

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

FOR

GJØVIK SENTRUM NORD

Plandato: 11.06.2008
Sist revidert: 17.07.2009 (etter klagebehandling)
Godkjent: 26.03.2009

§ 1 PLANENS FORMÅL

Planen skal legge til rette for et oppdatert og helhetlig plangrunnlag og byggesaksregler ved behandling av enkeltsaker. Det legges særlig vekt på å ivareta særtrekk og viktige verdier både ved enkeltbygninger og bygningsmiljø, samt gatemiljøer i området.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

Planen erstatter helt reguleringsplanene for (oppheves):

- o Marcus Thranes gt. 22 – Wergelandsgate, vedtatt 20.06.1955
- o Wergelandsgate 3, vedtatt 01.07.1976
- o Gartnerløkka Sør, godkjent 18.08.1993

Planen erstatter deler av reguleringsplanen for:

- o Gjøvik byutvidelse, vedtatt 09.09.1922
- o Fredheim – Hunndalen, stadfestet 25.07.1961
- o Rv. 4, Hunnselva – Englandsodden, 01.04.1982

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningsloven (Pbl) § 25:

Byggeområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)

- o Frittliggende småhusbebyggelse
- o Konsentrert småhusbebyggelse
- o Blokkbebyggelse
- o Allmennyttig forsamlingslokale
- o Bolig/forretning/kontor (jfr. Pbl § 25, 2. ledd)

Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)

- o Offentlig trafikkområde generelt (inkl. kjørebane, fortau og sideareal)
- o Annen veggrunn
- o Gang-/sykkelveg
- o Parkering

Friområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)

- o Offentlig friområde
- o Park
- o Anlegg for lek
- o Annet friområde

Spesialområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)

- o Friluftsområde
- o Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- o Frisiktsoner ved veg
- o Bevaring av bygninger og anlegg
- o Vegetasjonsbelte

Fellesområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)

- o Felles avkjørsel

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Situasjonsplan

Før byggearbeider kan påbegynnes, skal det foreligge godkjent situasjonsplan.

Den skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner. Planen skal dessuten vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m. (jfr. bestemmelser til Kommuneplanens arealdel).

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

Ved søknad om oppføring av nybygg i nærheten av spesialområde bevaring kan det kreves fasadeoppriss av nabobygninger som viser hvordan prosjektet er tenkt tilknyttet eksisterende og fremtidig bebyggelse.

Høydetilpassingen kan vises ved fotomontasjer, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng. Tegningene bør vise hele kvartalssider i sentrumsstrøk eller de to til tre nærmeste eiendommer ved småhusbebyggelse.

§ 4.2 Støy / forurensning / bomiljø

Prinsipper og støygrenser i miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for alle tiltak i området.

Ved oppføring av nye boliger/boenheter eller hovedombygginger skal det gjennomføres vurdering av støysituasjonen. Kommunen kan kreve slik vurdering også ved andre tiltak innenfor planområdet

For særlig utsatt bebyggelse skal minimum alle soverom i hver boenhet ha vindu i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dBA eller lavere, og boligene skal utstyres med balansert ventilasjon.

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

Innenfor planområdet tillates det ikke virksomheter som kan medføre særlige miljøulemper for området og boligbebyggelsen.

§ 4.3 Uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende norm:

- o Minimum 200 m² for eneboliger.
- o Minimum 150 m² for tomannsboliger.
- o Minimum 50 m² for øvrige boliger (unntatt blokkbebyggelse) og tilleggsleiligheter.
- o Minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, og minimum 10% av boligens areal, minimum 6 m² netto, privat balkong/uteplass for blokkbebyggelse.

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

I områder avsatt til konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse skal det anlegges nærlekeplass innenfor areal avsatt til felles uteopphold.

§ 4.4 Universell utforming

Så langt mulig skal prinsippet om universell utforming, særlig med hensyn til adkomst og tilgjengelighet, legges til grunn ved planlegging og utforming av bygg, anlegg og uteareal.

Ny bebyggelse i form av flermannboliger og lavblokker, og bygninger med publikumsrettet virksomhet skal tilrettelegges med universell utforming, herunder trinnfri adkomst mellom parkering og inngang.

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

§ 4.5 Avkjørsler og parkering

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l.

Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 5 m. I tilknytning til avkjørselen skal det fortrinnsvis være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles atkomst.

Situasjonsplanen skal sannsynliggjøre hvordan adkomst fra gate til bygning kan tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede dersom dette ikke er ivare tatt ved prosjektert adkomst.

Det skal avsettes parkering i henhold til bestemmelser gitt i Kommuneplanens arealdel (parkeringsvedtekter).

§ 4.6 Vegetasjon

Større trær og annen verdifull vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal i størst mulig grad bevares.

Med større trær menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Hvert større tre som eventuelt fjernes skal erstattes med et nyplantet tre på tomte. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt 60 cm over terreng skal to nye trær plantes. Dette for å beholde mer av det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles.

Med annen verdifull vegetasjon menes sjeldne, spesielt vakre, gamle, positivt skjermende eller på annen måte verdifull vegetasjon.

§ 4.7 Fradeling

Minste areal for boligtomt som kan godkjennes fradelt uten at det foreligger byggetillatelse, er 600 m². Dette gjelder både ny og gjenværende tomt. Mindre tomter kan kun godkjennes dersom kravene ellers i disse bestemmelsene og plan- og bygningsloven oppfylles.

Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, i henhold til delingsloven § 3-2 foretas mindre justeringer av grensene.

§ 4.8 Kabler og ledninger

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.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

§ 5.1 GENERELT

§ 5.1.1 Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Konsekvensene for eksisterende boliger og utendørs oppholdsareal skal tillegges vekt og bli best mulige. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart.

I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal det legges særlig vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter. Med enhetlig bebyggelsesmønster forstås en planmessig plassering og orden i forhold til andre bygninger, i forhold til veg/gate, nabogrenser, møneretning og lignende.

Tilsvarende gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger skal begrenses mest mulig. I skrått terreng skal boligene ha underetasje eller avtrappes med flere plan ("halvetasjer") for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i flere mindre enheter.

Byggegrenser er vist i plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense mot offentlig gate, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense mellom trafikkareal og byggeområde.

For disse områdene / strekningene skal nye bygg plasseres i byggegrense (påbudt byggelinje):

- Eiendommene langs Ludvig Skattums gate i områdene Fs17 og 18.
- Eiendommene langs Kyrre Grepps gate i områdene Fs 14 og 15.
- Eiendommene langs Marcus Thranes gate i område B 1,2 og 3, og Fs10.

Garasje og andre bygninger tillates som hovedregel ikke plassert mellom byggelinje og veiareal.

§ 5.1.2 **Utforming**

Ved utforming av nybygg samt tiltak som endrer utseendet på eksisterende bygninger i planområdet, gjelder generelt at det skal tas hensyn til strøkets egenart, og spesielt til vernede bygninger i samme strøk. Man skal tilstrebe en heldig estetisk og antikvarisk helhetsvirkning – for nybygg gjerne i nåtidens formspråk, og med en utforming av oppsluttende karakter. Samme forhold gjelder for gjenoppbygging etter brann.

Særsilt gjelder følgende :

- o Bebyggelsens volumer, materialbruk og farger skal utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.
- o Bygningshøyden med gesims- og mønehøyde må ta utgangspunkt i nabobebyggelsen. Høydeforskjeller langs horisontale gateløp må unngås. Skjemmende etasjesprang mellom bygninger må også unngås.
- o Takets møneretning skal følge bygningens lengderetning. Tak skal med hensyn til fallretning, helling / takvinkel og hovedformer ta utgangspunkt i nabobebyggelsen når denne er av eldre dato. Taktekkingsmateriale skal fortrinnsvis være tungeskifer eller tegl / tegllignende takstein. Unntaksvis kan det nyttes annen tekking der dette harmonerer med områdets karakter og/eller bygningens historikk når det er snakk om utskifting.
- o Oppbygg eller nedskjæringer i takflaten på inntil ¼ av takflaten kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.
- o Vinduer og dører skal plasseres, dimensjoneres og detaljeres med særlig med tanke på samspill med verneverdige bygninger. Store, sammenhengende vindusflater kan bare unntaksvis tillates.

§ 5.1.3 **Grad av utnytting og bygningers høyde**

Tillatt bebygd areal (BYA) regnes i prosent av tomtearealet og fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomt. BYA omfatter alle typer bygninger på tomten, også anlegg for garasje / carport, samt overbygde deler av inngang / terrasse / balkong (utkragede eller understøttede bygningsdeler) og nødvendig areal til parkering på terreng.

Maks. tillatt BYA er vist i plankartet innenfor hvert delområde. Den faktiske grad av utnytting på den enkelte eiendom skal ikke skille seg vesentlig fra faktisk grad av utnytting på tilstøtende eiendommer, og i strøket for øvrig.

Bygningers høyde er regulert med eksisterende høyder der annet ikke er angitt. Når det gjelder høyde på nybygg og tilbygg vil § 5.1.2 også gjelde der annet ikke er nærmere angitt innenfor de enkelte byggeområdene (jf. §§ 5.2 – 5.5).

§ 5.1.4 **Verandaer og balkonger**

Verandaer og balkonger skal ikke ha større areal enn 30 m², og skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal løsning og størrelse underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen slik at øvrige bestemmelser i § 5.1 ivaretas.

Maksimalt tillatt utkraging av balkonger over fortau/gategrunn der bygninger kan/skal plasseres i gateliv/formålsgrænse mot gate, er 0,75 meter ut fra fasade. Minste tillatte frihøyde over fortau / gategrunn er 3,5 meter.

§ 5.1.5 **Garasjer**

Frittliggende garasjer og uthus skal fremstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus, og kan verken ha samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m². Maksimal mønehøyde er 5 meter. Dette gjelder både målt fra planert terreng til høyeste punkt og i gjennomsnitt rundt bygningen. Bruksareal på loft medregnes uavhengig av plassering av hanebjelke. Ingen del av garasje/uthus kan innredes til boligformål.

Garasjer og uthus kan plasseres nærmere veg/gate enn regulert byggegrense under forutsetning av at øvrige hensyn i § 5.1 blir ivaretatt og vegmyndigheten finner det forsvarlig. Slike bygninger kan imidlertid ikke plasseres nærmere formålsgrænse mot veg enn 2 meter med parallell innkjøring og 5 meter med innkjøring vinkelrett på veg/gate. Minste tillatte avstand til nabogrense for garasje og uthus er 1 meter.

§ 5.1.6 **Gjerder, hekker m.m**

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 m. Annen høyde kan aksepteres av bygningsmyndighetene der høyden tilpasses strøkets karakter. Innhegningen må ikke forhindre sikten i frisiktsoner mot veg/gate.

§ 5.1.7 Vegetasjon

Beplantning og annen opparbeiding som felles uteareal, lekeareal etc. i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før ferdigattest blir gitt.

§ 5.1.8 Skilt og reklame

For utforming og plassering vises det til bestemmelser i kommunens vedtekter etter Pbl. § 69.

§ 5.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

Innenfor områdene er det tillatt med eneboliger eller tomannsboliger med tilhørende anlegg.

Eksisterende bygninger med annet formål er tillatt opprettholdt der dette ikke er til vesentlig ulempe.

Eksisterende eneboliger tillates som hovedregel ikke utvidet eller ombygd til tomannsboliger. Nye eneboliger kan tillates bygd med utleieenhet/sekundærleilighet på inntil 60 m² bruksareal (BRA) i tilknytning til eneboligen.

Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde inntil 6,5 meter og maksimal mønehøyde inntil 9 meter i flatt terreng dersom dette ikke er avvikende i forhold til omkringliggende bebyggelse (jfr. § 5.1).

I skrått terreng er tilsvarende tall for gesimshøyde inntil 6,5 meter fra høyeste punkt over planert terreng og 5,5 i gjennomsnitt rundt huset. Maksimal tillatt mønehøyde er inntil 9 meter både målt fra høyeste punkt over planert terreng og i gjennomsnitt rundt huset.

For eksisterende bebyggelse skal eksteriør med opprinnelig materialbruk og detaljering i størst mulig grad tas vare på. Ved rehabilitering og utskifting av bygningsdeler og –detaljer med nye materialer skal disse så langt råd kopieres/tilbakeføres til byggets opprinnelige uttrykk (paneltype og –profil, listverk, takmateriale etc.).

Dersom originale eller senere innsatte vinduer må skiftes ut, skal nye vinduer (kopiene) være lik opprinnelig vindu for å ta vare på bygningens historikk og karakter. Det tillates ikke løse/utenpåliggende sprosser, annen innfesting av glass enn kittfals, metallister, annen hengsling eller ruteinndeling der dette ikke er forenlig med opprinnelig vindu.

Kommunen kan vurdere unntak fra disse kravene på bakgrunn av en arkitekturfaglig redegjørelse som synliggjør andre akseptable løsninger.

§ 5.2.1 Fortetting

For eiendommene (gnr./bnr.) 67/86, 67/871, 67/107, 67/118, 67/122 og 67/932 kan det tillates fradelt 1 ny tomt pr. eiendom under forutsetning av at øvrige bestemmelser i planen tilfredstilles.

For eiendommene 67/871 og 67/118 skal fradelt tomt ikke overstige 800 m².

Ved fradeling av ny tomt fra 67/86 tillates ny atkomst fra Trondhjemsvegen til denne tomten fra den søndre avkjørselen i plankartet på eiendom 67/86. Ny atkomst skal tilfredsstille kravene i § 4.5.

§ 5.2.2 **Bevaring av bygningsmiljø**

Omfatter områdene SP 1 – 4 og SP 8 - 9, og er vist med skravur i plankartet.

Eksisterende bygninger og bygningsmiljø

Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.

Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og mønehøyde.

Innenfor området kan eksisterende bygninger utbedres, rehabiliteres og ombygges under forutsetning av at målestokk, takform og eksteriør slik som kledning og takmateriale, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og -omramming, materialbruk og fargesetting bevares eller tilbakeføres.

Krav om bevaring gjelder også for anlegg på egen tomt eller i eiendomsgrense som forstøtningsmur, port, gjerde og kjørearealer. Nye innhegninger utformes og tilpasses strøkets opprinnelige karakter, fortrinnsvis hvitmalt stakitt. Ut mot gate skal stakitt med høyde 1 meter benyttes.

Alle tiltak på bygningers eksteriør er søknadspliktige, men kommunen kan gjøre unntak for kurante, mindre tiltak.

Før byggesøknaden kan godkjennes, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet (Oppland fylkeskommune, Kulturvern). Tilsvarende gjelder for ny bebyggelse.

I forbindelse med tiltak på slike bygninger kan kommunen kreve at det skal benyttes arkitektfaglig kompetanse i tiltaksklasse 3 til prosjektering av tiltaket. Tilsvarende gjelder for ny bebyggelse.

Ved utbedring/rehabilitering/tilbakeføring av eksteriør på eksisterende bebyggelse skal det dokumenteres (eksempelvis med foto, bygningstegninger eller lignende) at tiltakene er i samsvar med opprinnelig utforming og materialbruk.

Med unntak av eiendommer listet opp i § 5.2.1 er det ikke tillatt med fradeling av nye tomter innenfor spesialområdene.

Ny bebyggelse

Kommunen kan tillate tilbygg og nybygg under forutsetning av at dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus og hage og eksisterende bygg med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

Nybygg skal tilpasses og utformes med utgangspunkt i bygningsmiljøets historiske karakter, men kan gis et moderne uttrykk slik at det fremgår hva som er nytt og hva som er gammelt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt overfor, herunder oppføring på samme

sted og med samme kotehøyde på gulv, gesims og møne, takvinkel og møneretning som det opprinnelige.

For meldings- og søknadspliktige tiltak kan det kreves fasadeoppriss av nabobygninger som viser hvordan prosjektet er tenkt tilknyttet eksisterende og fremtidig bebyggelse.

Hager og grøntarealer

Forhager og hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplasser, lager eller lignende. Vegetasjonen skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form. Varige endringer av eksisterende hageanlegg skal godkjennes av kommunen. Før dette skjer skal det foreligge uttalelse fra fagetat (grønt/park/idrett) i kommunen.

§ 5.3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

Innenfor områdene er det tillatt med småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, og tre- og firemannsboliger.

Innenfor område KS 2 tillates også frittliggende småhus.

Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde inntil 6,5 meter og maksimal mønehøyde inntil 9 meter i flatt terreng dersom dette ikke er avvikende i forhold til omkringliggende bebyggelse (jfr. § 5.1).

I skrått terreng er tilsvarende tall for gesimshøyde inntil 6,5 meter fra høyeste punkt over planert terreng og 5,5 i gjennomsnitt rundt huset. Maksimal tillatt mønehøyde er inntil 9 meter både målt fra høyeste punkt over planert terreng og i gjennomsnitt rundt huset.

Innenfor hvert delområde skal det avsettes tilstrekkelig felles areal til nærlekeplass og opphold på 10 m² per boenhet og minimum 100 m² til sammen.

§ 5.4 BLOKKBEBYGGELSE

Innenfor område B1 er det tillatt med lavblokker. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er 10,5 og 13 meter

Innenfor område B2 er det tillatt med lavblokker og eneboliger. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er 9 og 12 meter. Bygging av lavblokk innenfor B2 skal omfatte minimum 2 av eksisterende eiendommer i området. Mot Marcus Thranes gate skal fasaden brytes opp og maksimalt ha en sammenhengende fasadelengde på 40 meter per enhet.

Innenfor områdene B3, B4 og B5 er det tillatt med lavblokker. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde for B3 er 9 og 12 meter, for B4 og B5 11 og 12 meter,

Innenfor område B6 er det tillatt med lavblokk med tilsvarende gesims- og mønehøyde som eksisterende bygning i område Sp4. Bebyggelsen skal være tilpasset den verneverdige bebyggelsen i Sp4 og etableres som en forlengelse av bygningen i Sp4 langs Trondhjemsvegen. Med tilpasning

menes at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering og farger skal harmonere med den eksisterende verneverdige bebyggelse i området Sp4.

I områdene B3 og B4 skal nybygg plasseres i gateliv mot Wergelands gate. I områdene B5, B6 og B7 skal nybygg plasseres i gateliv mot Trondhjemsvegen.

Innenfor hvert delområde skal det avsettes tilstrekkelig felles areal til nærlekeplass og opphold på 10 m² per boenhet og minimum 100 m² til sammen.

§ 5.5 ALLMENNYTTIG FORMÅL

Innenfor området tillates bygg til møte-/forsamlingslokale.

Maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 7 og 9 meter.

§ 5.5 KOMBINERTE FORMÅL – BOLIG/FORRETNING/KONTOR

Innefor området er det tillatt med boliger, forretning og kontorer. Produksjonsvirksomheter kan tillates der dette ikke er til ulempe for området og omkringliggende boliger.

Det tillates ikke boliger i gateplan.

Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er 9 og 12 meter.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 6.1 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE GENERELT

Formålet omfatter areal til gate-/veggrunn med kjørebane, evt. fortau og sideareal.

§ 6.1.1 Tverrprofiler og sideareal

Som hovedregel skal gater innenfor planområdet ha en bredde på 6 meter mellom ytre skulderkant, eller mellom kantstein der hvor det er tosidig fortau/kantavgrensning.

For fortau skal det tilstrebes minimumsbredde på 2,5 meter.

For Kyrre Greps gate og Ludvig Skattums gate skal disse hovedprinsippene for tverrprofilet legges til grunn:

Kyrre Greps gate

Skal opparbeides med fortau på vestre side med min. bredde på 2,5 m, samt treplanting/rekke på samme side. Østre side opparbeides med kantstein og smalt fortau på resterende areal.

Ludvig Skattums gate

Opparbeides med fortau med min. bredde på 2,5 m på vestre side. Gata skal ha treplanting/-rekke på østre side, samt fortau/gangareal.

Sideareal og annen veggrunn skal planeres og sås til/beplantes.

For kryssområdet Kyrre Greps gate/ Marcus Thranes gate/Oscar Nissens gate skal eksisterende grøntareal øst for eiendom 67/984 videreutvikles og eventuelt utvides ved opparbeiding av ny kryssløsning. Arealet skal tilrettelegges som et offentlig tilgjengelig grønt-/parkareal med beplantning.

§ 6.1.2 Situasjons-/detaljplan

Opparbeiding/rehabilitering av gater skal skje etter en helhetlig plan for den aktuelle strekning, og minimum 1. kvartals lengde. Utforming, materialbruk og beplantning skal være i henhold til kommunens retningslinjer.

§ 6.1.3 Bevaring av gatemiljø

Omfatter områdene SP 5 - 7, og er vist med skravur i plankartet.

Alléene er svært viktige elementer i bybildet og skal så langt mulig bevares og forsterkes med nyplantinger. Kommunen skal sørge for at døde / hardt skadede / syke trær og trær som er fjernet blir erstattet med nye. Ved nyplanting velges nye trær av rett sort og med tilstrekkelig alder og størrelse. Pollenrike trær skal unngås (jfr. § 4.4).

For Marcus Thranes gate kan endret tverrprofil for gata vurderes i forbindelse med rehabilitering. Endringer skal skje i samråd med og etter planer godkjent av kommunen, vegmyndighet og kulturvernmyndighetene.

For Kyrre Grepps gate og Ludvig Skattums gate skal prinsippene for tverrprofil i § 6.1.1 legges til grunn ved rehabilitering.

Gatemøbler, lysarmatur o.l. skal være utformet med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter, og så langt råd i samsvar med prinsippet om universell utforming.

Ny adkomst til tomt som forutsetter fjerning av eksisterende trær, eller står til hinder for nyplantinger, tillates ikke.

I området SP 1, i A. C. Lies gate med tilliggende adkomstveier, tun og gårdsplasser, skal det benyttes grusdekke /hjulspor av grus. Asfalt og andre faste dekker bør ikke benyttes på grunn av miljøets særpreg.

§ 6.2 GANG-/SYKKELVEG

GS er gang-/sykkelveg langs riksveg 4.

§ 6.3 PARKERING

Parkeringsareal i Johan Sverdrups gate. Kan benyttes til besøkparkering for sykehuset.

§ 7 FRIOMRÅDER

§ 7.1 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER GENERELT

Området skal gis en parkmessig behandling, og kan nyttes til lek og rekreasjon. Bygningsmyndigheten kan tillate oppføring av bygning eller konstruksjon som har naturlig tilknytning til området når dette etter bygningsmyndighetens skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Skogskjøtsel er tillatt. Det skal legges vekt på å unngå bruk av pollenrike trær og planter (jfr. § 4.4).

§ 7.2 PARK

Områdene skal gis en parkmessig behandling.

§ 7.3 ANLEGG FOR LEK

Området skal opparbeides som lekeplass, og skal ha et parkmessig preg. Arealet skal avgrenses med et gjerde ut mot trafikkområdene

Opparbeidelse av lekeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet.

§ 7.4 ANNET FRIOMRÅDE

Områdene skal gis en parkmessig behandling.

§ 7.5 ANLEGG FOR IDRETT OG SPORT

Område for idretts-/fotballbane med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg.

For deler av området kan det tilrettelegges for allmenn ferdsel og rekreasjon/opphold.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

Områdene er vist med svart skravur på plankartet. Bestemmelser knyttet til områdene SP (bevaring av bygninger og anlegg) er gitt under §§ 5.2.2 og 6.1.3.

§ 8.1 FRILUFTSOMRÅDE

Området skal fungere som et en grøntsone/vegetasjonsbelte. Naturlig terreng og vegetasjon skal beholdes. Skogskjøtsel og enkel tilrettelegging etc. som styrker områdets miljøkvalitet er tillatt. Flatehogst er ikke tillatt.

§ 8.2 FRISIKTSONE

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.

§ 8.3 VEGETASJONSBELTE

Områdene skal fungere som skjerm / vegetasjonsbelte, og kan beplantes med flere arter av trær i ulik størrelse. Det tillates ikke flatehogst av områdene.

Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor området.

§ 9 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel / adkomst FA 1 skal være felles for eiendommene (gnr./bnr) 67/714, 67/716 og 67/718.

Felles avkjørsel / adkomst FA 2 skal være felles for tilstøtende eiendommer.

Felles avkjørsel / adkomst FA 3 skal være felles for eiendommene (gnr./bnr) 67/117, 67/13, 119, 67/14, 67/11 og 67/1352.

Felles avkjørsel / adkomst FA 4 skal være felles for eiendommene (gnr./bnr) 67/47, 67/109 og 67/107.

Felles avkjørsel / adkomst FA 5 skal være felles for boliger i området B 5.

Felles avkjørsel / adkomst FA 6 skal være felles for tilgrensende boliger i området KS 2, samt eiendom 67/1220.