



## Områdeguleringsplan for Kapp melkefabrikk – Alternativ 2

Åpner for videreutvikling av industri/lager, Sentrumsformål og Boligformål for eiendommene gnr./bnr. 101/73, 101/51 og 101/86

Reguleringsbestemmelser

områderegulering

PlanID 20200002

Saksnummer 18/2007

## 1. Planens hensikt

Legge til rette for den videre utviklingen av det historiske industrianlegget Kapp melkefabrikk med strandsone og uteområder. Området skal utvikles til et attraktivt område for friluftsliv til vanns og på land, kulturhistoriske opplevelser og verdiskapning innen kreative og kulturelle næringer. Planen setter i tillegg rammer for videreutvikling og transformasjon og utvikling av tilgrensende byggeområder, herunder eksisterende industri- og boligområder.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Universell utforming og tilgjengelighet (§ 12-7 nr. 4)

Ved nybygg, tilbygg og bruksendringer samt opparbeiding av utearealer skal hensynet til universell utforming og tilgjengelighet ivaretas i tråd med Teknisk forskrift (TEK).

### 2.2 Estetisk utforming og terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

Det skal legges vekt på god estetisk utforming av ny bebyggelse og utenomhusanlegg, herunder utforming av terreng, murer, gjerder, beplantning mv. Bygg og anlegg skal tilpasses omgivelsene og det gamle fabrikkanlegget Kapp melkefabrikk. Det skal legges spesiell vekt på fasader og utearealer som vender mot Fabrikkvegen samt Kveldsrovegen fra krysset Fabrikkvegen/Kveldsrovegen og forbi Kapp båthavn.

Opparbeidelse av uteområder skal i hovedtrekk følge landskapsplan datert 08.10.2020. Dette omfatter beplantning, belysning og opparbeidelse av flater.

### 2.3 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4)

Vann fra nye tette flater skal håndteres i kombinasjonen av infiltrasjon i grunnen og gjennom bruk av åpne vannveger. Naturlige dreneringslinjer skal ivaretas, men kan flyttes gjennom opparbeidelse av terreng. Ved detaljregulering av delområder skal overvannshåndtering inngå i VA-plan.

### 2.4 Verneverdier (§ 12-7 nr. 6)

Eldre bebyggelse knyttet til tidligere Kapp melkefabrikk og som er regulert til bevaring, er vist i plankartet. Ved ytre reparasjoner og vedlikehold skal bygningsdetaljer (vinduer, dører, panel og farger) som er tilpasset byggets opprinnelige byggestil benyttes.

Nye tiltak inn mot bevaringsverdige bygg skal være underordnet og tilpasset den gamle bebyggelsen og ha høy arkitektonisk kvalitet.

Før byggesøknader kan godkjennes, skal det foreligge uttalelse fra kulturminnemyndighetene, og disse skal tillegges stor vekt.

## 2.5 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Støy i tilknytning til boliger og tilhørende felles leke-/uteoppholdsområder skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i statlige retningslinjer i T-1442/2021. Grenser for støyverdier framgår av tabell 3 i T-1442/2021.

Ved transformasjon av næringsområder til boligformål/sentrumsformål eller utvidelse av virksomhet innenfor områder for lager/industri (I/L1-4), skal det i tilknytning til detaljregulering av områdene utarbeides en oppdatert støyanalyse med tiltaksplan. I tillegg til ny støyfølsom bebyggelse skal allerede etablert støyfølsom bebyggelse omfattes av analysen.

### 2.5.1 Støy fra næringsområder

Vifter og andre anlegg som gir støy, skal plasseres i god avstand og vendes bort fra støyfølsom bebyggelse.

### 2.5.2 Konsertstøy

Antall dager med konserter og sommershow utendørs eller i telt, begrenses til 60 dager årlig. Av disse kan inntil 10 dager pr. år på fredag eller lørdag tillates til kl. 01:00. Utover dette skal arrangementer søndager til torsdager avsluttes senest kl. 23:00. Fredager og lørdager skal arrangementer avsluttes senest kl. 24:00. Høytaleranlegg skal ikke vendes direkte mot støyfølsom bebyggelse i vest, jf. støyutredning Rambøll 06.05.2022.

Begrensningene omfatter ikke innendørs konserter og konserter innenfor forgården til kulturskolen.

### 2.5.3 Veistøy

Før det kan gis tillatelse til tiltak som kan gi økt støy skal fartsgrensen settes ned fra 50 til 30 km/t, jf. støyutredning Rambøll 05.04.2022.

## 2.6 Skilt (§ 12-7 nr. 3)

Plassering av skilt i området skal følge overordnet skiltplan for området. Utover dette tillates det ikke frittstående skilt. Med unntak for bygg regulert til bevaring tillates skilt på fasader iht SAK. Det tillates ikke lysende skilt. På bygg regulert til bevaring er alle skilt søknadspliktige.

## 2.7 Avfallshåndtering (§ 12-7 nr. 3)

Bestemmelser for avfallsløsninger er gitt under det enkelte næringsformål.

## 2.8 Forurensset grunn (§ 12-7 nr. 3)

For eiendommene 101/3, 101/28, 101/44, 101/49 og 101/82 er det kartlagt grunnforurensning, jf. Miljødirektoratets database for grunnforurensning. Her gjelder forurensningsforskriftens kap. Kapittel 2. Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider.

# 3 Krav om detaljregulering

---

## 3.1 Krav om detaljregulering (§12-7 nr. 11)

For følgende områder stilles det krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan ved søknadspliktige tiltak.

- B1 – eksisterende byggeområde for bolig
- B2 – eksisterende byggeområde for bolig

- SF1 – områder for sentrumsformål nåværende bruk er sentrumsformål
- T1 – byggeområde for tjenesteyting, nåværende bruk er tjenesteyting
- T2 – byggeområde for tjenesteyting, nåværende bruk er tjenesteyting
- o\_AV1 – Avløpsanlegg, nåværende bruk er avløpsanlegg
- F/T1 – eksisterende område for forretning/tjenesteyting
- KBA1 – kombinertformål byggeområde for bolig/Industri/lager – nåværende bruk er industri/lager
- KBA2 – byggeområde for sentrumsformål/industri/lager, nåværende bruk er industri
- KBA3 – område for industri/forretning/tjenesteyting/bolig, nåværende bruk er industri/lager/tjenesteyting
- o\_FVLS1 – Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- o\_PA3 – park, nåværende bruk er park og trafikkarealer

### 3.1.1 Unntak fra krav om detaljregulering (§12-7 nr. 11)

Fortetting, mindre tilbygg og anlegg samt bruksendringer innenfor eksisterende byggeområder jf. pkt 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.6, 4.2.8, 4.2.9, 4.4.2 og 4.5.4.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

### 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 4.1.1 Situasjonsplan (§ 12-7 nr. 12)

Med byggesøknaden skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplan skal være målsatt og vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkerings- og biloppstillingsplasser/sykkelparkering, varelevering, avfallshåndtering og nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m., samt håndtering av overvann.

Med søknaden skal det følge tegninger og illustrasjoner som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Høydetilpassing skal vises med fotomontasjer, perspektivskisser og fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng.

Sammen med situasjonsplanen skal det foreligge en arkitektonisk vurdering av hvordan det enkelte tiltaket etterlever planens intensjon om høy kvalitet på arkitektur og materialbruk. Dette omfatter utforming av utomhusarealer og bygg, og skal vurderes i forhold til tilgrensende bygg.

#### 4.1.2 Arkitektonisk kvalitet (§ 12-7 nr. 1)

Alle bygg skal gis en utforming med høy arkitektonisk kvalitet, herunder kvalitet i materialbruk. Dette gjelder spesielt fasader ut mot Mjøsvegen, Fabrikkvegen og Kveldsrovegen samt interne atkomstveger som grenser inn mot parkanlegg og verneverdige bebyggelse.

Materialbruk og formgiving skal ha for øye å gjøre den totale bygningsmassen oversiktlig og lett å oppfatte med et klart skille mellom hovedform og underordnede elementer i bebyggelsen.

Det skal legges stor vekt på god terrengbehandling ved utbygging av områdene slik at området fremstår helhetlig.

#### 4.1.3 Byggegrenser og byggelinjer (§ 12-7 nr. 6)

Byggegrense mot Mjøsvegen (Fv. 3266) er 15 m fra senter vei. Byggegrense langs de kommunale vegene Fabrikkvegen og Kveldsrovegen er 9 m fra senter vei. Grenser kan fravikes gjennom utarbeidelse av detaljreguleringsplan.

Innenfor byggeområdene for sentrumsformål SF1 og SF2 skal bygg ligge i byggegrense langs Fabrikkvegen.

#### 4.1.4 Parkeringsnorm (§ 12-7 nr. 7)

Det kan vurderes avvik fra parkeringsnorm for mer kortvarig besøkparkerings som kan dekkes på de offentlige parkeringsplassene innenfor planområdet.

| Formål                         | Antall biler<br>Min. – maks. | Antall sykler pr. enhet<br>(min.) | Enhet                  |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Boliger < 50 m <sup>2</sup>    | 0,5 – 1                      | 1                                 | Boenhet                |
| Boliger 50 – 80 m <sup>2</sup> | 1 – 1,5                      | 2                                 |                        |
| Boliger > 80 m <sup>2</sup>    | 1-2                          | 2                                 |                        |
| Forretning/detaljhandel        | 0,8 – 1,5                    | 0,5                               | 100 m <sup>2</sup> BRA |
| Restaurant/kafé/museum         | 4 (min.)                     | 0,2                               | 100 m <sup>2</sup> BRA |
| Kontor                         | 0,8 – 2                      | 1                                 | 100 m <sup>2</sup> BRA |
| Industri/lager                 | 0,5 (min.)                   | 0,2                               | 100 m <sup>2</sup> BRA |
| Tjenesteyting                  | 1 – 2                        | 1                                 | 100 m <sup>2</sup> BRA |
| Båthavn                        | 0,3 (min.)                   | 0,2                               | Båtplass               |

For nybygg og bruksendringer av eksisterende bygg skal parkeringsplass klargjøres for elektrisk infrastruktur for ladning av elbil jf. TEK.

## 4.2 Byggeområder (§ 12-5 nr. 1)

#### 4.2.1 Byggeområde for boligbebyggelse (B1-B2)

Garasjer mindre enn 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA tillates plassert inntil 1 m fra formålsgrensen for boligformål ved parallell innkjøring og 5 m ved vinkelrett innkjøring på Kveldsrovegen og Fabrikkvegen.

##### Byggeområde boligbebyggelse (B1)

Området består av eksisterende boligbebyggelse.

##### Type bebyggelse:

Innen områdene kan det oppføres eneboliger og tomannsboliger.

Bygninger tillates oppført med saltak og valmet tak. Takvinkel skal være mellom 22 og 36.

Garasjer/carport og uthus skal fremstå som underordnet i forhold til boligene og materialbruken og fargevalg skal tydelig harmonere. Garasje/carport skal oppføres med samme takform som bolighus, eller med pulttak.

##### Grad av utnytting og byggehøyder:

Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrense. Maksimum % BYA = 30 % av brutto tomteareal.

Maksimum gesimshøyde for bolig er 6 m, maksimum mønehøyde er 8 m. Maksimum gesimshøyde for øvrige bygg er 3 meter, maksimum mønehøyde er 5 m. Maksimum BYA/BRA for bygg utover bolighus er til sammen 70 m<sup>2</sup> BYA.

##### Avfallshåndtering

Det tillates avfallshåndtering i tilknytning til den enkelte boenhet.

#### Tiltak som kan tillates uten krav om detaljregulering

Tiltak på den enkelte eiendom som ikke fører til økt antall boenheter.

#### Byggeområde for boligbebyggelse (B2)

Eksisterende enebolig med uthus er regulert til bevaring og skal bevares eksteriørmessig jf. pkt. 2.4. Anlegget er i tillegg omfattet av en hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. pkt. 5.3.1.

For bolighus med adresse Kveldsrovegen 9 tillates ny garasje oppført i tillegg til allerede etablert uthus. Maksimum BYA/BRA er 70 m<sup>2</sup>. Bygget tillates oppført innenfor hensynssone H570\_2 (bevaring kulturmiljø). Bygget skal tilpasses og være underordnet den etablerte bebyggelsen.

#### Fortetting:

Innen områdene kan det oppføres eneboliger og tomannsboliger. Maksimum antall nye boenheter er fire.

#### Utforming av ny bebyggelsen:

Ny bebyggelse skal ha form og uttrykk som innbyrdes harmonerer. Dette omfatter form, materialbruk og fargevalg. Frittliggende garasjer/carport og uthus skal fremstå som underordnet i forhold til boligene.

Nye bygg skal plasseres utenfor hensynssone H570\_2.

#### Grad av utnytting og byggehøyder for ny bebyggelse:

For nye eneboliger skal tomtestørrelsen være mellom 0,8 og 1,5 daa. For tomannsboliger skal tomtestørrelsen være mellom 1,0 og 1,5 daa.

Maksimum % BYA = 20 % av brutto tomteareal for den enkelte tomt. Maksimum gesimshøyde for nye bolighus er 6 m, maksimum mønehøyde er 8 m, regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimum gesimshøyde for øvrige bygg er 3 meter, maksimum mønehøyde er 5 m. Maksimum BYA/BRA for bygg utover bolighus er 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Maksimal byggehøyde for nye bygg skal ikke overstige kote 147. Det tillates ikke vertikale terrengendringer utover +/- 0,5 m.

#### Avfallshåndtering

Det tillates brukt avfallsdunker som skal plasseres i ett felles avfallsskur.

#### Tiltak som kan tillates uten krav om detaljregulering

Fortetting med inntil to nye boenheter.

#### 4.2.2 Byggeområde for sentrumsformål (SF1)

Områdene kan benyttes til følgende formål:

- Forretning, med unntak av storvarehandel
- Offentlig og privat tjenesteyting
- Kontor
- Bevertning
- Overnatting
- Bolig

#### Utforming av bebyggelsen:

Bygninger tillates oppført i minimum to, maksimum tre etasjer. Det tillates flate tak og skråtak. Nye bygg skal oppføres i byggelinje langs Fabrikkvegen og ha åpne fasader ut mot Mjøsvegen og Fabrikkvegen.

Fasader som vender ut mot Mjøsvegen og Fabrikkvegen skal ha publikumsrettet aktivitet i første etasje. Dette gjelder kun fasader ut mot gatene.

#### Grad av utnytting og byggehøyder:

Min. BYA er 30 % og maks. BYA = 50 % av brutto tomteareal. Maksimum byggehøyde er 9 m.

#### Bruk av utearealer

Utearealer som vender ut mot Fabrikkvegen og Mjøsvegen tillates ikke brukt til utendørs lager eller avfallshåndtering.

#### Parkering

Parkering for bolig skal være integrert i bygg. Gjesteparkering og parkering for øvrige arealformål kan etableres som overflateparkering.

#### Tiltak som kan tillates uten krav om detaljregulering

Bygningsmessige tiltak i eksisterende bygg og bruksendringer av eksisterende bygningsmasse innenfor delområdet SF1, og som er innenfor rammene for formålet, krever ikke detaljregulering.

### 4.2.3 Byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting (T1-T2)

#### Administrasjonsbygget til Mjøsmuseet (T1)

Bygningen er en del av anlegget Kapp melkefabrikk.

Bygget kan tas i bruk til ulike former for offentlig eller privat tjenesteyting.

Bygget er regulert til bevaring og skal bevares eksteriørmessig, jf. pkt. 2.4.

#### Bruk av utearealer

Utearealer skal være parkmessig opparbeidet. Det tillates ikke utendørs lagring eller innenfor området. Det kan tillates avfallshåndtering i form av nedgravde løsninger nordvest for administrasjonsbygget.

#### Tiltak som kan tillates uten krav om detaljregulering

Innvendige bygningsmessige tiltak i eksisterende bygg og bruksendringer av eksisterende bygningsmasse innenfor arealformål offentlig og privat tjenesteyting.

#### Fjorn – Kapp båtforening (T2)

Området viderefører dagens bruk som klubblokale for Kapp båtforening og restaurant med tilhørende uteservering.

#### Bruk av utearealer

Det tillates avfallshåndtering i form av dunker, eller nedgravde løsninger, men ikke containere. Avfallsdunker skal skjermes.

#### Tiltak som kan tillates uten krav om detaljregulering

Bygningsmessige tiltak i eksisterende bygg og bruksendringer av eksisterende bygningsmasse innenfor arealformålet.

Utvidelse av området for uteservering.

#### 4.2.4 Nærmiljøanlegg Uroa (o\_NMA1)

Området viderefører dagens bruk som nærmiljøanlegg. Tiltak som har til hensikt å videreutvikle nærmiljøanlegget er tillatt.

Uthuset innenfor o\_P5/o\_NMA1 tillates revet og erstattet med et nytt frittstående bygg på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA/BYA. Dette skal benyttes til lager for utstyr tilhørende nærmiljøanlegget.

#### 4.2.5 Andre typer bebyggelse og anlegg - vannforsyningsanlegg (VF)

Området reguleres til dagens bruk som er pumpestasjon med vanninntak for jordvanningsanlegget DA Hoff Vatningsanlegg. Det tillates etablert pumpehus samt andre nødvendige anlegg for vannforsyning innenfor området.

##### Utforming av bebyggelsen:

Bygg skal oppføres med saltak.

Grad av utnytting og byggehøyder:

Maksimum BYA er 15 %, maks gesimshøyde er 3 m og maks mønehøyde er 5 m.

##### Bruk av utearealer:

Utearealer tillates ikke brukt til utendørs lager eller avfallshåndtering.

#### 4.2.6 Andre typer bebyggelse og anlegg - avløpsanlegg (o\_AV1)

Området reguleres til dagens bruk som er avløpsrenseanlegg.

##### Utforming av bebyggelsen:

Bygg skal oppføres med saltak.

##### Grad av utnytting og byggehøyder:

Maksimum BYA er 60 %

Maks gesimshøyde er 7 m, maks mønehøyde er 9 m.

##### Bruk av utearealer:

Utearealer tillates ikke brukt til utendørs lager. Utearealer som ikke er i bruk som kjøre- og manøvreringsarealer skal skjøttes parkmessig.

Det tillates avfallshåndtering i form av dunker, eller nedgravde løsninger, men ikke containere.

Avfallsdunker skal skjermes.

##### Tiltak som kan tillates uten krav om detaljregulering

Bygningsmessige tiltak i eksisterende bygg og bruksendringer av eksisterende bygningsmasse innenfor arealformålet.

Tilbygg mindre enn 50 m<sup>2</sup> BYA.

#### 4.2.7 Kombinertformål – Industri/Lager (I/L1 – I/L4)

Områdene reguleres til dagens bruk som er lager og industri, herunder bilverksted/bilpleie. Dagens avkjørsler er vist med avkjøringspiler i plankartet. Avkjørselspiler er retningsgivende, avkjørsler kan justeres.

Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

##### Utforming av bebyggelsen:

Nye bygg kan oppføres med saltak eller flate tak. Det tillates ikke inngjerding av eiendommene.

#### Grad av utnytting og byggehøyder:

For det enkelte delområdet er minimum BYA 30 %, maksimum BYA er 80 % inklusive veger og plasser.

Maksimal høyde på bygg er 9 meter.

#### Bruk av utearealer:

Arealer mellom industribebyggelsen og Fabrikkvegen samt mot Kveldsrovegen i nord tillates ikke brukt til utendørs lager eller avfallshåndtering. Utearealer som ikke er i bruk som lager, kjøre- og manøvreringsarealer skal skjøttes parkmessig.

#### **4.2.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Forretning/Tjenesteyting (F/T1)**

Området reguleres til kombinertformål forretning/tjenesteyting. Dagens bruk er forretning/kontor. Kontor tilhørende forretning og tjenesteyting inngår i formålet.

#### Grad av utnytting og byggehøyder:

Minimum BYA er 15 %, maksimum BYA er 40 %.

Bebyggelsen skal ha saltak. Maksimal mønehøyde er 8 m., maksimum gesimshøyde er 6 m.

#### Bruk av utearealer:

Utearealer tillates ikke brukt til utendørs lager. Utearealer som ikke er i bruk som kjøre- og manøvreringsarealer skal skjøttes parkmessig.

Det tillates avfallshåndtering i form av dunker, eller nedgravde løsninger, men ikke containere. Avfallsdunker skal skjermes.

#### Tiltak som kan tillates uten krav om regulering

Bygningsmessige tiltak i eksisterende bygg og bruksendringer av eksisterende bygg innenfor rammene av arealformål forretning/tjenesteyting.

Ett nytt frittstående bygg på inntil 70 m<sup>2</sup> BRA/BYA. Nytt bygg skal underordne seg etablert bebyggelse i området.

#### **4.2.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/Industri/Lager (KBA1)**

Området kan enten benyttes til Industri/Lager eller Boligformål. Samtidig bruk av hele eller deler av arealet tillates ikke.

#### Industri/Lager:

Områdene reguleres til dagens bruk som er lager/industri. Dagens avkjørsler er vist med avkjøringspiler i plankartet. Avkjørselspiler er retningsgivende, avkjørsler kan justeres.

Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

#### Utforming av bebyggelsen:

Nye bygg kan oppføres med saltak eller flate tak. Det tillates ikke inngjerding av eiendommene.

#### Grad av utnytting og byggehøyder:

For det enkelte delområdet er minimum BYA 30 %, maksimum BYA er 60 % inklusive veger og plasser.

Maksimal høyde på bygg er 7 meter.

#### Bruk av utearealer:



Arealer mellom industribebyggelsen og plangrense mot sør og inn mot boligeiendom i øst (B2) tillates ikke brukt til utendørs lager eller avfallshåndtering. Utearealer som ikke er i bruk som lager, kjøre- og manøvreringsarealer skal skjøttes parkmessig.

#### Boligformål:

##### Plankrav:

Før området kan tas i bruk til boligformål skal området detaljreguleres.

##### Utvikling til boligformål - Utforming av bebyggelsen:

Bygg innenfor området skal ha lik takform.

##### Grad av utnytting og byggehøyder:

Utnyttelsesgraden av tomteareal er minimum 25 %, maksimum er 35 % BYA. Minimum antall boenheter er 8, maksimum antall boenheter er 20.

Maksimum gesimshøyde for nye bolighus er 6 m, maksimum mønehøyde er 8 m, regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimum gesimshøyde for nye øvrige bygg er 3 meter, maksimum mønehøyde er 5 m. Maksimum BYA/BRA for bygg utover bolighus er 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

##### Renovasjon

Renovasjonsløsning avklares i detaljreguleringsplan.

#### 4.2.10 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Sentrumsformål/Industri/Lager (KBA2)

Området kan enten benyttes til Industri/Lager eller Sentrumsformål. Samtidig bruk av hele eller deler av arealet tillates ikke.

##### Industri/Lager:

Områdene reguleres til dagens bruk som er lager/industri. Dagens avkjørsler er vist med avkjøringspiler i plankartet. Avkjørselspiler er retningsgivende, avkjørsler kan justeres.

Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

##### Utforming av bebyggelsen:

Nye bygg kan oppføres med saltak eller flate tak. Det tillates ikke inngjerding av eiendommene.

##### Grad av utnytting og byggehøyder:

For det enkelte delområdet er minimum BYA 30 %, maksimum BYA er 60 % inklusive vegger og plasser.

Maksimal høyde på bygg er 7 meter.

##### Bruk av utearealer:

Arealer mellom industribebyggelsen og Fabrikkvegen samt mot Kveldsrovegen i nord tillates ikke brukt til utendørs lager eller avfallshåndtering. Utearealer som ikke er i bruk som lager, kjøre- og manøvreringsarealer skal skjøttes parkmessig.

##### Sentrumsformål:

##### Plankrav:

Før området kan tas i bruk til sentrumsformål må det utarbeides en detaljreguleringsplan. Området kan reguleres til:

- Forretning, med unntak av storvarehandel
- Offentlig og privat tjenesteyting

- Kontor
- Bevertning
- Overnatting
- Bolig

#### Utforming av bebyggelsen:

Bygninger tillates oppført i minimum to, maksimum tre etasjer. Det tillates flate tak og skråtak. Nye bygg skal oppføres i byggelinje langs Fabrikkvegen og ha åpen fasade ut mot Mjøsvegen.

Fasader som vender ut mot Fabrikkvegen skal ha publikumsrettet aktivitet i første etasje. Dette gjelder kun fasade ut mot gate.

#### Grad av utnytting og byggehøyder:

Min. BYA er 30 % og maks. BYA = 50 % av brutto tomteareal. Maksimum byggehøyde er 9 m.

#### Bruk av utearealer

Utearealer som vender ut mot Fabrikkvegen og Mjøsvegen tillates ikke brukt til utendørs lager eller avfallshåndtering.

#### Parkering

Parkering for bolig skal være integrert i bygg. Gjesteparkering og parkering for øvrige arealformål kan etableres som overflateparkering.

### 4.2.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Industri/Forretning/Tjenesteyting/Bolig (KBA3)

Området omfatter den gamle fabrikkbygningen Kapp melkefabrikk med tilhørende lagerhaller og uteareal med atkomster til bygg.

#### Bruk av bebyggelsen

Uten utarbeidelse av reguleringsplan kan dagens bygningsmasse og gjenoppbygde lagerhaller benyttes til småskala industri og mindre forretningsvirksomhet i tillegg til offentlig og privat tjenesteyting. Industri begrenses til håndverksvirksomhet og tilsvarende småskala produksjon. Det tillates ikke industrivirksomhet som innebærer behov for tungtransport, utendørs lager og utendørs avfallshåndtering.

#### Bevaring av verneverdig bebyggelse

Med unntak av de to lagerbyggene nærmest Kapp melkefabrikk, og den gamle kullbingen er bygg regulert til bevaring, jf. pkt. 2.4.

De to lagerhallene nærmest Kapp melkefabrikk som er revet kan erstattet av bygg med tilsvarende volum. Bygg skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Alle tiltak skal plasseres i tiltaksklasse 3. Alternativt til oppføring av nybygg tillates opparbeidet til et uterom som kan benyttes som arena og park, tiltaket er søknadspliktig, og det skal utarbeides en utenomhusplan som skal ligge til grunn for tiltaket.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor område skal det foreligge uttalelse fra kulturminnemyndighetene. Det skal utarbeides illustrasjoner som viser nytt bygg/utendørsarena sammen med bygningsmasse som er regulert til bevaring.

Utover nybygg til erstatning for de to lagerhallene tillates det ikke nybygg i området.

#### Bruk av utearealer:

Utearealer som ikke er i bruk som kjøre- og manøvreringsarealer skal opparbeides parkmessig. Opparbeiding skal skje etter hovedtrekkene i landskapsplanen. Det tillates bruk av grus og ulike typer belegningsstein. Plassering av vegetasjon i form av busker og trær er veiledende og kan justeres.

Utearealer tillates ikke brukt til utendørs lager.

Det tillates ikke avfallshåndtering innenfor KBA1 med unntak for området rett nord for o\_KV5. Avfallshåndtering skal skje i form av nedgravde løsninger.

#### Tiltak som kan tillates uten krav om regulering

Oppføring av nytt bygg til erstatning for de to lagerhallene som lå nærmest Kapp melkefabrikk. Parkmessig opparbeiding av det samme arealet som et uterom.

Bygningsmessige tiltak i eksisterende bygg og bruksendringer av eksisterende bygg innenfor rammene av arealformål industri/forretning/tjenesteyting. Unntaket omfatter ikke virksomheter som innebærer overnatting.

### **4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

#### **4.3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Veger og gangveger skal opparbeides i tråd med vegplan fra Rambøll AS, datert 08.01.2021. Heretter kalt vegplan. Ved opparbeiding av teknisk infrastruktur, veger, kryss og plasser skal dreneringslinjer gjennom planområdet ivaretas slik at vann ledes trygd ned til Mjøsa.

#### **4.3.2 Kjøreveg, (o\_KV1 – o\_KV8)**

Kjøreveger skal være i offentlig eie.

O\_KV7 er eksisterende fylkesveg.

O\_KV1 – o\_KV6 og o\_KV8 er kommunale veger.

O\_KV1 til o\_KV6 og o\_KV8 skal opparbeides i tråd med vegplan fra Rambøll AS, datert 08.01.2021.

Veger skal ha fast dekke.

I krysset o\_KV8/o\_KV7 er personbil dimensjonerende kjøretøy for vertikal linjeføring, jf. Statens vegvesen sin vegnormal.

#### **4.3.3 Fortau (o\_FO1 – o\_FO3)**

O\_FO1 skal opparbeides i tråd med vegplan fra Rambøll AS, datert 08.01.2021.

O\_FO2 er eksisterende fortau langs Mjøsvegen og i krysset Mjøsvegen-Fabrikkvegen.

O\_FO3 skal detaljreguleres og opparbeides sammen med SF1

#### **4.3.4 Gatetun (o\_GT1 og o\_GT2)**

O\_GT1 og o\_GT2 skal primært være areal for myke trafikanter. Arealene skal ha et dekke som skiller dem fra parkeringsplassene og øvrige trafikkarealer.

O\_GT1 skal avgrenses mot o\_P1 og o\_P2 slik at disse ikke danner en sammenhengende parkeringsplass/trafikkområde. Området skal fungere som en gangpassasje mellom inngangspartiet til Mjøs museets kontorbygg innenfor T1 og hovedatkomsten til industribygget innenfor KBA1. Det tillates varelevering over området.

O\_GT2 skal avgrenses mot o\_P4. Det tillates varelevering til Skibladnerbrygga, lagerhallene og Kapp melkefabrikk over området.

#### **4.3.5 Gang- og sykkelveg (o\_SGS1 – o\_SGS7)**

O\_SGS1 – o\_SGS7 skal opparbeides i tråd med vegplanen.

#### 4.3.6 Annen veggrunn - grøntareal (o\_AVG1 – o\_AVG8)

O\_AVG1 – o\_AVG7 skal skjøttes parkmessig, Med unntak av o\_AVG1 tillates arealene ikke brukt til parkering.

Innenfor o\_AVG1 tillates det opparbeidet parkeringslomme for av og påstigning.

O\_AVG3 skal opparbeides i tråd mer detaljreguleringsplan for Kveldsrovegen 1, jf. illustrasjonsplan utarbeidet av Feste Kapp, datert 08.12.2020.

O\_AVG4 og o\_AVG5 på strekningen mellom industriområdet I/L1-I/L2 og B2-B3, skal ha høyere vegetasjon. Trerekker videreføres.

Innenfor o\_AVG5 skal høyere vegetasjon reetableres, i form av trerekke med lauvtrær, fortrinnsvis ask.

#### 4.3.7 Parkering (o\_P1 – o\_P5)

Parkeringsplassene o\_P1 – o\_P5 skal være offentlige og opparbeides i tråd med landskapsplanen og vegplanen.

Det skal opparbeides HC-parkering i tråd med landskapsplanen.

Det tillates område for avfallshåndtering innenfor o\_P1. Det tillates kun nedgravd løsning.

O\_P4 er i sin helhet avsatt som HC-parkering.

O\_P5 og o\_P3 kan ha grasdekke, grusdekke eller fast dekke. De øvrige parkeringsplassene skal ha fast dekke.

### 4.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 4.4.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Opparbeiding av grøntområder skal i hovedtrekk følge landskapsplan fra Rambøll AS, datert 08.10.2020. Heretter kalt landskapsplanen. Dette omfatter bruk av dekke og beplantning.

Beplantning med nye trær og busker kan justeres. Det er ikke tillatt med parkering eller utendørs lagring innenfor områdene. Avfallshåndtering tillates i tråd med bestemmelsene for det enkelte delområdet.

#### 4.4.2 Park (o\_PA1-o\_PA5)

Arealene skal være i offentlig eie.

##### Park og område for lek (o\_PA1)

Området tillates opparbeid med lekeapparater og enkle sittegrupper. Området skal avgrenses med et enkelt gjerde, i form av tau, kjetting eller treverk, mot o\_KV8, o\_KV6 og o\_P3. Gjerdet skal ha en åpen konstruksjon og ikke være høyere enn 0,75 m.

##### Park og festivalområde (o\_PA2)

Dekke skal være i tråd med landskapsplanen.

Området kan benyttes til konserter og arrangementer. Det tillates oppsatt telt og salgsboder under perioder med arrangementer.

Det tillates satt opp ett lagerbygg på maks 150 m<sup>2</sup> BRA/BYA på området som er vist med grusdekke i landskapsplanen. Formål med bygget er lagring av utstyr til park- og festivalområdet. Bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet og være tilpasset bebyggelsen innenfor KBA3.

Det tillates parkering i forbindelse med større arrangementer på del av området som er vist med grusdekke i landskapsplanen.

Det er ikke tillatt med utendørs lagring etter at arrangement er avsluttet. Driftstider er regulert i § 2.5.2. For arrangement som går over flere dager gjelder dette etter at arrangementet er avsluttet for sesongen.

Det tillates nedgravd avfallsløsning inn mot området for småbåthavn SH1.

#### [Park \(o\\_PA3\)](#)

Området skal ha grasdekke. Det kan etableres amfi innenfor området i tråd med landskapsplanen. Området kan gis en enkel opparbeiding med sittegrupper. Kullbingen tillates revet og erstattet med nytt bygg av samme omfang. Eldre pumpehus tilhørende Kapp melkefabrikk reguleres til bevaring, jf. pkt. 2.4.

#### Tiltak som kan tillates uten krav om detaljregulering

Opparbeiding av arealet i tråd med landskapsplanen.

#### [Park \(o\\_PA4\)](#)

Området skal opparbeides med grasdekke, busker og trær. Området tillates tilrettelagt opphold, med eksempelvis benker og bord.

Det tillates nedgravd avfallsløsning innenfor området inntil handicapparkering o\_P4.

#### [Park \(o\\_PA5\)](#)

Området er en del av den gamle frukthagen i tilknytning til bebyggelsen på T1. Fruktrær som utgår, skal erstattes av nye.

## **4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

### [4.5.1 Havneområde i vann og vassdrag med tilhørende strandsone \(o\\_HOS\)](#)

Området viderefører dagens bruk som anløp for Skibladner og som farled inn til Kapp småbåthavn SH1. Området tillates brukt til opphold, bading og friluftsliv. Sørsiden av Skibladnerbrygga tillates brukt som gjestehavn.

### [4.5.2 Småbåthavn i vann og vassdrag med tilhørende strandsone \(SH1\)](#)

Området viderefører dagens bruk som småbåthavn med tilhørende parkeringsplass.

Området skal avgrenses mot o\_PA2 med enkelt gjerde. Gjerde skal ha lik utforming som gjerdet innenfor o\_PA1, jf. pkt. 4.4.3.

Båthavn tillates utvidet innenfor arealformålet.

Området på land tillates brukt som parkeringsplass.

Området tillates ikke benyttet til båtopleg eller annen form for utendørs lagring.

Hensynet til Hoff vatningsanlegg sitt vanninntak skal hensyntas jf. § 6.1 g.

### [4.5.3 Naturområde i vann og vassdrag med tilhørende strandsone \(NSVS\)](#)

Området på land skal ikke opparbeides, men ha en naturlig vegetasjon. Pumpeinntak og inntaksledning for Hoff vatningsanlegg ligger i området, og tillates ført videre gjennom området.

### [4.5.4 Friluftsområde i vann og vassdrag med tilhørende strandsone \(o\\_FLVS1 – o\\_FLVS2\)](#)

Det tillates opparbeiding av badeplasser og anleggelse av mindre brygger i tråd med landskapsplanen, eller senere godkjent utenomhusplan. Ny utenomhusplan skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

#### [Badeplass og aktivitetsområde for vannaktiviteter \(o\\_FLVS1\)](#)

Dagens arealbruk videreføres, med badeplass og reetablering av strandsonen.

Eldre steinmur og pumpehus innenfor området skal bevares.

Det tillates ikke etablert anlegg ut i Mjøsa rett utenfor Kapp melkefabrikk, i retning nordøst. Her skal vannflaten beholdes som åpen flate. Sør for dette, utenfor Kapp renseanlegg tillates det anlegg ut i Mjøsa.

#### Tiltak som kan tillates uten krav om detaljregulering

Opparbeiding av strandsonen i tråd med landskapsplanen.

#### Friluftsområde og aktivitetsområde på land og vann (o\_FLVS2)

Dagens arealbruk videreføres, med badeplass og videreføring av enkel brygge med gjesteplasser.

#### Tiltak som kan tillates uten krav om detaljregulering

Opparbeiding av strandsonen i tråd med landskapsplanen.

## **5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)**

#### **5.1.1 Frisiktsone (H140\_1 – H140\_3)**

Ved avkjørsel fra Mjøsvegen (H140\_1) er frisiktsone 6x36 m. Øvrige frisiktsoner er frisikt 3x20 m.

Innenfor for frisiktsoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering og renovasjonsløsning) 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 tillates.

#### **5.1.2 Støysone (H210\_1 – H220\_1)**

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T1442/2021, eller tilsvarende i senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, gjøres gjeldende for ny bebyggelse og bruksendringer til støyfølsomt bruk.

Før det kan etableres ny støyfølsom bruk langs Fabrikkvegen skal hastigheten settes ned fra 50 km/t til 30 km/t.

#### **5.1.3 Flomfare (H320\_1 – H320\_5)**

Før det kan tillates bygging innenfor fareområdene må det dokumenteres sikkerhet mot flom jf. TEK.

##### Flomfare – Mjøsa (H320\_1)

Det tillates nytt bygg i sikkerhetsklasse F2 til erstatning for brannskadde eldre lagerhaller tilhørende Kapp melkefabrikk. Under høyde 127,3 skal materialer og konstruksjoner være sikret mot flom, jf. TEK.

##### Flomfare – bekk/dreneringslinje (H320\_2)

Hensynssonen viser flomfare langs bekk/dreneringslinje. Nye tiltak skal sikres mot flom jf. TEK. Før det kan bygges nærmere bekken enn 20 meter må det dokumenteres sikkerhet mot 200årsflom med klimapåslag, jf. TEK. Åpne løsninger skal videreføres.

##### Flomfare – dreneringslinje (H320\_3-5)

Sonen viser dreneringslinje gjennom planområdet. Ved opparbeiding av nytt vegnett, parkeringsplasser og utearealer skal dreneringslinjen ivaretas i form av åpne løsninger, slik at det ikke oppstår skade på bygg og infrastruktur.

## 5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

### 5.2.1 Pilegrimsleden - Hensyn friluftsliv (H530\_1)

Hensynssonen viser Pilegrimsleden som skal ivaretas gjennom området.

### 5.2.2 Bevaring kulturmiljø (H570\_1 og H570\_2)

Hensynssonene skal ivareta bygg og utearealer knyttet til Kapp melkefabrikk sin historie.

### Kapp melkefabrikk med uteområder (H570\_1)

Hensynssonen skal ivareta hensynet til omgivelsene til Kapp melkefabrikk med tilhørende lager og administrasjonsbygg.

Alle tiltak på bygg og utomhusarealer etter byggesaksforskriften (SAK) er søknadspliktige. Tiltak skal forelegges kulturminnemyndighetene før gjennomføring, jf. pkt. 2.4.

### Kveldsro, tidligere bolig for kontorsjef Hjerkin (H570\_2)

Hensynssonen skal ivareta bebyggelse med utomhusareal til tidlig bolig for administrativ ledelse i Kapp melkefabrikk. Det tillates oppført garasje en garasje til eksisterende bolighus på inntil 70 m<sup>2</sup> BYA/BRA innenfor hensynssonen, jf. pkt. 4.2.

Alle tiltak på bygg og utomhusarealer etter byggesaksforskriften (SAK) er søknadspliktige. Tiltak skal forelegges kulturminnemyndighetene før gjennomføring, jf. pkt. 2.4.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før tillatelse til tiltak

#### a) Tekniske detaljplaner

Før det kan gis tillatelse til nye tiltak som medfører endring i vann- og avløpsforhold samt terrengendringer som kan påvirke åpne vannveger, skal Teknisk detaljplan for vann- og avløp og plan for overvannshåndtering være godkjent av Østre Toten kommune, jf. § 2.3.

#### b) Slokkevann

Før det kan gis tillatelse til nybygg, tilbygg og bruksendringer som gir økt brannbelastning, skal det dokumenteres at brannvannforsyning er i tråd med TEK.

#### c) Utbedring av atkomstveg og fortau/gang-/sykkelveg og VA-nett

Før det kan gis tillatelse til utbygging innenfor SF1, SF2 og B3 skal følgende veganlegg opparbeides i tråd med vegplanen:

- krysset Mjøsvegen/Fabrikkvegen (o\_KV7/o\_KV8)
- Fabrikkvegen (o\_KV8) og fortau langs østsiden av Fabrikkvegen (o\_FO1) og gang/sykkelveg o\_GS1 ned til o\_KV2

#### d) Utbedring av krysset Fabrikkvegen/Mjøsvegen

Før igangsetting av arbeidet med utbedring av krysset Fabrikkvegen/Mjøsvegen skal det sendes inn byggeplan for avkjørsel mot o\_KV7, og inngås avtale om gjennomføringsplan med Innlandet fylkeskommune.

#### e) Kapasitet på Kapp renseanlegg

Før det kan gis tillatelse til nybygg, tilbygg og bruksendringer som gir økt påslipp til Kapp renseanlegg skal det vurderes om renseanlegget har tilstrekkelig kapasitet til å ta imot økte mengder avløpsvann.

Dersom anlegget ikke har kapasitet til økt påslipp skal anlegget bygges om før det kan gis byggetillatelse.

f) [Opparbeiding av park/lekeplass o\\_PA1](#)

Før det kan gjennomføres tiltak innenfor T2 skal o\_PA1 og o\_P3 opparbeides i tråd med veiplan og landskapsplan, og o\_PA1 sikres med gjerde i tråd med § 4.4.2.

g) [Utvidelse av båthavna SH1](#)

Før det kan gis tillatelse til utvidelse av båthavna skal inntaksledning til DA Hoff vatningsanlegg forlenges til nord for SH1, slik at råvannskvalitet sikres.

h) [Rivning av kullbingen \(o\\_PA3\)](#)

Parkmessig opparbeidelse av o\_PA3, med stenging av gjennomkjøringen fra Kapp renseanlegg (o\_AV1) og fram til lagerhallene ved o\_GT2 skal inngå i søknad om rivningstillatelse av kullbingen. Før det kan gis ferdigattest skal området være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplanen.

## 6.2 Før brukstillatelse

a) [Opparbeiding av parkeringsplasser](#)

Før det kan gis brukstillatelse til etablering av parkeringsplassene o\_P1 og o\_P2 skal følgende del av samferdselsanlegg være ferdig opparbeidet:

- Kjørveger:
  - o\_KV8 fram til krysset o\_KV8/o\_KV5,
  - Krysset o\_KV8/o\_KV1/o\_KV2
  - Krysset o\_KV8/o\_KV3
  - Vegene o\_KV3, o\_KV4 og o\_KV5
- Følgende del av fortau og gang-/sykkelveg
  - O\_FO1 og o\_SGS1-5
- Gatetunet o\_GT1

Før det gis brukstillatelse til o\_P5 skal

- o\_KV2 være opparbeidet i tråd med vegplanen.
- Tidligere gruslagt parkering skal være opparbeidet og sådd til med gras.

b) [Brukstillatelse til søknadspliktige tiltak innen KBA1](#)

Før det kan gis brukstillatelse til restaurert lagerhall innenfor KBA skal

- o\_PA4 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse til nybygg til erstatning for lagerhaller som er revet skal

- o\_P4, o\_KV6 være opparbeidet i tråd med veg- og landskapsplan.
- o\_GT2 være opparbeidet i tråd med pkt. 4.3.4

### [Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene](#)

Landskapsplan, Rambøll AS, 10.08.2020

Utenomhusplan Kveldsrovegen 1, Feste Kapp AS, 08.12.2020

Vegplan, Rambøll AS, 10.08.2020, oppdatert kryss, 08.01.2021

Støyrappport - veistøy, Rambøll AS, 05.04.2022

Støyrappport – konsertstøy, Rambøll AS, 06.05.2022

Skiltplan, Østre Toten kommune, 18.11.2022