



Feste Kapp as
Landskapsarkitekter mfla

Postboks 113, 2858 Kapp
Besøksadresse: Kapp Næringshage
tlf + (47) 61 16 83 00
faks + (47) 61 16 83 01

kapp@feste.no
www.feste.no

org.nr.: 992 979 321 MVA

Til
Berørte naboer, organisasjoner og
offentlige myndigheter

Kapp, 28.05.2018

Kunngjøring om oppstart av planarbeid og forhandling om utbyggingsavtale

Detaljregulering med konsekvensutredning for Farverikvartalet

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8, § 17-4 og forskrift om konsekvensutredninger § 8, første ledd, punkt a), varsler vi oppstart av arbeid med detaljregulering med konsekvensutredning for Farverikvartalet. Planarbeidet skal utføres av Feste Kapp AS i samarbeid med KONTUR AS og SLETH AS på vegne av Farverikvartalet AS. Samtidig kunngjøres oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom Farverikvartalet AS og Gjøvik kommune.

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 67/654, 655, 669, 708, 1047, 1049, 1041, 1043, 1045, samt omkringliggende vegnett. Planområdet er identisk med gjeldene områderegulering samme navn, vedtatt 28.05.2015. Ny detaljregulering for Farverikvartalet skal erstatte gjeldene områderegulering i sin helhet. Plangrensen fremkommer av vedlegg 02.

Gjeldene reguleringsplan:

Planområdet er tidligere regulert. Gjeldende reguleringsplan for Farverikvartalet ble godkjent 28.05.2015, og var et viktig tiltak i strategien for ny byutvikling. Planen la til rette for etablering av et handelstygndepunkt med inntil 15.000 m² kjøpesenter med forbindelse til Storgata. I tillegg åpnet planen for etablering av 4 boligblokker over kjøpesenteret med til sammen ca. 100 boenheter. Det ble også tillatt etablering av 500 m² kontor. En del av planforslaget omfattet også etablering av et konserthus og lokaler for kulturskolen, men disse delene av planen ble unntatt fra rettsvirkning i påvente av avklaring av lokalisering av kulturhus. I tillegg ble areal avsatt for fremtidig gangbru til Gjøvik gård også unntatt rettsvirkning som følge av en stående innsigelse fra Oppland Fylkeskommune.

Det ble i tillegg regulert for et offentlig parkeringstilbud tett på sentrumskjernen. Planbestemmelsene stilte krav om minimum 300 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser, og disse plassene skulle dekke opp av parkeringskravet for forsamlingslokale (konserthus), kjøpesenter og undervisning (kulturskole).

Bakgrunnen for ønsket om omregulering:

Det har vist seg å være manglende interesse i markedet til å realisere prosjektet slik det var regulert med et kjøpesenter. Dette kan blant annet forklares ved at handelsnæringen er i rask endring, med en stor økning i blant annet netthandel. Det er både en nasjonal og internasjonal trend at tradisjonelle kjøpesentre møter sterkere konkurranse fra nye handelsmønstre enn tidligere. Det er med andre ord ikke et markedsmessig grunnlag for et nytt kjøpesenter på Gjøvik.

Etter at reguleringsplanen for Farverikvartalet ble godkjent har Utstillingsplassen AS gått inn som hovedaksjonær i Farverikvartalet AS og eier 50 % av selskapet. Farverikvartalet AS ønsker nå å realisere et utbyggingsprosjekt med hovedvekt på utbygging av boliger, fordi dette er et konsept som har bedre forutsetninger for å bli realisert. Det nye utbyggingsprosjektet fraviker gjeldende reguleringsplan, og det er nødvendig med en ny reguleringsplan for å kunne realisere planene.

Et forsterket boligtilbud i Farverikvartalet vil etter vår vurdering styrke eksisterende handelsgrunnlag på en god måte. Antallet boenheter er økt fra ca. 100 i gjeldende plan, til ca. 180 i foreliggende skisseprosjekt, samtidig som kjøpesenter og kontor ønskes tatt ut som formål.

Endringene i forhold til gjeldende plan er forsøkt skissert i tabellen under. Det presiseres at det kan komme endringer som følge av planarbeidet:

| | Ny regulering | Eksisterende regulering |
|-------------------|----------------------|--------------------------------|
| Bolig - areal | 16 500 kvm | 9 600 kvm |
| Bolig – enheter | Ca. 180 | Ca. 100 |
| Næringsareal | Ca. 1 600 kvm | 14 000 kvm |
| Kontor | 0 kvm | 1 500 kvm |
| Parkering - kvm | Ca. 8 800 kvm | 16 470 kvm |
| Parkering -antall | Ca. 300 | Inntil 650 |
| Bygge høyde | Ca. maks. kote 163 | Maks. kote 162 |

Det er lagt ned et omfattende arbeid med det nye konseptet for Farverikvartalet, blant annet gjennom en arkitektkonkurranse hvor flere forslag forelå. KONTUR og SLETH vant arkitektkonkurransen forestående regulering skal bygge på. Dette gjør at vi på nåværende tidspunkt kan presentere planer for hvordan utformingen er tenkt gjennomført. Arkitekt har utarbeidet et eget notat; *Plan og bebyggelse, Studier for reguleringsplan*, datert 10.01.2018. Notatet beskriver i hovedtrekk hvordan prosjektet ønskes utformet. Notatet er tilgjengelig elektronisk sammen med øvrig kunngjøringsmateriale på hjemmesidene til Feste Kapp og Gjøvik kommune.

Politisk prinsippavklaring:

For å realisere prosjektet er det som omtalt nødvendig med en ny reguleringsplan. Endringen er av en slik karakter at administrasjonen i Gjøvik kommune la frem problemstillingen for politisk prinsippavklaring, før formelt oppstartsmøte i saken ble avholdt. Prinsippavklaringen ble gjennomført i utvalg for Samfunnsutvikling den 08.02.2018, sak 0972018. Saksfremlegget med påført vedtak følger som vedlegg 04.

Det ble i tillegg redegjort for saken i Formannskapet den 14.02.2018, og Formannskapet stilte seg positive til forslaget til endringer i Farverikvartalet.

Utvalget for samfunnsutvikling har enstemmig sluttet seg til forslaget om hovedprinsippene i det nye utbyggingskonseptet for Farverikvartalet. I vedtaket ble det nedfelt tilsammen sju forhold som ble forutsatt fulgt opp i det videre arbeidet. For nærmere detaljer vedrørende disse forholdene vises det til selve saksfremlegget. Det anbefales at alle berørte og interesserte gjør seg kjent med innholdet i dette saksfremlegget før merknader blir fremmet i saken.

Videre planprosess og metodisk tilnærming:

Gjeldene områderegulering for Farverikvartalet ble utarbeidet med konsekvensutredning. Denne konsekvensutredningen var bygget opp etter prinsipper gitt i Statens vegvesens Håndbok 140, Konsekvensanalyser, og beskrev planens konsekvenser i forhold til fem ulike utredningstemaer.

Det fremkommer av *veiledningsnotat – Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (juni 2017)* at ved endringer av et allerede regulert område, er det størrelsen på endringen, sett i forhold til gjeldende plan, som er utgangspunktet for vurderingen. Dette er uavhengig av om hele eller deler av planen er realisert. Utgangspunktet for vurderingen er gjeldende regulering, og ikke hva som faktisk er utbygget innenfor planområdet.

Sentralt i planbeskrivelsen vil derfor vurderinger av ny plan sett opp mot gjeldene plan stå sentralt. Temaene som tidligere er konsekvensutredet vil bli beskrevet på ordinær måte i planbeskrivelsen, og ikke konsekvensutredet på nytt.

Ved sluttbehandling av områdereguleringen for Farverikvartalet ble arealer for ny bruforbindelse mot Gjøvik gård, samt arealer for fremtidig nytt konserthus på Gjøvik (F7) utelatt rettsvirkning. Broforbindelsen ble utelatt rettsvirkning som følge av innsigelse fra fylkeskonservatoren i Oppland knyttet til økt bruk av Gjøvik Gård som byrom. Arealer for nytt konserthus ble på sin side utelatt rettsvirkning som følge av at kommunens interne prosess vedrørende lokalisering ikke var avsluttet.

Det er ønskelig å opprettholde broforbindelsen mot Gjøvik gård også i ny detaljregulering for Farverikvartalet. Det er også Gjøvik kommunes holdning at broforbindelsen er ønsket. Som følge av at disse områdene i gjeldene plan er utelatt rettsvirkning, vil denne broforbindelsen og dets betydning for Gjøvik gård bli konsekvensutredet på nytt.

Gjøvik kommune vil i tillegg tidlig i planprosessen ta stilling til hvordan tidligere arealer tiltenkt konserthus skal reguleres i ny detaljregulering for Farverikvartalet. Som følge av at øvrige lokaliseringer kan være aktuelle, vil en alternativ bruk av arealet, herunder bruk som uteareal, bli vurdert.

Som følge av at forskrift om konsekvensutredninger § 8, første ledd, punkt a) ikke krever planprogram for planer som omfattes av forskriftens vedlegg II, vil det være mulig å justere den metodiske tilnærmingen i etterkant av høringsperioden ved oppstart, dersom det i denne perioden avdekkes forhold som vil kreve dette.

Muligheter for medvirkning:

Høringsperioden i forbindelse med varsel om oppstart er satt frem til 30.06.2018. I denne perioden kan berørte og interessenter fremme merknader og kommentarer til planarbeidet. For å legge til rette for god medvirkning og forutsigbarhet for berørte parter vil det også i denne perioden bli avholdt et åpent møte.

Alle berørte og interessenter inviteres med dette til åpent møte vedrørende oppstart av planarbeid. Møtet vil bli avholdt på **Quality Hotel Strand den 05.06.2018 kl. 18.00**. På møtet vil representanter fra utbygger, arkitekt, arealplanlegger og Gjøvik kommune stille.

Plandokumentene vil bli bygget opp med mål om å avdekke, beskrive, og vurdere konsekvenser *endringen* i arealbruk og utforming har i forhold til gjeldende regulering. Vi ber derfor offentlige myndigheter og øvrige interessenter så godt som mulig forsøke å fremme sine tilbakemeldinger på bakgrunn av foreslåtte endringer, og ikke basert på dagens situasjon.

Merknader til planarbeidet rettes til oss innen 30.06.2018.

Det vil i tillegg bli ny mulighet til å uttale seg til planen ved utlegging av planforslag til offentlig ettersyn på et senere tidspunkt.

Med vennlig hilsen

Einar Nordengen
Arealplanlegger
Feste Kapp AS

Kopi:
Farverikvartalet AS
co/ Utstillingsplassen Eiendom AS (epost)

DRIV Prosjektstyring AS
v/ Sten Gunnar Torseter (epost)

KONTUR AS
v/ Roar Jacobsen (epost)

SLETH A/S
Rasmus Therkildsen (epost)

Gjøvik kommune
postmottak@gjovik.kommune.no

Kunngjøringsmaterialet består avfølgende dokumenter:

Trykte dokumenter:

- 01 Varslingsbrev (dette dokumentet)
- 02 Planområdets begrensning vist på grunnkart

Vedlegg som er **elektronisk tilgjengelig** på feste.no/farverikvartalet og Gjøvik kommunes hjemmesider:

- 03 Kopi av varslingsannonse
- 04 Planområdets begrensning – oversiktskart
- 05 Områderegulering for Farverikvartalet, gjeldende plankart, 20.04.2012, sist revidert 27.05.2015
- 06 Områderegulering for Farverikvartalet, gjeldende bestemmelser, 20.04.2012, sist revidert 26.03.2015.
- 07 Områderegulering for Farverikvartalet, planbeskrivelse med KU, 26.03.2015
- 08 Planskjema
- 09 Referat fra oppstartsmøte
- 10 Notat: Plan og bebyggelse, Studier for reguleringsplan, Kontur AS, 10.01.2018
- 11 Saksfremlegg, prinsippavklaringer – reguleringsplan for Farverikvartalet, utvalg for Samfunnsutvikling, sak 09/2018, 08.02.2018