

Arkiv: PLANID - 05020418,
PLANNAVN -
Farverikvartalet, FA -
L13
JournalpostID: 18/2846
Saksbehandlar: Åge Andre
Michaelson
Dato: 15.01.2018

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
09/2018	Utvalg for Samfunnsutvikling	08.02.2018

Prinsippavklaringer - reguleringsplan for Farverikvartalet

Rådmannens forslag til vedtak:

Utvalg for samfunnsutvikling ser positivt på det fremlagte forslaget og slutter seg til hovedprinsippene i det nye utbyggingskonseptet for Farverikvartalet. Følgende forhold må følges opp i planarbeidet, og det vises til egenvurderingen i saken for begrunnelse:

1. Det må jobbes videre med optimalisering av plan I med fokus på å sikre større og attraktive lokaler for ulike publikumsrettede virksomheter ut mot Hunnselva. Lokalene må være egnet for blant annet restauranter.
2. I byggene/delområdene som ligger inne i kvartalet (ut mot passasjen mot Storgata 12-16) bør det utredes videre potensialet som ligger i et kombinert formål med ulike typer næring (forretning, kontor, tjenesteyting) og bolig. Det er ønskelig med en fleksibilitet i planen.
3. Bakgårdsrommet mellom boligblokkene må fungere som et aktivt byrom med sambruk for beboerne i Farverikvartalet og allmennheten. Det må søkes etter løsninger som sikrer god forbindelse til Storgata og områdene langs Hunnselva. Forsterking av kvartalsstrukturen med forlengelse av aksene fra Sommerfeldts gate ned mot Hunnselva er svært positiv, og må forankres i planen. Planarbeidet bør på nytt utrede muligheten for forlengelse av denne aksene med en ny gangbru over Hunnselva til Gjøvik gård.
4. Gjøvik kommune har fokus på bruk av tre, og det forutsettes at prosjektet følger opp kommunen sine klimamålsetninger. Endelig utforming av prosjektet med byggehøyder, materialbruk og volumoppbygging fortsettes utredet videre i planprosessen, og avklares endelig ved sluttbehandling av planen.
5. Det er ønskelig at prosjektet tilbyr et variert og godt sammensatt boligtilbud. Varierte leilighetsstørrelser fra 1-roms til 4/5-roms leiligheter vil kunne bidra til en variert befolkningssammensetning. Det forutsettes at den regionale strategien for Connected Living følges opp og vurderes i planprosessen. Andre innspill kan komme senere når den boligpolitiske handlingsplanen er konkretisert.
6. Det er viktig å få lagt inn et så stort innslag som mulig av offentlige parkeringsplasser som kan fungere som sentrumparkering. Eksakt antall blir avklart i den videre planprosessen.
7. Det er hensiktsmessig å benytte samme planavgrensning som ble benyttet ved utarbeidelsen av forrige reguleringsplan for Farverikvartalet.

Vedlegg i saken:

24.01.2018 Rapport - nytt utbyggingskonsept for Farverikvartalet 10.1.2018
24.01.2018 Tegningshefte fra 2012 - forstudie til gjeldende reguleringsplan for Farverikvartalet

Utvalg for Samfunnsutvikling 08.02.2018:**Behandling:**

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

SAM- 09/2018 Vedtak:

Utvalg for samfunnsutvikling ser positivt på det fremlagte forslaget og slutter seg til hovedprinsippene i det nye utbyggingskonseptet for Farverikvartalet. Følgende forhold må følges opp i planarbeidet, og det vises til egenvurderingen i saken for begrunnelse:

1. Det må jobbes videre med optimalisering av plan I med fokus på å sikre større og attraktive lokaler for ulike publikumsrettede virksomheter ut mot Hunnselva. Lokalene må være egnet for blant annet restauranter.
2. I byggene/delområdene som ligger inne i kvartalet (ut mot passasjen mot Storgata 12-16) bør det utredes videre potensialet som ligger i et kombinert formål med ulike typer næring (forretning, kontor, tjenesteyting) og bolig. Det er ønskelig med en fleksibilitet i planen.
3. Bakgårdsrommet mellom boligblokkene må fungere som et aktivt byrom med sambruk for beboerne i Farverikvartalet og allmennheten. Det må søkes etter løsninger som sikrer god forbindelse til Storgata og områdene langs Hunnselva. Forsterking av kvartalsstrukturen med forlengelse av akse fra Sommerfeldts gate ned mot Hunnselva er svært positiv, og må forankres i planen. Planarbeidet bør på nytt utrede muligheten for forlengelse av denne akse med en ny gangbru over Hunnselva til Gjøvik gård.
4. Gjøvik kommune har fokus på bruk av tre, og det forutsettes at prosjektet følger opp kommunen sine klimamålsetninger. Endelig utforming av prosjektet med byggehøyder, materialbruk og volumoppbygging fortsettes utredet videre i planprosessen, og avklares endelig ved sluttbehandling av planen.
5. Det er ønskelig at prosjektet tilbyr et variert og godt sammensatt boligtilbud. Varierte leilighetsstørrelser fra 1-roms til 4/5-roms leiligheter vil kunne bidra til en variert befolkningssammensetning. Det forutsettes at den regionale strategien for Connected Living følges opp og vurderes i planprosessen. Andre innspill kan komme senere når den boligpolitiske handlingsplanen er konkretisert.
6. Det er viktig å få lagt inn et så stort innslag som mulig av offentlige parkeringsplasser som kan fungere som sentrumsparkering. Eksakt antall blir avklart i den videre planprosessen.
7. Det er hensiktsmessig å benytte samme planavgrensning som ble benyttet ved utarbeidelsen av forrige reguleringsplan for Farverikvartalet.

FAKTA:

Bakgrunn for saken:

Hensikten med denne saken er å avklare sentrale premisser for utbyggingskonseptet og reguleringsplanen for Farverikvartalet. Etter at reguleringsplanen for Farverikvartalet ble godkjent har Utstillingsplassen AS gått inn som hovedaksjonær i Farverikvartalet AS. Farverikvartalet AS ønsker nå å realisere et utbyggingsprosjekt med hovedvekt på utbygging av boliger. Det nye utbyggingsprosjektet fraviker gjeldende reguleringsplan på flere temaer, og det er nødvendig med en ny reguleringsplan for å kunne gjennomføre det. Endringene er av prinsipiell karakter, og det er derfor viktig med en politisk avklaring av disse før prosessen med ny reguleringsplan settes i gang.

Gjeldende reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplan for Farverikvartalet ble godkjent 28.5.2015 etter en lang planprosess, og har vært et viktig tiltak i strategien for ny byutvikling. Planen legger til rette for etablering av et handelstygndepunkt med inntil 15.000 m² kjøpesenter med forbindelse til Storgata. I tillegg åpner planen for etablering av 4 boligblokker over kjøpesenteret med til sammen ca. 100 boenheter. Det tillates også 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.

De nedre etasjene av utbyggingsområdet i Farverikvartalet er regulert til parkering, og intensjonen i planen er å legge til rette for et godt tilgjengelig offentlig parkeringstilbud tett på sentrumskjernen, og i kort avstand fra den nye sentrumsadkomsten fra RV.4 ved Hunton. Ved en full utbygging med parkeringskjeller i 2 plan under bakken (inkludert under forsamlingslokalet med konsertsal), samt 1 parkeringsplan over bakkenivå legger planen til rette for inntil 650 parkeringsplasser. Planbestemmelsene stiller krav om minimum 300 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser, og disse plassene skulle dekkes opp av parkeringskravet for forsamlingslokale (konserthus), kjøpesenter og undervisning (kulturskole).

For nærmere informasjon og illustrasjoner av grunnlaget for gjeldende reguleringsplan for Farverikvartalet vises det til vedlagt tegningshefte fra 2012.

Nytt utbyggingskonsept:

Kontur AS redegjør på vegne av forslagsstiller Farverikvartalet AS i rapport datert 10. januar 2018 om det nye utbyggingskonseptet for Farverikvartalet.

Bakgrunnen for endringene er at det har vært manglende interesse i markedet til å realisere prosjektet slik det er regulert med et kjøpesenter. Farverikvartalet AS gjennomførte i 2017 en arkitektkonkurranse med 4 inviterte firma som leverte ulike forslag, og forslaget fra Kontur AS ble utpekt som vinner av konkurransen. Forslaget er i etterkant bearbeidet, og de viktigste endringene i konseptet i forhold til gjeldende reguleringsplan kan oppsummeres slik:

- Hovedvekten er lagt på boliger med begrunnelse i at byboliger vil styrke næringsgrunnlaget i sentrumskjernen. Antallet boenheter er økt fra ca. 100 til ca. 180.
- Kjøpesenterdelen er tatt ut av prosjektet. Næring er prioritert i plan 1 ut mot Hunnselva, og eventuelt med noe næring i kvartalets indre del.
- Plan- og utbyggingsområder er begrenset og omfatter ikke arealene som var tiltenkt for ny konsertsal og kulturskolen.
- All parkering er lagt i 2 plan. Det etableres ikke parkeringskjeller under bakkenivå på grunn av utfordringer knyttet til vanninntrenging fra Hunnelva og fundamenteringsutfordringer inn mot eksisterende bebyggelse. Det kan etableres inntil 300 parkeringsplasser. Disse skal dekke behovet for p-plasser til boligene, erstatte p-plasser for kornsiloens tomt og bygningsmasse, og kan delvis erstatte Gjøvik kommunes p-plasser i dagens parkeringshus.
- Strøket langs Hunnselva utvikles til et byrom med tilrettelegging for handel, service og kultur i plan 1 ut mot Hunnselva. Gjennomkjøringsmuligheten langs Hunnselva er fjernet.

Området er tiltenkt som byrom med tilrettelegging for oppholdsarealer, gående og syklende samt nødvendig nyttetransport som varelevering.

- Sommerfeldts gate er ført som en viktig akse gjennom kvartalet, med mulighet for en forbindelse fra Gjøvik sentrum til Gjøvik gård.
- Forbindelsen mellom Storgata 10 og Brenneribakken er beholdt og tydeliggjort.

Det vises til vedlagt rapport datert 10. januar 2018 for nærmere redegjørelse om det nye utbyggingsprosjektet og illustrasjoner.

EGENVURDERING:

Generelt:

Rådmannen ser det som svært positivt at planene for Farverikvartalet nå konkretiseres videre med tanke på en snarlig realisering av prosjektet. Farverikvartalet ligger sentralt til i byen, og utbyggingsområdet fremstår som lite attraktivt i dag med et utdatert parkeringshus og en kornsilo som ikke er i bruk. Det er et stort behov for å revitalisere og oppgradere denne delen av byen, slik at man får utnyttet potensialet som ligger langs Hunnselva.

Forretningsarealer og handel:

En av hovedintensjonene ved den gjeldende reguleringsplanen for Farverikvartalet var å revitalisere Gjøvik sentrum som handelssted ved å etablere et kjøpesenter på 15.000 m² inntil Storgata og med god adkomst fra hovedvegnettet. Kjøpesenteret skulle tilby store og moderne lokaler for handel, og dermed supplere markedet i sentrum som i dag blir preget av mange små og eldre lokaler.

Forslagsstiller argumenter for å ta ut hele kjøpesenteret fra planen, med bakgrunn i at det er manglende marked og betalingsvillighet for slike arealer. Rådmannen har forståelse for at det er utfordrende marked for slike arealer i Gjøvik sentrum. Nye arealer er kostbare, og det kan være utfordrende å finne nødvendige leietakere. Samtidig er det en utfordring for Gjøvik sentrum at det er mangel på store og moderne lokaler som kan være egnet for større forretningsetableringer. Disse har i de senere årene etablert seg i CC og i forretningsbygg utenfor bysentrum. Ideelt sett er det ønskelig å tiltrekke slike forretninger inn i sentrumskjernen for å styrke attraktiviteten til sentrum. Handelen er generelt i endring med bransjeglidning, og netthandelen er økende. Handel er et viktig tema ved revisjonen av kommuneplanens arealdel, og flere relevante studier anslår at behovet for handelsarealer vil være nedadgående i årene som kommer. Dette kan tilsi at det fornuftig å justere planene for Farverikvartalet.

Rådmannen er av den oppfatning at det viktigste elementet i planen nå er å sikre gode og store nok næringsarealer ut mot Hunnselva. I skissene er det vist mange mindre lokaler, og det er betimelig å stille spørsmålstegn ved om disse er store nok til å ivareta behovene. Uteområdene mot Hunnselva vil få et helt nytt preg som byrom, og det er essensielt at de tiliggende lokalene er egnet for de aktuelle virksomhetene som det er ønskelig at etablerer seg her. Dette vil være et område hvor det er ønskelig å skape byliv. Det bør derfor være fleksible lokaler som er egnet for møteplasser som restauranter og caféer, kulturaktiviteter, og eventuelt forretninger. I prosessen videre må det fokuseres på en optimalisert løsning for disse arealene og hele plan I, og arealene må f.eks. være store nok for etablering av restaurant(er).

I rapporten er det vurdert ulike løsninger for å legge til rette for større innslag av næringsareal enn det som lå i vinnerforslaget fra Kontur. Et forslag går på å legge inn kombinert formål næring (forretning/kontor/tjenesteyting) og bolig i de to byggene som er vist inne i kvartalet. Disse ligger ut mot passasjen mellom det nye prosjektet og Storgata 12-16. Her er det en gjennomgående passasje mellom Brenneribakken og Storgata 10, med forbindelse til Storgata og Sommerfeldts gate. Deler av disse arealene ligger noe bortgjemt med liten eksponering, mens andre deler av arealene kan være attraktive for ulike virksomheter. Rådmannen vurderer at det ønskelig at reguleringsplanen åpner for en kombinert bruk av disse arealene, og dermed sikrer en viss grad av fleksibilitet i planen. Gjennom

videre bearbeiding av prosjektet kan det være mulig å legge til rette for spennende løsninger i dette området. Dette kan være attraktive arealer for ulike aktører innen tjenesteyting eller for kontorvirksomheter. Det er ønskelig å legge til rette for nye arbeidsplasser i sentrum, og sentralt beliggende nye moderne lokaler kan være attraktivt for mange ulike virksomheter.

Byutvikling og byrom:

Gjøvik er nå inne i en positiv trend der det blir bygget mange nye boliger i sentrum, og dette er i samsvar med målsetningene i bystrategien og kommuneplanen. Flere boliger og beboere i sentrum støtter opp under næringslivet, og bidrar positivt til bylivet. Rådmannen er derfor positiv til at det legges til rette for flere boenheter i Farverikvartalet. Farverikvartalet er et viktig område i Gjøvik sentrum der det ligger mellom Storgata og Hunnselva. For den videre byutviklingen er det essensielt at planen sikrer at Farverikvartalet gir merverdi til byutviklingen utover etablering av mange nye boliger i sentrum. Merverdi kan i dette eksemplet være gode byrom og møteplasser, gode gangforbindelser og elvepromenade, og spennende arkitektur.

Gjøvik kommune har i de senere årene hatt et sterkt fokus på utvikling av arealene langs Hunnselva i sentrum. Arealene langs Hunnselva er en sentral del av den blågrønne strukturen i byen, men disse har ikke blitt utnyttet på en god og helhetlig måte. Det ble i 2008 utarbeidet en utviklingsplan for områdene langs Hunnselva i Gjøvik sentrum, og ideene fra utviklingsplanen følges opp i konkrete reguleringsplaner og utviklingsprosjekter. Områdene ved Farverikvartalet inngår som et viktig delområde i utviklingsplanen. Etablering av en elvepromenade med et helhetlig materialuttrykk og gode møteplasser er et sentralt element i utviklingsplanen. Rådmannen vurderer at disse intensjonene er godt fulgt opp i de foreløpige skissene for Farverikvartalet, og dette må optimaliseres i den videre planprosessen.

Tidligere skisser av det nye utbyggingskonseptet for Farverikvartalet viste en løsning hvor bakgårdsrommet mellom boligblokkene hadde manglende sammenheng med byen og Storgata, og fremsto som et lukket og privat område for beboerne. Rådmannen ga tidlig i prosessen tilbakemelding om at dette var svært uheldig, og at konseptet måtte endres slik at bakgården kan bli et aktivt byrom. Det er nå gjort grep og det er direkte forbindelse mellom nivået i Storgata og ut til bakgårdsrommet, og det er en stor trapp som forbinder bakgårdsrommet med områdene langs Hunnselva. I denne aksen er Sommerfeldts gate forlenget ned mot Hunnselva, og dette bidrar til å forsterke kvartalsstrukturen i denne delen av sentrum. Rådmannen forutsetter at den videre planprosessen går videre ned i detaljene slik at man legger til rette for et godt byrom, samtidig som det legges til rette for gode uteoppholdsarealer for beboerne. I dette tilfellet ligger det godt til rette for sambruk. Det er nivåforskjeller mellom gårdsrommet og arealene langs Hunnselva, og det blir viktig å finne gode løsninger for universell utforming. Det kan være nødvendig med heisløsninger, og det må da legges vekt på gode løsninger for brukerne som gjør at de ikke må bevege seg på tvers av parkeringsområdet.

I forrige planprosess lå det inne forslag om etablering av en gangbru over Hunnselva mot Gjøvik gård i forlengelsen av Sommerfeldts gate. Det ble varslet innsigelse til denne brua med bakgrunn i at den ikke forholdt seg til gangaksene inne på Gjøvik gård. Landskapsplanen for Gjøvik gård foreslår en ny gangbru lenger oppe langs elva med krysning ved Brenneriet og etablering av en enkel promenade langs elva på Gjøvik gård. Rådmannen vurderer at en gangbru mellom Sommerfeldts gate/Farverikvartalet og Gjøvik gård vil kunne knytte Gjøvik sentrum og Gjøvik gård sammen på en svært god måte. Planarbeidet bør derfor utrede denne muligheten på nytt. Gjøvik gård har unike kvaliteter i seg selv, men det er også viktig å utnytte disse kvalitetene i større grad i bylivet. Det betinger tettere kobling mellom byen og Gjøvik gård, og en ny gangbru vil begrense den fysiske avstanden. Gjøvik gård er et av de viktigste grøntområdene i sentrum, og disse områdene bør tilgjengeliggjøres mest mulig når det blir lagt til rette for flere beboere i sentrum.

Volumoppbygging og byggehøyder:

Utformingen av prosjektet er nå endret en god del siden vedtatt reguleringsplan. Skissene viser nå 11

bygningsvolum med forskjellig høyde, og de har en grunnflate på ca. 200 m² hver. Ut mot Hunnselva har byggene en variert plassering, og er ikke plassert på en stram linje. Dette bidrar til at det skapes rom mellom byggene, og det blir mulig å oppnå funksjonelle soner som forbinder arealene i bygget med uterommet. Dette kan skape spennende muligheter og er en klar forbedring fra den vedtatte reguleringsplanen. Den la i større grad til rette for en sammenhengende fasade mot Hunnselva.

Prosjektet har de høyeste bygningsvolumene mot øst, noe som er en gunstig med tanke på solinnfall i gårdsrommet. De høyeste byggehøydene er ca. på samme nivå som i gjeldende reguleringsplan, og avviket er på ca. + 1 meter. Endelig utforming av prosjektet med byggehøyder, materialbruk og volumoppbygging må utredes nærmere igjennom planprosessen og avklares endelig ved sluttbehandling av reguleringsplanen. Gjøvik kommune har et økt fokus på bruk av tre, og det forutsettes at prosjektet følger opp Gjøvik kommune sine klimamålsetninger.

Boligsammensetning:

Gjøvik kommune holder på med utarbeidelse av en boligpolitisk handlingsplan, og et sentralt element i denne er å legge til rette for en god sammensetning av ulike boliger. Det betyr ulike størrelser av boliger, og muligheter for ulike boformer. Gjennom en bevist strategi på dette kan det oppnås et godt sammensatt boligtilbud som gjør det attraktivt for alle aldersgrupper å bosette seg i Farverikvartalet. En blandet befolkningssammensetning er ønskelig siden det legger forholdene til rette for godt bomiljø. Tradisjonelt har det vært en eldre kjøpergruppe i sentrumsboliger, men det er ønskelig at yngre enslige og par, og småbarnsfamilier også bosetter seg i sentrum. Det betinger at prosjektet legger til rette for gode uteoppholdsarealer og lekeplass.

Prosjektet har tatt innover seg tidligere signaler i prosessen. Det fremheves at det skal tilbys alt fra 1- til 4-roms leiligheter, samt store penthouse-leiligheter. Gjøvik kommune har også sluttet seg til den regionale strategien for Connected living, og Farverikvartalet er i den strategien pekt ut som aktuelt pilotprosjekt. Rådmannen forutsetter at dette blir fulgt opp i planprosessen, og andre innspill fra den boligpolitiske handlingsplanen kan komme senere når den blir konkretisert.

Parkering:

Det er utarbeidet en egen parkeringsstrategi for Gjøvik sentrum som følger opp strategien for ny byutvikling. Etablering av nye parkeringsanlegg langs en ringveg tett på sentrum er en sentral del av denne strategien, og Farverikvartalet ble pekt ut som et av de aktuelle stedene for et større parkeringsanlegg. Gatebruksplanen for Gjøvik sentrum har nå definert en indre sentrumsring for personbiltrafikken med forbindelse til den fremtidige nye sentrumsadkomsten fra RV.4 ved Hunton. Det blir viktig å sikre gjennomføringsmuligheter for ett eller flere parkeringsanlegg i kort avstand fra den nye sentrumsadkomsten og den indre sentrumsringen. Gjeldende plan for Farverikvartalet sikrer et betydelig tyngdepunkt for offentlig tilgjengelige parkeringsplasser, men utbygger ønsker nå å redusere denne kapasiteten betydelig.

Rådmannen har forståelse for at et parkeringsanlegg under bakken i dette tilfellet vil bli ekstra kostbart på grunn av behovet for sikring mot vanninntrenging fra Hunnselva og fundamenteringsutfordringer mot nabobebyggelsen. Dette kan være momenter som tilsier at det kan være mer samfunnsøkonomisk rasjonelt å flytte deler av den offentlige parkeringskapasiteten til en alternativ tomt i nrområdet. I forrige planfase var det også forutsatt utbygging av et større kjøpesenter og en konsertsal, og det var parkeringskravet til disse elementene i utbyggingsprosjektet som skulle dekke opp offentlige sentrumparkeringsplasser. Når disse elementene nå foreslås fjernet fra prosjektet er det hensiktsmessig å ta en ny vurdering av hvor parkeringstyngdepunktet bør ligge i denne delen av sentrum.

Reguleringsplanen for Røverdalen er i prosess og forslaget inneholder et stort parkeringshus (2-300 plasser). Dette vil legge til rette for et tyngdepunkt for parkeringsplasser i ytterkant av sentrum ved Fjellhallen. Parkeringshuset i Røverdalen ligger i noe avstand fra sentrumskjernen og handelsområdene. Det vil derfor ikke fungere som en fullgod erstatning for parkeringshuset til Gjøvik

kommune ved Storgata 10 som fjernes i forbindelse med realiseringen av Farverikvartalet. Det mest aktuelle alternativet for sentrumparkering for handlende og besøkende i sentrum er området i Brønnsdalen, ligger på vestsiden av Brenneribakken, med kort avstand til Storgata . Dette er tidligere pekt ut som potensielt område for et stort parkeringsanlegg i parkeringsstrategien. Det er ingen vedtatt reguleringsplan for området som sikrer muligheten for gjennomføring av et slikt tiltak der. Gjøvik kommune er grunneier av en del av området, og i tillegg er det 2 private grunneiere som eventuelt må involveres i en prosess for å realisere potensialet som ligger i Brønnsdalen. På nåværende tidspunkt er det derfor betydelig usikkerhet i forhold til hva et prosjekt der kan inneholde, og eventuell tidshorisont for realisering av prosjektet.

Rådmannen vurderer at det er svært viktig at parkeringstilbudet for handlende/besøkende i sentrum blir godt tilrettelagt, og anbefaler derfor at det blir lagt inn et så stort innslag som mulig av offentlige parkeringsplasser i de planene som her er presentert fra Farverikvartalet AS. Eksakt antall må avklares i den videre prosessen, men forstudien tilsier at det kan være aktuelt med opp mot 100 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser i Farverikvartalet.

Rådmannen forutsetter at øvrig sentrumparkering blir avklart gjennom oppfølging av parkeringsstrategien. Gjennom reguleringsplanen for Røverdalen vil det bli tatt viktige beslutninger, og i tillegg vil dialogen med grunneierne i Brønnsdalen fortsette i tiden fremover.

Planavgrensning:

Gjeldende reguleringsplan for Farverikvartalet omfatter i utgangspunktet hele kvartalet som avgrenses av Hunnselva, Brenneribakken, Storgata, Glassverksgata og Gjøvik bibliotek (se illustrasjon nedenfor). Ved sluttbehandlingen ble som tidligere nevnt arealet mellom Storgata 10 og Gjøvik bibliotek unntatt rettsvirkning med bakgrunn i usikkerhet knyttet til valg av plassering av konsertsal/kulturhus.



Rådmannen vurderer at det er hensiktsmessig å ta utgangspunkt i samme planavgrensning når planen for Farverikvartalet nå skal vurderes på nytt. Forholdet til den eksisterende bebyggelsen er utredet i tidligere plan, og dette materialet kan i stor grad bli gjenbrukt. Selve utbyggingstiltaket får konsekvenser for transportmønsteret rundt kvartalet. Det er derfor nødvendig å inkludere de tilgrensende arealene mot Glassverksgata og biblioteket. Transporten til Storgata 10, kjelleren til rådhuset og eiendommene i Glassverksgata vil bli påvirket av foreslåtte endringer, og dette bør avklares gjennom reguleringsplanen.

Det er også viktig å inkludere arealene langs Hunnselva ned til biblioteket, slik at planen avklarer løsning for elvepromenaden på en lengre strekning. Det mellomliggende arealet mellom Hunnselva

og Glassverksgata er i dag bibliotekhagen inkludert nedkjøringen til kjelleren i rådhuset. Det er ønskelig at bruken av dette arealet også blir vurdert og avklart gjennom planarbeidet. Det skal nå utføres en SWOT-analyse for ulike tomtealternativer for nytt kulturhus, og dette er en av tomtene som skal analyseres. Annen alternativ bruk kan være offentlig tjenesteyting, uten at det er et klart definert tiltak på nåværende tidspunkt. En annen mulighet er å videreutvikle dagens situasjon og utnytte området som park og offentlig byrom. For eksempel kan en større del av nedkjøringen til rådhuskjelleren overbygges med tak. Det vil gi rom for en større plassdannelse, og det kan være et viktig innslag som skaper variasjon langs elvepromenaden.

Dersom det gjennom planprosessen viser seg at dette området blir aktuelt som tomt for kulturhus må Gjøvik kommune ta stilling til om det må løses gjennom en egen detaljregulering. Da kan det være aktuelt å begrense planområdet for Farverikvartalet i løpet av planprosessen.

Konsekvens for folkehelse:

Saken antas ikke å ha negative konsekvenser for folkehelse. Gjennom reguleringsprosessen vil det bli vektlagt å sikre gode uteoppholdsarealer, møteplasser og byrom, samt god bokvalitet. I sum bør de ulike elementene i prosjektet bidra til bedre folkehelse.

KONKLUSJON:

Rådmannen vurderer at det reviderte utbyggingskonseptet for Farverikvartalet inneholder mange spennende prinsipper som det er mulig å slutte seg til. Samtidig er det igjennom egenvurdering fremkommet en del temaer som det er nødvendig å ha spesielt fokus på i den videre planprosessen. Rådmannen anbefaler at de mest sentrale elementene som er problematisert listes opp i forslaget til vedtak som innspill til planarbeidet.