
- Gangveg, (o\_SGG)
- Annen vegg grunn-grøntareal, offentlig (o\_SVG)

#### Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

- Grønnstruktur (G)
- Grønnstruktur/Fordrøyningsanlegg (GAA)

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

- Bekkedrag (V)

#### Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Frisiktsone (H140)
- Støysone (H220)
- Flomsone (H320)

---

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

---

### § 4.1 Rekkefølgekrav

#### § 4.1.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse

##### Tekniske planer

Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak på det enkelte byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse som helhet (BFS 1-3) og byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse BKS1, BKS2 og BKS3 hver for seg, skal *Teknisk detaljplan for Vann- og avløp, Plan for overvannshåndtering og Teknisk detaljplan for Veg* være godkjent av Gjøvik kommune, jf. § 4.4.

##### Situasjonsplaner

Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor den enkelte tomt på BFS 1-3 skal det foreligge godkjent situasjonsplan for den enkelte tomt.

Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor område for konsentrert småhusbebyggelse BKS 1-3 skal det foreligge godkjent situasjonsplan for hvert byggeområde som helhet.

Situasjonsplaner skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 4.2.

##### Utomhusplaner

Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent utomhusplan for nærlekeplass (f\_BLK) og gatetun (f\_SGT) i samsvar med § 5.4. Gangveg mellom BKS2 og nærlekeplass (f\_BLK) eller gatetun (f\_SGT) og langs bekken mot gang- og sykkelveg (o\_SGS2) skal inngå i utomhusplan.

##### Oppdyrking

Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak på byggeområde BKS2 skal myra på Rydland nord for BKS1, ca. 20 daa, dreneres og tilrettelegges for jordbruksdrift. Matjord fra byggeområde BKS2 skal flyttes over og benyttes på myra på Rydland.

#### § 4.1.2 Rekkefølgekrav før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

##### Høydebasseng for vannforsyning

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak skal nytt høydebasseng for vannforsyning være ferdig utbygd.

##### Felles leke- og uteoppholdsarealer

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til byggetiltak på byggeområde BFS 1-3 og BKS2 skal felles nærlekeplass (f\_BLK) og felles gatetun (f\_SGT) være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente utomhusplaner, jf. §§ 5.2 og 5.4. Det skal opparbeides en gangveg langs bekken samtidig med opparbeiding av f\_BLK og f\_SGT. Gangvegen langs bekken skal tilknyttes gang- og sykkelveg (o\_SGS2).

Ved ferdigstilling av boliger i vinterhalvåret, kan det gis utsettelse for ferdigstilling av nærlekeplass (f\_BLK) og gatetun (f\_SGT) til påfølgende sommer, senest 1. juli.

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til byggetiltak på områder for konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1-3) skal utearealer inklusive bil- og sykkeloppstillingsplasser, felles garasjeanlegg være ferdig opparbeidet innenfor det respektive byggeområdet.

##### Offentlig Kjøreveg, Gang- og sykkelveger og Gangveger

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak på byggeområde (BFS 1-3) skal kjøreveger (o\_SKV 1-3) være ferdig opparbeidet. Bom skal settes opp samtidig med utbygging av kjøreveg o\_SKV2. Gang- og sykkelveger o\_SGS2 og o\_SGS3 skal opparbeides samtidig med kjøreveger o\_SKV1-3.

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til byggetiltak på byggeområde BKS2 skal det opparbeides en gangveg med bro/klopp til gatetun (f\_SGT) eller lekeplass (f\_BLK).

##### Støyskjermingstiltak

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul støysone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert, jf. § 4.6.

##### Flomsikringstiltak og fordrøyingstiltak

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak skal nødvendige flomsikringstiltak i bekkene gjennom området og fordrøyingstiltak (GAA) være ferdig opparbeidet, jf. § 4.5.

#### § 4.2 Situasjonsplan

Før den enkelte tomt innenfor område for frittliggende småhusbebyggelse, samt for område BKS1, BKS2 og BKS3 gjelder:

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Den skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, felles garasjeanlegg, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningsmurer, tomtgrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m.

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Høydetilpassing kan vises med fotomontasjer, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng.

### § 4.3 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.

Ny bebyggelse skal tilpasses slik at det oppnås en helhetsvirkning i forhold til eksisterende tilstøtende bebyggelse og miljø. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønnstruktur blir bevart. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster (planmessig plassering av bygning i forhold til andre bygninger, veg, eiendomsgrense, møneretning) skal det legges særlig vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske egenskaper. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

Hele garasjetaket kan benyttes til terrasse. Terrasser skal utformes slik at de blir til minst mulig sjenanse for nabo. Terrasser skal i forhold til utforming og størrelse tilpasses slik at den harmonerer med bygget for øvrig. Rekkverk skal enten utføres som en del av vegglivet (parapet) eller med glass/galvanisert stål som er minst mulig reflekterbart.

### § 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 og plan for overvannshåndtering for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Detaljplaner for eneboligområde skal være i tråd med overordna VA-plan, datert 10.03.2015. For de konsentrerte byggeområdene (BKS1 og BKS2) er overordna VA-plan kun veiledende.
- *Teknisk detaljplan for veg* i tråd med 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.

### § 4.5 Flomsikring/Overvann

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. Innenfor grønnstrukturfordrøyning, kan det etableres fordrøyningsanlegg med «grønn» overflate (kun vannspeil ved store vannmengder).

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. Eksisterende og omlagte mindre vassdrag, vist i planen som bruk og vern av sjø og vassdrag, skal plastres og sikres mot utgraving og flomskade. Områdene inngår som en del av grønnstrukturen i boligområdet. Alle

vassdragskryssinger (veger, stier og gang-og sykkelveger) må dimensjoneres til å kunne ta unna for en 200 års flom + klimapåslag. Utforming og plassering må ikke føre til uheldige vassdragstekniske konsekvenser slik som erosjon og flom.

Gjøvik kommune vil som hovedregel ikke tillate å føre overvann til kommunalt avløp/overvannsnett.

#### § 4.6 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 områder. Støynivå innendørs skal tilfredstille kravene i TEK 10, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetiske kvaliteter og tilpasning til nærliggende bebyggelse.

#### § 4.7 Universell utforming

Bygninger og utearealer skal 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.

Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i forbindelse med byggesaksbehandling. Det er stilt krav om tilgjengelig boenhet for noen bestemte byggeområder, jf. § 5.1 og 5.3. Bygge- og anleggstiltak kan ikke igangsettes før det er dokumentert hvordan nødvendige hensyn er ivaretatt.

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

#### § 4.8 Avkjørsler og parkering

##### § 4.8.1 Krav til avkjørsel

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 5.0 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.

#### § 4.8.2 Krav til parkering

- a) For frittliggende småhusbebyggelse skal det etableres 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Dette skal løses på egen tomt.
- b) For konsentrert småhusbebyggelse skal det etableres 1,5 parkeringsplass per boenhet over 60 m<sup>2</sup> og 1 plass for boenheter under 60 m<sup>2</sup>, 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.
- c) For boliger mindre enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det etableres min. 1 sykkeloppstillingsplass pr boenhet. For boliger større enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det etableres min. 2 sykkeloppstillingsplass pr boenhet.

Løsning av kravet til oppstillingsplasser for bil og sykkel skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og vises i situasjonsplan.

#### § 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 være beskyttet mot støy og biltrafikk, og innfri rimelige krav til sol og lysforhold.

Minsteuteoppholdsareal (MUA) for private uteoppholdsarealer er:

- a) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for eneboliger er 200 m<sup>2</sup> pr boenhet.
- b) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for sekundærleilighet er 50 m<sup>2</sup> pr boenhet.
- c) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for tomannsboliger er 150 m<sup>2</sup> pr boenhet.
- d) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for rekkehus og flerfamiliehus er 30 m<sup>2</sup> pr boenhet.
- e) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for blokkbebyggelse er 6 m<sup>2</sup> pr boenhet.

Private uteplasser skal ha solinnfall i sommerhalvåret, og skjermes mot støy og biltrafikk.

##### § 4.9.2 Krav til felles uteoppholdsarealer/møteplass

Det skal avsettes areal til felles uteoppholdsareal/møteplass med minimumsstørrelse 25 m<sup>2</sup> i områder for konsentrert småhusbebyggelse der det etableres 5 eller flere boenheter. Møteplassen skal ligge i tilknytning til boligbebyggelsen og bestå av bord og benker.

Minsteuteoppholdsareal (MUA) for private uteoppholdsarealer er:

- a) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for Konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel kjedehus og rekkehus er 25 m<sup>2</sup> pr boenhet.
- b) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for Blokkbebyggelse er 15 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

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

Det kan plasseres gjerder, hekker, steinmur eller lignende i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter. Mot grøntstruktur, felles gangveg og felles lekeareal skal eiendomsgrense markeres med gjerde, hekk e.l.

#### § 4.11 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).

#### § 4.12 Energiforsyning og miljø

Byggeområder 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 AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG

---

### § 5.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 1- 3

#### § 5.1.1 Boligtype

Frittliggende småhusbebyggelse omfatter eneboliger. I eneboliger kan det tillates sekundærleiligheter med bruksareal (BRA) på inntil 60 m<sup>2</sup> forutsatt at sekundærleiligheten ligger i tilknytning til eneboligen. Innenfor BFS 1 tillates det også tomannsboliger.

#### § 5.1.2 Utforming av boliger

Bebyggelsen skal ikke overskride BYA= 28 % pr tomt inkludert biloppstillingsplasser.

- a) pr tomt inkludert biloppstillingsplasser.
- b) Bygninger kan ha saltak med takvinkel mellom 18 og 35 grader, eller pulttak med takvinkel mellom 6 og 20 grader. Flatt tak kan også godkjennes.
- c) Byggehøyder skal ikke overstige følgende byggehøyder med antall meter målt fra planert terreng til høyeste punkt og fra gjennomsnittlig planert terreng:
  - *Saltak*: Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.
  - *Pult tak*: Minimum tillatte gesimshøyde er 6,5 meter og maksimum tillatte gesimshøyde er 8 meter
  - *Flatt tak*: Maks tillatte gesimshøyde er 7 meter.

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.

- d) 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 2,0 meter i bygningens bredde. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.
- e) Tomtegrenser  
Tomtegrenser er vist i plankartet. Ved fradeling av tomter kan det gjøres mindre justeringer av grenser etter kommunens skjønn.
- f) Byggegrenser  
Byggegrenser er vist i plankartet.  
Bolighus bør plasseres nærmest mulig adkomstveg på rekke for å sikre en god struktur og best mulig sol- og utsiktsforhold for alle boligene.
- g) Privat uteoppholdsareal, jf. § 4.10.  
Verandaer og balkonger skal ikke ha samlet areal større enn 40 m<sup>2</sup> per boenhet, og skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader. Unntak gis for terrasse på garasjetak, jf. § 4.3.
- h) Tilgjengelig boenhet  
Alle eneboligtomter BFS1, BFS2 og BFS3 skal ha tilgjengelig boenhet med trinnfri adkomst i samsvar med gjeldende byggteknisk forskrift.

### § 5.1.3 Garasjer og uthus

- a) Frittliggende garasjer og uthus skal fremstå som underordnet i forhold til boligen, og kan verken ha samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m<sup>2</sup>. Ingen del av garasje/uthus kan innredes til boligformål.
- b) Maksimal mønehøyde for garasjebygg er 6 meter og maksimal gesimshøyde er 3,5 meter.
- c) Mindre, frittliggende garasjer og boder kan plasseres 2 meter fra tomtegrense mot veg, og 1 meter fra eiendomsgrænse.

### § 5.2 Situasjonsplan og Utomhusplan for konsentrert småhusbebyggelse, BKS 1-3

Det skal utarbeides egen situasjonsplan i samsvar med § 4.2 for BKS1, BKS2 og BKS3.

Det skal utarbeides en egen utomhusplan for hver av områdene BKS1-BKS3. Utomhusplan skal vise materialbruk i uteanlegget, vegetasjonsbruk og bearbeiding av terreng, stigningsforhold, ledelinjer, plassering av lyspunkter, utforming og plassering av lekeapparat, benker og annen innredning. Utomhusplanen skal vise uteoppholdsareal i samsvar med krav stilt i § 4.9.



### § 5.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 - BKS3

Innenfor område BKS1 kan det etableres rekkehus. Det skal etableres minimum 14 boenheter.

Innenfor område BKS2 kan det etableres rekkehus, kjeda eneboliger eller lavblokk i inntil 3 etasjer. Det skal etableres minimum 28 boenheter.

Innenfor område BKS3 kan det etableres rekkehus eller kjeda eneboliger. Det skal etableres minimum 12 boenheter.

Bygninger kan ha saltak med takvinkel mellom 18 og 35 grader, eller pulttak med takvinkel mellom 6 og 20 grader. Flatt tak kan også godkjennes. Maks tillatt % BYA = 45 %.

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

- a) Bygninger med saltak, gesimshøyde inntil 6,5 meter og maksimal mønehøyde inntil 9 meter
- b) Bygninger med pulttak - høyeste gesims inntil 8 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter
- c) Bygninger med flatt tak - gesimshøyde inntil 7 meter

Mindre, frittliggende garasjer og boder kan plasseres 2 meter fra tomtegrense mot veg, og 1 m fra eiendomsgrense. Stigningsforhold fra adkomstveg til garasje bør ikke overstige 1:12,5. Maks mønehøyde er 6 meter, gesimshøyde er 3,5 meter.

Garasje/carport kan være felles og gjerne legges ut mot vegen på annen veggrunn som støyskjermingstiltak.

Det er krav om tilgjengelig boenhet på minimum 50 % av alle boliger på områder for konsentrert småhusbebyggelse på BKS1 og BKS2. På område BKS3 skal det tilstrebes etablering av tilgjengelig boenhet der dette er mulig. Hvilke boenheter som skal være tilgjengelige skal framgå av byggesøknad og samlet situasjonsplan/detaljplan.

Matjord fra byggeområde BKS2 skal flyttes over og benyttes på myra på Rydland, jf. rekkefølgekrav § 4.1.1.

### § 5.4 Felles nærlekeplass, f\_BLK

Lekeplassen er felles for alle boliger innenfor planområdet, og skal utformes som nærlekeplass i samsvar med prinsipper som framgår av Gjøvik kommunes veileder for leke- og aktivitetsområder.

Det skal opparbeides en felles utomhusplan for Lekeplass (f\_BLK) og Gatetun (f\_SGT) som skal godkjennes før det kan gis rammetillatelse, jf. 4.1.1. Utomhusplan skal vise materialbruk i uteanlegget, vegetasjonsbruk og bearbeiding av terreng, stigningsforhold, ledelinjer, plassering av lyspunkter, utforming og plassering av lekeapparat, benker og annen innredning.

Nærlekeplass (f\_BLK) skal som minimum inneholde:

- Møteplass på minimum 25 m<sup>2</sup> med bord og benker for barn og voksne som er godt skjermet mot vind.
- Sandkasse på minimum 10m<sup>2</sup> med sand som det er mulig å "bake" med
- Minimum tre lekeapparater (huske, sklie, rollelek osv)
- Minst to naturlige elementer
- Minimum 100 m<sup>2</sup> av lekeplassen skal være tilnærmet flatt  
Lekeapparater skal ha støtdempende underlag.

Naturlige elementer skal i størst mulig grad tas vare på innenfor uteoppholdsarealet. Bekkedrag skal sikres mot erosjon og flom, men inngå som en naturlig del av grøntdraget/lekeplassen. Det skal ikke legges opp til vanndybder større enn 20 cm ved vannføring utenom flomsituasjon. Behov for gjerde mot bekken må vurderes i utomhusplan.

#### § 5.5 Energianlegg

Innen området tillates oppført Trafo - nettstasjon.

#### § 5.6 Boligbebyggelse/Garasjeanlegg, BG

Innenfor området kan det etableres garasjeanlegg/carport, og/eller renovasjonsanlegg for område BKS2. Arealer som ikke utnyttes til dette formålet etableres som grønnstruktur med skjermingseffekt.

---

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

---

### § 6.1 Offentlig kjøreveg, o\_SKV1-4

- a) Offentlige kjøreveger skal ha fast dekke og gatelys. Alle offentlige veger skal opparbeides i samsvar med Håndbok for Statens vegvesen N100 og N200.
- b) Offentlige kjøreveger skal ha 4 meter kjørebanebredde.
- c) Vegplan, datert 07.05.2015 skal legges til grunn for detaljplanlegging av veg.

### § 6.2 Offentlig gang- og sykkelveg, o\_SGS 1- 3

- a) Offentlige gang- og sykkelveger skal opparbeides med en minimumsbredde på 2,5 meter med fast dekke.
- b) Offentlige gang- og sykkelveger skal være universelt utformet i tråd med til enhver tid gjeldende Forskrift om tekniske krav til byggverk.

### § 6.3 Gangveger, o\_SGG

- a) Offentlige gangveg o\_SGG skal opparbeides med minimum 2,0 meter bred gruset gangsti med bro/klopp over bekken.
- b) Det skal etableres en gangveg mellom BKS2 og nærlekeplass (f\_BLK) eller gatetun (f\_SGT) med en gangbro/klopp over bekken. Denne gangvegen skal være universelt utformet. Gangvegen skal så videreføres vest for bekken mot gang- og sykkelveg (o\_SGS2). Denne delen av gangvegen skal utformes slik at den i størst mulig grad får en akseptabel stigning med hensyn til universell utforming.

#### § 6.4 Gatetun, f\_SGT

Gatetun skal asfalteres og opparbeides som en plass for lek som ballspill, sykling, skateboard i tilknytning til nærlekeplass (f\_BLK). Som minimum skal det monteres et stativ med basketballmål. Arealet skal være stengt med bom, men kan benyttes som vendehammer for renovasjonsbil, brøytebil el.

---

## § 7 GRØNNSTRUKTUR

---

### § 7.1 Grønnstruktur

#### § 7.1.1 Grønnstruktur, G

Område G er avsatt til offentlig grønnstruktur. Innenfor områdene skal det ivaretas eksisterende og etableres naturlig vegetasjon, slik at området framstår som en naturlig randsone/vegetasjonsskjerm. Nødvendig skjøtsel må gjennomføres for å oppnå og ivareta et slikt uttrykk. For å knytte ganglinjene i området sammen skal det etableres gangveg gjennom grønnstrukturområdene som vist i illustrasjonsplan.

#### § 7.1.2 Kombinert grønnstruktur/fordrøyningsanlegg, GAA

Innenfor området kan det etableres fordrøyningsbasseng, ev. terrassering for å bremse vannets hastighet og blågrønnstruktur som ivaretar behovet for fordrøyning og transport av overflatevann produsert innenfor planområdet. Fordrøyningsbassengene skal framstå som grønne flater ved normalvannstand, og vil kun ha vannspeil i flomsituasjoner. Generell bestemmelse for Grønnstruktur gjelder.

---

## § 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED STRANDSONE

---

### § 8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

#### § 9.1.1 Bekkedrag, V

Eksisterende bekkedrag er til dels omlagt på plankartet og det skal utføres sikringstiltak mot flom og utgraving. Eksisterende randvegetasjon tas vare på så langt det er mulig.

---

## § 9 HENSYNSSONER

---

### § 9.1 Sikringszone - Frisiktsone, H140

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.

### § 9.2 Faresone - flomfare, H320

I området avmerket med flomfare skal det ikke etableres nye bygninger og anlegg. Vassdrag skal sikres mot flom og erosjon og kantvegetasjon skal reetableres. Det skal legges vekt på å gjenskape mest mulig naturlige forhold, med gjennomtenkte blå/grønne løsninger. Alle vassdragskryssinger må utformes og plasseres slik at de ikke fører til uheldige vassdragstekniske konsekvenser. Dette gjelder særlig ved kryssing med gangveg, ny kryssing dimensjoneres for 200 års flom + klimapåslag.

### § 9.3 Støysone, (H220)

Boliger innenfor støysone må skjermes mot vegtrafikkstøy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

---

## RETNINGSLINJER

---

### Automatisk freda kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringsone på fem meter, jf. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at disse kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

\*\*\*\*\*