

PLANBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR GIMLE

Siste revisjonsdato: 08.01.2026

Vedtatt plan: 19.03.2026

Plan-ID: 3443188

VESTRE TOTEN KOMMUNE



1	Planens hensikt.....	3
1.2	Avgrensning.....	3
2	Fellesbestemmelser for hele planområdet	4
2.1	Utforming av ny bebyggelse (§ 12-7 nr.1).....	4
2.2	Støy (§ 12-7 nr.3).....	4
2.3	Tekniske anlegg (§ 12-7 nr. 2)	4
2.4	Overvann (§ 12-7 nr. 1 og 4)	5
2.5	Utforming for rednings- og slokkemannskap (§ 12-7 nr. 1).....	5
2.6	Generelle krav skilt og reklame (§ 12-7 nr. 1)	5
2.7	Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)	5
3	Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	5
3.1	OFFENTLIG TJENESTEYTING – OMSORGSSENTER O1	5
3.1.1	Situasjonsplan og landskapsplan	6
3.1.2	Utnyttelse og arealbruk (§ 12-7 nr.1).....	7
3.1.3	Utforming.....	7
3.1.4	Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4 og 5)	7
3.2	OFFENTLIG TJENESTEYTING – BARNEHAGE O2	9
3.2.1	Utnyttelse og arealbruk	9
3.2.2	Krav til utforming	9
3.2.3	Lek, -rekreasjons- og aktivitetsareal	9
3.2.4	Krav til situasjonsplan	9
3.3	BOLIGBEYGGELSE	9
3.3.1	Frittliggende småhusbebyggelse (B1-4)	9
3.3.1.1	Utnyttelse og arealbruk.....	9
3.3.1.2	Utforming.....	9
3.3.2	Konsentrert småhusbebyggelse (KS1-3).....	10
3.3.2.1	Utnyttelse og arealbruk	10
3.3.2.2	Utforming.....	10
3.4	SENTRUMSFORMÅL (S1)	10
3.4.1	Utnyttelse og arealbruk	10
3.4.2	Utforming.....	11
4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	12
4.1	Kjøreveg.....	12
4.2	Fortau.....	12
4.3	Annen veggrunn – teknisk anlegg.....	12
4.4	Annen veggrunn – grøntareal	12
5	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	12
5.1	Frisiktzone.....	12
5.2	Gul støysone.....	12
6	REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 NR. 10)	13
6.1	Rekkefølgekrav før rammetillatelse for O1 og S1	13
6.2	Rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse for O1	13
6.3	Rekkefølgekrav før igangsetting for sentrumsformål(S1) og offentlig/privat tjenesteyting(O1) .	13
6.4	Rekkefølgekrav før igangsetting for sentrumsformål(S1), offentlig/privat tjenesteyting (O1) og konsentrert småhusbebyggelse (KS3).....	13
6.5	Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for O1.....	14
6.6	Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for S1	14
7	DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING	15
7.1	Landskapsplan	15

1 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er:

- Å legge til rette for oppføring av nye Vestre Toten omsorgssenter.
- Å sikre gode og trafikksikre adkomstløsninger for både omsorgssenter og barnehage.
- Regulere eksisterende bebyggelse og sikre fremtidige rammer.

Bebyggelse- og anlegg	
O1	Omsorgsinstitusjon
S1	Sentrumsformål
B1-B4	Bolig
KS1-3	Konsentrert småhusbebyggelse
O2	Barnehage
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
O_SF 1-6	Fortau
O_SGS 1-2	Gang/sykkelveg
O_SKV 1-2	Kjøreveg
O_AVG 1-3	Annen veggrunn - grøntareal
O_SVT 1-5	Annen veggrunn – teknisk anlegg
Hensynssoner	
H210	Rød sone iht. T-1442
H220	Gul sone iht. T-1442
H140	Frisikt

1.2 Avgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet.

Planen omfatter helt eller delvis eiendommene gnr/bnr.:

63/15, 63/101, 63/104, 63/33, 63/96, 63/78, 63/85, 63/56, 63/55, 63/54, 63/28, 63/27, 63/71, 63/84, 63/97, 63/29, 63/21, 63/58, 63/64, 63/52, 63/53, 60/40, 63/12, 63/43, 63/103, 63/3, 63/92, 63/7, 63/6, 63/23, 63/111, 63/4, 63/5, 63/6.

Tilgrensende vegareal i Bøverbrugata (63/105), Gimlevegen (207/10), Skolevegen (63/75) og Engvegen (63/108).

Planen erstatter delvis reguleringsplan:

- Gimlekvartalet, planid 0529103

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utforming av ny bebyggelse (§ 12-7 nr.1)

Ny bebyggelse skal ha god visuell kvalitet – både i seg selv og i samspill med omgivelsene – i tråd med plan- og bygningsloven § 29-2. Begge deler må være oppfylt.

Tiltaket skal passe godt inn i både natur og eksisterende bebyggelse:

- Naturgitte omgivelser inkluderer terreng, vegetasjon og tomtens form. Nye bygg skal tilpasses landskapet. Hvis bygget er stort og skal plasseres i kupert terreng, bør det vurderes å dele opp bygget i flere nivåer.
- Bygde omgivelser handler om hvordan byggene i området ser ut – for eksempel størrelse, form, materialer, plassering og farger. Ny bebyggelse skal ta hensyn til disse trekkene, selv om man tilfører nye kvaliteter.

Ved søknad om byggetillatelse, skal det legges ved en beskrivelse og dokumentasjon som viser hvordan kravene er ivarettatt. Dette innebærer tekst, illustrasjoner, plantegninger, snitt og fasadetegninger.

Solceller er tillatt.

2.2 Støy (§ 12-7 nr.3)

- a) Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T1442/2021, eller tilsvarende i senere vedtatte forskrifter/retningslinjer, gjøres gjeldende for planen.
- b) I gul støysone kan det etableres bebyggelse for støyfølsomt bruksformål forutsatt at følgende kvalitetskrav innfris:
 - tilfredsstillende støynivå innendørs
 - tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
 - tilgang til stille side
- c) Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor støysone langs Gimlevegen og Bøverbrugata, skal det foreligge støyfaglig utredning som viser beregning av støynivå på aktuelle fasader og utendørs oppholdsareal, og som angir eventuelt behov for avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak skal godkjennes av kommunen. Eventuelt støyskjermingstiltak skal fremgå av utomhusplanen.

2.3 Tekniske anlegg (§ 12-7 nr. 2)

Strømforsyning og tele-/tv- /datakommunikasjon:

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv- /datakommunikasjon og lignende tillates ikke som luftstrekk.

Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

Plassering og utforming av master og antenner skal samles og godkjennes av kommunen.

2.4 Overvann (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
- b) Overvann ledes ikke ut i fylkesvegens overvannssystem (grøft, kum, stikkrenner) uten at det foreligger avtale med fylkeskommunen.
- c) Overvann skal håndteres i tråd med vedtatt Overvannstrategi for Vestre Toten kommune.

2.5 Utforming for rednings- og slokkemannskap (§ 12-7 nr. 1)

Byggverk og uterom skal utformes slik at rednings- og slokkemannskap med nødvendig utstyr, har tilfredsstillende tilgjengelighet til, og i byggverket, for redning- og slokkeinnsats, jf. gjeldende byggteknisk forskrift og *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap* (rev. 01.04.2025).

2.6 Generelle krav skilt og reklame (§ 12-7 nr. 1)

- Skilt(plan), reklameinnretninger og lignende skal godkjennes av kommunen.
- Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og skal harmonere med bygninger og miljøet for øvrig. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke. Løsfotreklame på offentlig fortau tillates ikke.
- Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter.

2.7 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes kulturminnemyndighet, jfr. Lov om Kulturminner § 8, annet ledd.

SEFRAK: Eiendommene 63/4, 63/5 og 63/12 har SEFRAK-registrerte bygninger. Før det kan utføres tiltak på disse bygningene skal kulturminnemyndighetene høres.

3 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Offentlig tjenesteyting – omsorgssenter O1

Innenfor formålet institusjon O1 tillates omsorgssenter med omsorgsboliger, aktivitetssenter/dagsenter, servicefunksjoner tilhørende omsorgssenter, uteoppholdsareal, parkeringsanlegg, veger og gang- og sykkelveger.

Hovedprinsippene i landskapsplan datert 30.01.2026, skal legges til grunn for ny bebyggelse innenfor O1. Med hovedprinsippene menes:

- plassering og volum av ny bebyggelse
- adkomst
- kjøreveg
- varelevering
- interne gangveier
- parkering for beboere, besøkende og ansatte

3.1.1 *Situasjonsplan og landskapsplan*

a) **Generelle krav til situasjonsplan**

Situasjonsplan sendes inn i målestokk og skal vise:

- eksisterende og planlagt bebyggelse og bygninger som skal rives
- Byggegrenser, adkomst og inngangssoner til bebyggelsen
- utforming av grønne og grå utearealer
- plass for avfallshåndtering
- varelevering
- plassering av oppholdsarealer til utendørs aktivitet og rekreasjon
- framkommelighet for kjøretøy ved varelevering, renovasjon, utrykning, brøyting mm.
- parkering for bil og sykkel
- snølagring
- oppstillingsplass brannbil
- overvannsløsninger
- gangsoner og felles møteplasser ved inngangspartier
- nettstasjon
- trær og annen vegetasjon som skal bevares, samt planlagt supplerende vegetasjon.

Krav til visualisering

- Det skal fremlegges tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger, stigningsforhold og vegetasjon. Høydetilpassing skal være vist med fotomontasjer, 3D illustrasjoner og snitt.
- Kartgrunnlaget for situasjonsplan skal være i målestokk og en skriftlig redegjørelse for valgt løsning skal vedlegges.

b) **Generelle krav til landskapsplan**

Landskapsplan skal bestå av kart i målestokk.

Landskapsplan skal vise:

- plassering av ny bebyggelse
- adkomst
- interne (gang)veier med snuplasser, innkjøringsforhold fra offentlig vei
- parkering for besøkende, ansatte – inkludert plassering og utforming av HC parkering
- materialbruk i uteanlegget, gangareal
- plassering av benker og annen innredning
- utforming av sansehager
- utforming av felles møteplasser
- gjerder, trapper/ramper og stigningsforhold
- snøopplag

3.1.2 Utnyttelse og arealbruk (§ 12-7 nr.1)

Grad av utnytting

Det skal være minst 25 % bebyggt areal (BYA) og maksimalt 50 % bebyggt areal (BYA).

3.1.3 Utforming

a) Krav til utforming

- Det skal legges vekt på en oppdeling av bygningsmassen for å sikre bedre funksjonalitet og tilpasning til omgivelsene.
- Det skal være utstrakt bruk av tre på fasade
- Ny bebyggelse kan ha saltak, pulttak og/eller flate tak. Eventuelle tekniske konstruksjoner på tak skal integreres som en naturlig del av byggets arkitektur, og trekkes inn fra byggets fasade.
- I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det inngå en estetisk redegjørelse for prosjektet. Denne skal vise hvordan prosjektet er tilpasset omgivelsene gjennom valg av bygningsvolum, skala, farge- og materialbruk. (Jf. § 2.1)
- Fellesfunksjoner på bakkeplan skal plasseres bevisst (jf. landskapsplan), slik at det oppnås visuell og funksjonell kontakt mellom utvendige og innvendige funksjoner, eksempelvis mellom foaje/ café og opparbeidede utearealer (parkanlegg og lek-, rekreasjons- og aktivitetsareal).
- Felles uteoppholdsareal på terreng skal opparbeides parkmessig med sittegrupper, beplantning, gangstier og belysning.

b) Plassering og høyder

- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense og regulerte høyder. Der ikke annet fremgår av plankartet eller bestemmelser vil plan- og bygningsloven gjelde.
- Byggehøyder skal ikke overstige maks kotehøyde gesims 390 meter eller mønehøyde 392 meter.

c) Ubebygde deler og hensyn til eksisterende vegetasjon

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på god landskapstilpasning. De deler av feltene som ikke bebygges skal opparbeides og utformes som grønne oppholdsareal. Eksisterende trær og vegetasjon innenfor areal Gbnr. 63/33 skal bevares og reetableres i størst mulig grad.

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

a) Uteoppholdsarealer

I tilknytning til det nye omsorgssenteret skal det tilrettelegges for minimum 500 m² uteoppholdsareal, disse skal være fordelt på minst 3 områder og maksimalt 6 områder. I arealet inngår balkonger, markterrasser og sansehage.

b) Bil- og sykkelparkering

Det tillates minimum 80 og maksimalt 100 biloppstillingsplasser innenfor området. Det skal tilrettelegges for etablering av ladeplasser for elbil.

Det skal sikres minimum 20 sykkelparkeringsplasser, av disse skal minst 25 % være under tak og med lademulighet.

Minst 5 % totalt antall parkeringsplasser skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne.

c) Parkeringsplasser og veganlegg utenfor byggegrense

Det tillates etablert parkeringsplasser og veganlegg utenfor byggegrensen.

d) Bygg og miljø

Energiforbruket ved omsorgssenteret skal være tilnærmet passivhusstandard. Karbonavtrykket over omsorgssenterets levetid skal være i fokus både ift. material- og energiforbruk. Fornybar energi skal brukes utover forskriftskrav der det er teknisk og økonomisk forsvarlig.

e) Gangforbindelser

Det skal sikres gangforbindelse mellom gjennom planområdet. Gangforbindelsen skal utformes slik at beboere, besøkende og innbyggere kan ta seg gjennom planområdet på en trygg måte.

f) Renovasjon

Renovasjon skal enten løses innomhus eller utvendig ved nedgravd løsning. Plassering skal ikke være i konflikt med innganger, utearealer eller leke/aktivitetsareal. Renovasjonsløsningen skal etableres innenfor byggegrensene. Plassering og utforming skal fremkomme i situasjonsplan. Dette punktet gjelder for nytt omsorgssenter.

g) Lek-, rekreasjons- og aktivitetsareal

Arealet skal innby til flerbruk og arealer skal ha en størrelse på minst 200 m². Arealet skal integreres som en naturlig del av utearealene. Arealet skal kunne brukes til fysisk aktivitet, også for beboerne av omsorgssenteret.

Det skal inneholde minst 3 lekeelementer/installasjoner som egner seg for barn 0-6 år og som innbyr til flerbruk. Arealet skal ha en sentral plassering med god tilgjengelighet. Det skal være kort avstand fra hovedinngangen til omsorgssenteret.

h) Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk, skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Følgende presiseringer skal gjelde:

- Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støyzone. Dette gjelder de boenheter som ligger innenfor gul støyzone langs Gimleveggen.
- Boenhetene skal som minimum ha en fasade som vender mot stille side, dvs. nedre grenseverdi for gul støyzone. For boenheter med dempet fasade skal oppholdsrom tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i T-1442/2021 utenfor åpningsbart vindu etter at evt. avbøtende tiltak er etablert.

3.2 Offentlig tjenesteyting – barnehage O2

3.2.1 *Utnyttelse og arealbruk*

- Maksimal tillatte bebygd areal (BYA) er 25 %
- Maksimal tillatte gesims er 12 meter fra eksisterende terreng

3.2.2 *Krav til utforming*

- Ny bebyggelse kan ha saltak, pulttak og/eller flate tak. Eventuelle tekniske konstruksjoner på tak skal integreres som en naturlig del av byggets arkitektur, og trekkes inn fra byggets fasade
- Det skal vektlegges å dele opp bygningsmassen, og tre som materiale skal være dominerende på fasade

3.2.3 *Lek, -rekreasjons- og aktivitetsareal*

- Minste uteoppholdsareal for nye heltidsbarnehager er 24 kvm per barn over 3 år, og 33 kvm per barn under 3 år. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest

3.2.4 *Krav til situasjonsplan*

Situasjonsplan sendes inn i målestokk og skal vise:

- eksisterende og planlagt bebyggelse og bygninger som skal rives
- Byggegrenser, adkomst og inngangssoner til bebyggelsen
- utforming av grønne og grå utearealer
- plass for avfallshåndtering
- varelevering
- plassering av oppholdsarealer til utendørs aktivitet
- framkommelighet for kjøretøy ved varelevering, renovasjon, utrykning, brøyting mm.
- oppstillingsplass brannbil
- overvannsløsninger

3.3 Boligbebyggelse

3.3.1 *Frittliggende småhusbebyggelse (B1-4)*

3.3.1.1 *Utnyttelse og arealbruk*

- Maksimal tillatte bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal.
- Samlet bebygd areal (BYA) per tomt skal ikke overstige 400 m².
- Maksimalt bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for frittliggende garasje/uthus/carport er 70 kvm. Maksimal mønehøyde på garasje er 5 meter, maksimal gesimshøyde er 3 meter. Dette fra planert terreng. Det er ikke tillatt med areal for varig opphold i garasje/uthus. Plassering av hanebjelke medregnes ikke, innvendig takhøyde regnes uavhengig av hanebjelke.

3.3.1.2 *Utforming*

- Ved nybygg, tilbygg eller påbygg, skal bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.

- For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltype.
- Frittstående garasjer og uthus skal klart underordne seg bolig/hovedhus når det gjelder volum, form og høyder.
- Takterrasser er ikke tillatt.
- Den ubebygde delen av tomte kan ikke brukes til lagring.
- Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen.
Det skal vurderes underetasje der høydeforskjellen innenfor bygningskroppen overstiger 1,5 meter.

3.3.2 Konsentrert småhusbebyggelse (KS1-3)

3.3.2.1 Utnyttelse og arealbruk

- Maksimal tillatte bebygd areal (BYA) er 40 %.
- Maksimal tillatte gesims er 7 meter, maksimal tillatte mønehøyde er 9 meter.
- Parkering skal løses i felles parkeringsanlegg. Det er krav om minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplass per boenhet. I felles parkeringsanlegg skal det være minst 0,2 plasser per boenhet avsatt til gjesteparkering. Minst 5 % av parkeringsplassene utformes for og reserveres bevegelsehemmede. Plassen skal lokaliseres nærmest mulig hovedinngang.
- Det skal foreligge en samlet situasjonsplan for hvert delområde ved utbygging, som skal godkjennes av kommunen.
- Innenfor KS1, KS2 og KS3 skal det være et felles uteoppholdsareal som skal ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse, dette skal være på minst 200 kvm og ligge solrikt. Her skal det tilrettelegges for lek for de minste med minimum 2 lekeapparater, samt sittegruppe(r).
- Alle boenheter skal ha en privat uteoppholdsplass, denne skal være på minst 10 % av boenhetens størrelse.

3.3.2.2 Utforming

- Ved nybygg, tilbygg eller påbygg, skal bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
- For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltype.

3.4 Sentrumsformål (S1)

3.4.1 Utnyttelse og arealbruk

- Maksimal tillatte bebygd areal (BYA) er 50 %.
- Maksimal tillatte mønehøyde er 9 meter, maksimal tillatte gesims er 8 meter.

- Det skal være åpne og aktive fasader med publikumsrettet virksomhet mot gate¹.
- Det er ikke tillatt med støyende virksomhet.
- Det skal ved søknadspliktige tiltak legges ved situasjonsplan i målestokk der følgende vises:
 - eksisterende og planlagt bebyggelse og bygninger som skal rives
 - byggegrenser, adkomst og inngangssoner til bebyggelsen
 - utforming av grønne og grå utearealer
 - plass for avfallshåndtering
 - plassering av oppholdsarealer
 - framkommelighet for kjøretøy ved varelevering, renovasjon, utrykning, brøyting mm.
 - parkering for bil og sykkel
 - vinterbruk med snølagring
 - oppstillingsplass brannbil
 - overvannsløsninger
 - gangsoner og felles møteplasser ved inngangspartier
 - areal og tiltak for overvannshåndtering, fallretning på overflatevann og flomveger
- Parkering skal innfri følgende krav:

Formål	Krav til p-plass	Krav til sykkel
Boenhet under 35 BRA	0,5	1
Boenhet mellom 35 og 60 BRA	1	2
Per boenhet over 60 BRA	1,5-2	2
Kontor per 100 BRA	2	1
Forretning/tjenesteyting per 100 BRA	2	1

3.4.2 Utforming

- Ved nybygg, tilbygg eller påbygg, skal bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
- For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltype.
- Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen.

¹ Fasadene som vender mot gata, skal være åpne og aktive. Med åpne og aktive fasader menes: bygningsfasade som gjenspeiler virksomheten innenfor, for eksempel med direkte innsyn til lokalene gjennom vinduer, utstillingsvinduer og lignende. God belysning langs fasade og lys i vinduene er viktige elementer.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg

Områder vist som o_Kj skal benyttes til offentlig kjøreveg.

4.2 Fortau

Områder vist som o_f skal benyttes til offentlig fortau.

4.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Arealene skal benyttes til snølagring, grøfter, veiskulder og andre funksjoner som følger av tilliggende veiareal. Arealene skal tilsås eller på annen måte opparbeides slik at de i størst mulig grad naturlig inngår som del av tilliggende arealer. Innenfor arealet kan det bygges til forstøtningsmur i tilknytning til veganlegget.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene skal benyttes til grøntarealer.

5 Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Frisiktsone

Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over bakkenivå mot tilstøtende vegers terrengnivå. I frisiktsone tillates ikke sikthindrende gjerde eller vegetasjon eller annet i strid med vegvesenets retningslinjer. Beplantning skal ikke være høyere enn 0,5 meter i frisiktsone. Enkeltstående trær med diameter inntil 15 cm, skilt og lysmaster kan tillates innenfor frisiktsone. Ikke-sikthindrende gjerder kan tillates med høyde på opp til 0,8 meter over tilstøtende vegers nivå. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.

5.2 Gul støysone

For sone gjelder § 2.2.

6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse for O1 og S1

Godkjent situasjonsplan:

Før det kan gis rammetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent situasjonsplan for aktuelle byggetrinn. Situasjonsplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 3.1.1. under bokstav a.

6.2 Rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse for O1

a) Godkjent landskapsplan

Det skal foreligge en landskapsplan i samsvar med krav til innhold gitt i § 3.1.1. under b.

b) Estetisk redegjørelse:

Det skal foreligge estetisk redegjørelse i tråd med prinsipper i § 2.1.

c) Fremmedarter

I området er fremmede arter registrert. Før det kan gis igangsettingstillatelse til alle nye tiltak skal det utarbeides en tiltaksplan. Fremmedarter i den strengeste trusselkategorien (svært høy økologisk risiko – SE) må håndteres i henhold til forskrift om fremmede organismer.

d) Naturmangfold

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak skal registrerte rødlistarten flekkgrisøre være flyttet til et egnet sted innenfor planområdet (naturtomt og med god lystilgang).

e) Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor O1 skal det innsendes plan for trafikkavvikling og parkering i anleggsperioden. Planen skal vise framkommelighet og sikkerhet for alle trafikantgrupper i anleggsfasen, parkeringsløsning, støyforhold og håndtering, og løsning for uteoppholdsareal for Gimlevegen og Gimletun.

6.3 Rekkefølgekrav før igangsetting for sentrumsformål(S1) og offentlig/privat tjenesteyting(O1)

Krav til geotekniske undersøkelser

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye bygg og større konstruksjoner innenfor skal det foreligge geotekniske undersøkelser.

Undersøkelsene med tilhørende rapport skal avklare forhold til løsmasser og fjell eller alunskifer innenfor tiltakets avgrensning på planområdet.

6.4 Rekkefølgekrav før igangsetting for sentrumsformål(S1), offentlig/privat tjenesteyting (O1) og Konsentrert småhusbebyggelse (KS3)

Tekniske detaljplaner:

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal:

- Teknisk detaljplan for vann- og avløp foreligge, dette inkluderer løsning for slokkevann.
- En detaljplan for overvann skal være utarbeidet i tråd med kommunens [overvannsstrategi](#) (27.04.2023) og [retningslinjer](#) håndtering av overvann for utbyggere juni 2022 Gjøvik kommune (23.06.2025), med unntak av § 3 av nevnte retningslinje.

6.5 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for O1

- Ferdigstillelse av anlegg
Nødvendig vann- og avløpsnett, overvannstiltak jf. overvannsplan datert 13.10.2025, slokkevannskapasitet 50l/s, nye brannhydranter i tråd med landskapsplan, tilhørende uteområder, parkering og sykkelparkering skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.
- Ferdigstillelse av uteoppholdsareal/aktivitetspark
Uteoppholdsarealer og aktivitetspark, i tråd med godkjent situasjonsplan/utomhusplan, skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, kan kommunen gi utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer.
- Ferdigstillelse av ny adkomstveg
Ny adkomst gjennom eiendom 63/33 skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nytt omsorgssenter på O1.
- Stenging av avkjørsel
Avkjørsel/avkjørsler nord for eiendom 63/33 skal stenges før det kan gis brukstillatelse for nytt omsorgssenter på O1. Det er tillatt med 2 avkjørsler/adkomstveger fra Gimlevegen.
- Før det kan gis brukstillatelse for O1 skal nye adkomster fra Gimlevegen være opparbeidet i tråd med vegplan fra Norconsult, datert 07.01.26. Byggeplan skal godkjennes av Innlandet fylkeskommune før arbeidet kan påbegynnes.

Avbøtende tiltak for støy

- Det skal før midlertidig brukstillatelse vært ferdigstilt avbøtende tiltak knyttet til støy, jf. § 3.1.4 bokstav h.

6.6 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for S1

Ferdigstillelse av anlegg

Nødvendig vann- og avløpsnett, overvannstiltak, slokkevannkapasitet, tilhørende uteområder, parkering og sykkelparkering skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

7 Dokumenter som gis juridisk virkning

7.1 Landskapsplan

Hovedprinsippene i landskapsplan datert 30.01.2026, utarbeidet av Asplan Viak, skal legges til grunn for utforming av området. Med hovedprinsippene menes:

- Plassering av ny bebyggelse
- Plassering av møte-/lekeplass
- Veiadkomst og parkeringsplasser