

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR
FARVERIKVARTALET



GJØVIK KOMMUNE

Planforslag, datert: 16.06.2020
Plan-ID: 05020418



1	INNLEDNING	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Planprosess frem til 1. gangs offentlig ettersyn	5
1.3	Planprosess fra og med 1. gangs offentlig ettersyn	6
1.4	Konsekvensutredning	8
2	RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	9
2.1	Nasjonale føringer	9
2.2	Regionale føringer	10
2.3	Kommunale føringer	11
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	18
3.1	Beliggenhet og planavgrensning	18
3.2	Dagens bruk av planområdet	19
3.3	Eiendom og eierforhold	20
3.4	Eksisterende infrastruktur innenfor planområdet	21
3.5	Kjente registreringer	23
3.6	Lokaliseringsfaktorer	28
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	30
4.1	Overordnet beskrivelse	30
4.2	To byggefaser	32
4.3	Arealregnskap	34
4.4	Plankart	35
4.5	Planbestemmelser	43
4.6	Endringer i forhold til gjeldende planer	45
5	ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS	48
6	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	51
6.1	Planskjema	51
6.2	Vurdering av konsekvenser av planforslaget	51



7	KONSEKVENsutREDNING	77
7.1	Forholdet til tidligere konsekvensutredning	77
7.2	Metodikk - DIVE	78
7.3	Vurdering etter Naturmangfoldloven	85
7.4	Forholdet til kommuneplanen	86
8	INNKOMNE MERKNADER VED 1. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN	89
9	INNKOMNE MERKNADER VED VARSEL OM OPPSTART	99
10	FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER	107
11	DOKUMENTLISTE	110



1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

I samarbeid med arkitektkontorene Kontur AS (Gjøvik) og Sleth AS (Aarhus) fremmer Feste Kapp AS med dette forslag til detaljregulering for Farverikvartalet. Planarbeidet fremmes på vegne av Farverikvartalet AS.

Farverikvartalet er et svært sentralt område i Gjøvik. Området består blant annet av tidligere Gjøvik kornsilo og et eldre parkeringshus. Det har vært jobbet med å transformere området i mange år. Dette arbeidet resulterte i områdereguleringsplan for Farverikvartalet, som ble vedtatt i 2015.

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 en avklaring vedrørende lokalisering av nytt kulturhus.

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 dekkes opp av parkeringskravet for forsamlingslokale (konserthus), kjøpesenter og undervisning (kulturskole).

På vedtakstidspunktet for gjeldende områderegulering var forslagsstilleren, selskapet Farverikvartalet AS, eid av Industribygg Gjøvik AS (Gjøvik kommune), Gjøvik Eiendomsselskap AS og Agri Eiendom. 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.

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 markedsmessige forutsetninger. Det nye utbyggingsprosjektet fraviker gjeldende reguleringsplan, og det er nødvendig med en ny reguleringsplan for å kunne gjennomføre det.

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. 130 i foreliggende skisseprosjekt, samtidig som kjøpesenter ønskes tatt ut som formål.



1.2 Planprosess frem til 1. gangs offentlig ettersyn

1.2.1 Politisk prinsippavklaring

For å realisere de ønskede endringene i formålsbruken, ble det 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 097/2018.

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:

1. Det må jobbes videre med optimalisering av plan 1 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.

I etterkant av den politiske prinsippavklaringen ble anmodning om formelt oppstartsmøte oversendt Gjøvik kommune. Oppstartsmøte ble avholdt 02.05.2018. Varsling av planoppstart med kunngjøringsannonse i Gjøviks Blad ble gjennomført 28.05.2018.



1.2.2 Åpent møte for byens innbyggere

Åpent møte i forbindelse med varsel om oppstart:

Som en del av varslingsperioden ved planoppstart, ble det avholdt et åpent møte der byens innbyggere og interesserte kunne møte og få presentert prosjektet nærmere. Dette møtet ble avholdt 5. juni 2018 på Strand Hotell.

Åpent møte i forbindelse med offentlig ettersyn:

Det vil som en del av muligheten for medvirkning, bli vurdert gjennomført et åpent møte i forbindelse med utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn. Det ble ikke gjennomført åpent møte i forbindelse med 1. gangs offentlig. Det gjøres en ny vurdering av dette ved 2. gangs offentlig ettersyn.

1.2.3 Dialogmøter med Gjøvik kommune

Planprosessen har vært gjennomført i tett dialog med Gjøvik kommunes planavdeling, samt avdeling for teknisk drift. Det ble innledningsvis i planprosessen fastlagt en egen fremdriftsplan for dialogmøter underveis. Hensikten med møtene har vært å forankre nødvendige beslutninger underveis i prosessen. Gjøvik kommune har gitt tilbakemeldinger om endringsbehov underveis, også til forslag til utarbeidede dokumenter. Reguleringsplanen er en kompleks plan i en svært sentral del av Gjøvik. Dette har planprosessen måtte håndtere, og det har vært behov for å bruke lenger tid på nødvendige avklaringer både fra kommunens og plankonsulents side enn først antatt.

1.2.4 Særmøter med direkte berørte naboer

I tillegg er det gjennomført særmøter med direkte berørte naboer langs Storgata for å finne omforente løsninger for direkte berørte eiendommer.

1.2.5 Politisk orientering

Det ble den 8. november 2018 gitt en beskrivelse av prosjektet status for utvalg for Samfunnsutvikling. Hensikten var å gi det politiske miljøet et innblikk i hvordan arbeidet med planforslaget er båret frem, samt å sikre muligheten for medvirkning og tilbakemeldinger på planarbeidet.

1.3 Planprosess fra og med 1. gangs offentlig ettersyn

Reguleringsplan for Farverikvartalet 1. gangs behandlet i utvalg for Samfunnsutvikling den 23.05.2019, sak 30/2019.

I høringsperioden kom det inn til sammen 13 høringsuttaler. Disse fordelte seg på 8 merknader fra offentlige myndigheter, og 5 merknader fra berørte grunneiere. Disse var:

Offentlige myndigheter:

1. Fylkesmannen i Innlandet
2. Oppland Fylkeskommune v/Fylkestinget
3. Statens Vegvesen
4. Norges Vassdrags og Energidirektorat (NVE)
5. Bane NOR
6. Visit Innlandet
7. Riksantikvaren



8. Gjøvik kommune v/Barnerepresentanten

Berørte grunneiere:

9. Storgata 12 AS
10. Gjøvik Skofabrikk, epost datert 02.09.2019
11. AS Gjøvik Skofabrikk og Quammegården ANS (Fells uttalelse fra Advokatfirmaet Mageli ANS), (datert 04.07.2019)
12. AS Gjøvik Skofabrikk og Quammegården ANS (Fells uttalelse fra Advokatfirmaet Mageli ANS), (datert 27.09.2019)
13. Gjøvik Gård

Innsigelser til planforslaget:

Ved offentlig ettersyn gjennomførte Oppland Fylkeskommune en politisk behandling av høringsuttalelsen i Fylkesutvalget. I forslag til vedtak i saken lå blant annet følgende til grunn fra Fylkesadministrasjonen:

1. *Fylkesutvalget anmoder kommunen å gjøre en ny vurdering av høydebestemmelsene i § 5.1. Utbyggingen vil bryte bysilhuetten og stenge for viktige siktlinjer, blant annet mot Gjøvik kirke og Mjøsa og kaste skygge i deler av parken på Gjøvik gård.*
2. *Fylkesutvalget fremmer innsigelse til ny gangbru over Hunnselva som vist på plankartet. Tiltaket vil medføre et vesentlig inngrep i det fredete kulturminnet og være i strid med fredningen, jfr. pkt. 9 i fredningsbestemmelsene. Plankart og bestemmelser må justeres i samsvar med dette.*

Gjennom den politiske behandlingen vedtok Fylkesutvalget å stryke forslag om å fremme innsigelse til ny gangbru, og erstatte dette med «*en forventning om at Gjøvik kommune finner gode løsninger som sikrer ivaretagelsen av viktige kulturminner...*»

I etterkant av den politiske behandlingen i Fylkestinget, ble saken oversendt fra Oppland Fylkeskommune til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse å selvstendig grunnlag. Det ble gjennomført befarings 9.9.2019, med deltagere fra Gjøvik kommune, Oppland fylkeskommune, Mjøsmuseet og Riksantikvaren.

I etterkant av befarings og gjennomgang av saken, fremmer Riksantikvaren i brev datert 26.09.2019, innsigelse til planforslaget. Begrunnelsen for innsigelsen var at forslaget til reguleringsplan kom i konflikt med nasjonale kulturminne interesser. Riksantikvaren påpekte at byggehøydene var for store, og volumene for dominerende. Etter Riksantikvarens vurdering brøt planlagte byggevolumer med den gjennomgående skalaen i Gjøvik sentrum, ville ha negativ innvirkning på den freda parken på Gjøvik gård og dominere NB! - området med eldre, verdifull industribebyggelse. For å kunne fra falle innsigelsen krevde Riksantikvaren at maksimal byggehøyde ble satt til seks etasjer og at volumene blir bearbeidet slik at de blir mindre massive. Riksantikvaren ønsket i tillegg at planens bestemmelser knyttet til utforming i større grad sikre arkitektonisk kvalitet enn det som tidligere illustrasjoner viser. «*Høyder, materialer og farger på ny bebyggelse må tilpasses og møte de eksisterende industrihistoriske bygningene langs Hunnselva*», skrev Riksantikvaren i sin høringsuttalelse.



Avslutningsvis i sitt brev påpekte Riksantikvaren at de ikke kan akseptere planlagt bru over Hunnselva. Den vil etter Riksantikvarens vurdering bidra til å svekke kulturminneverdiene som fredningen skal ivareta, og bryte parkens tålegrense for nye tiltak. Konsekvensene av ei ny gangbru, som vist i forslaget til reguleringsplan, vil bli et vesentlig fysisk inngrep i det fredete kulturminnet, i tillegg til en forringelse av opplevelsesverdiene og kvalitetene i parken.

Innsigelser fremmet ved offentlig ettersyn av planforslag skal som kjent behandles og avklares separat med den enkelte sektormyndighet som har avlagt innsigelsen, før planen enten kan legges frem for nytt offentlig ettersyn.

Forslagsstiller og arkitekt tok derfor aktivt stilling til hvordan Farverikvartalet kan videreutvikles i positiv retning, og samtidig imøtekomme sentrale momenter i Riksantikvarens innsigelse.

Det ble derfor gjennomført en revidering av skisseforslaget til grunn for reguleringsplanen. Dette er en bearbeiding av prosjektet med hovedvekt på oppnå en større innbyrdes variasjon i høyder mellom blokkene og en økt variasjon i fasadeuttrykket. Revidert plangrep er nærmere beskrevet i kapittel 5.

Det ble den 04.06.2020 oversendt Riksantikvaren en anmodning om å frafalle innsigelsen basert på utarbeidet skisseforslag og tilhørende forslag til forankring av dette i reviderte bestemmelser.

1.4 Konsekvensutredning

Gjeldende områderegulering for Farverikvartalet, vedtatt 28.05.2015 ble utarbeidet med planprogram og tilhørende konsekvensutredning. For vurderingen av hvorvidt ny detaljregulering for Farverikvartalet faller inn under KU-forskriften, skal det gjøres vurderinger ut i fra endringer i ny plan sett opp mot gjeldende plan. Dette betyr i praksis at kun forhold som endres i denne nye reguleringen skal vurderes. Øvrige forhold som videreføres fra gjeldende områderegulering, skal ikke konsekvensutredes på nytt. Denne vurderingen støttes av Gjøvik kommune, og er referatført fra oppstartsmøte.

Ved utarbeidelsen av områdereguleringen for Farverikvartalet, ble det nedfelt innsigelse mot ny broløsning til Gjøvik gård. Det var Oppland Fylkeskommune ved kulturarvenheten som la ned innsigelsen. Begrunnelsen for innsigelsen knytter seg til fredningsvedtaket for Gjøvik gård.

Det aktuelle arealet for bro-kar i gjeldende regulering ble unntatt rettsvirkning, slik at planen for øvrig kunne vedtas. Dette medfører at tidligere konsekvensutredning for ny broforbindelse til Gjøvik gård ikke er rettskraftig. Derfor vil denne reguleringen på nytt gjennomføre en separat konsekvensutredning for dette forholdet.



2 RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET

2.1 Nasjonale føringer

2.1.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

For å fremme en bærekraftig utvikling skal regjeringen hvert fjerde år utarbeide nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Under følger et utdrag av gjeldende nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (vedtatt 12.06.2015):

Alle beslutninger om lokalisering og utforming av næringsvirksomhet, boliger, infrastruktur og tjenester påvirker energiforbruk og utslipp i lang tid fremover. For å møte overgangen til lavutslippssamfunnet må det legges stor vekt på effektiv arealbruk, og på å samordne arealbruken og transportsystemet. I nye utbyggingsområder for nærings- og boligformål bør muligheter for bruk av spill-varme, jordvarme og sjøvarme utnyttes.

Et levende sentrum med et variert tilbud av boliger, handel, tjenester og kultur er viktig for byer og tettsteders attraktivitet og konkurransekraft. Mange sentrumsområder har i dag lite liv og aktivitet, samtidig som sentrumshandelen taper markedsandeler. For å styrke by og tettstedssentrene, er det derfor viktig at kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumspolitikk og tilrettelegger for etablering av både boliger, arbeidsplasser, handel og servicefunksjoner i sentrum.

2.1.2 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Dette skal gjøres gjennom å gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling. I tillegg skal retningslinjen gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn / interesser.

2.1.3 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442

Formålet med denne retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder gjennom å anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres. Samtidig skal retningslinjen gi anbefalinger om hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak. Retningslinjen gir også anbefalinger for støygrenser ved etablering av nye støykilder, slik at disse lokaliseres og utformes med tanke på å hindre nye støyplager.

2.1.4 Veileder: Kulturminner og kulturlandskap, Planlegging etter plan- og bygningsloven. Riksantikvaren

Veilederen er relevant som bakgrunnsmateriale i forbindelse med ny konsekvensutredning av en ny broetablering i forlengelsen av aksen Sommerfeldts gate – Gjøvik Gård.

2.1.5 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 29.6.2014

Målet for retningslinjene er at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.



2.1.6 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016

Formålet med denne retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder gjennom å anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres. Samtidig skal retningslinjen gi anbefalinger om hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak. Retningslinjen gir også anbefalinger for støygrenser ved etablering av nye støykilder, slik at disse lokaliseres og utformes med tanke på å hindre nye støyplager.

2.1.7 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

2.1.8 Øvrige retningslinjer av betydning:

- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene, 2009
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012

2.2 Regionale føringer

2.2.1 Forventninger til kommunal arealplanlegging fra Fylkesmannen i Oppland, 2015

Nye nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging kom i juni 2015 og skal legges til grunn for planleggingen de neste fire årene. Hensikten med forventningene er å gjøre saksbehandlingen og arbeidene med reguleringsplaner forutsigbart.

2.2.2 Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland

Formålet med planen er å bidra til mer attraktive og robuste byer og tettsteder gjennom kriterier for god stedsutvikling og retningslinjer for etablering av handel, basert på erfaringer med gjeldende fylkesdelplan og situasjonen i Oppland.

Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland er en revisjon av fylkesdelplan for lokalisering av varehandel og de fylkeskommunale retningslinjer for stedsforming fra 2005.

Planen skal bidra til å avklare hva attraktivitet innebærer for byer og tettsteder i Oppland og skape bevissthet om dette. Planen skal skape forutsigbarhet for private aktører og offentlige myndigheter når det gjelder lokalisering av handel og tjenestetilbud.

2.2.3 Regional strategi for framtidens bomiljø og lokalsamfunn, Gjøvikregionen utvikling, 14.06.2017 «Connected Living»

Utgangspunktet for prosjektet Connected Living (om moderne bosamfunn) er de store demografiske utfordringene i Norge de neste tiårene. De eldste aldersgruppene øker kraftig, mens de yngre aldersgruppene er mer stabile. For Gjøvikregionen viser framskriving av folketallet at gruppen 80 år og



eldre langt på veg dobler seg fram til 2040, mens veksten i gruppen yrkesaktive 20 – 66 år derimot er svært beskeden. Det forventes derfor et økt press på offentlig tjenester fra den eldste delen av befolkningen. Dette gjør at det må arbeides for å sikre boløsninger som er med på å redusere presset på offentlige tjenester.

Connected Living (moderne bosamfunn) er et samarbeid mellom næringsliv, kommuner og forskingsmiljø om å utvikle framtidens bomiljø og lokalsamfunn for å oppnå en bedre folkehelse der folk er mest mulig selvhjulpne.

Det blir pekt på at bomiljøet i stor grad blir planlagt for den enkelte bruker (enkeltperson eller familie). Det er i liten grad tenkt på felles funksjoner som fellesrom, fellesareal og møteplasser for beboere. Planarbeidet skal kartlegge hvordan prosjektet møter disse målsetningene for Connected Living.

2.2.4 Regional planstrategi 2016-20 (vedtatt 15.6.2016)

Formålet med den regionale planstrategien er å beskrive de viktigste utviklingstrekkene, utfordringene og mulighetene i fylket. På bakgrunn av dette skal fylkeskommunen prioritere viktige politikkområder og beslutte videre politikikutvikling og planarbeid de fire kommende årene. Utarbeidelsen skal skje i samspill mellom fylkeskommunen, kommuner, statlige aktører og andre relevante samarbeidspartnere.

2.2.5 Bioøkonomistrategi for Innlandet

Det er en målsetning ut i fra flere forhold å styrke bioøkonomien i Innlandet, herunder tremiljøet og treindustrien. Økt bruk av tre i bygg blir trukket frem som en klar målsetning for å nå dette målet.

2.2.6 Regional plan for klima og energi 2013-2024

Regjeringen har som mål at Norge skal være karbonnøytralt innen 2050. Den regionale planen for klima og energi løfter frem hvordan Oppland kan være med å nå denne målsetningen. En samfunnsutvikling med tettere utbygging i byer og tettsteder gir mulighet for et mer klimaeffektivt utbyggingsmønster og bedre grunnlag for kollektivtransporten. For Gjøviks del innebærer dette å bygge byen «innover» med fortetting og utfylling av ledige arealer.

2.3 Kommunale føringer

2.3.1 Kommuneplanens samfunnsdel, langtidsplan 2018- Universitetsbyen Gjøvik

Gjøvik kommune skal være ledende i bærekraftig vekst og utvikling. Samfunnsdelen av kommuneplanen trekker opp de lange linjene som kommunen skal utvikle seg etter i årene fremover. For byutviklingen i sammenheng med dette prosjektet kan det trekkes frem:

- Byutviklingen skal følge de strategier som er forankret i arbeidet med samordnet areal- og transportplanlegging (ATP-arbeidet) for Gjøvik – og som vil bli utviklet for Mjøsbyen. Med utbygging av kollektivtilbudet, både i byen og mellom byen og utkantene i kommunen, og satsing på gang- og sykkeltrafikk. Dette for reduksjon av bilbruk. Trafikksikkerhet skal vektlegges.
- Fortette sentrum og bydelssentre med kvalitet - ved å:



- bygge sentrum "innover" med fortetting og utfylling av ledige arealer for å skape «1000- metersbyen».
- fortsette å ruste opp byrommene Gjøvik gård, Hunnselvas bredd, Kauffeldts plass/rådhusplassen, Panparken, Gamletorget og ved Gjøvik kirke,
- stille krav om forretninger med åpne fasader på gateplan i sentrumskjernen for å tilføre aktivitet og opplevelse til gater, byrom og møteplasser
- kunne tilby private utbyggere, gjennom utbyggingsavtaler hjemlet i plan- og bygningsloven kap. 17, muligheten til å løse krav til lek- og uteoppholdsarealer utenfor egen tomt, på nærliggende kommunal grunn i byrom og parker.

2.3.2 Langtidsplan 2013, kommuneplanens arealdel, vedtatt mars 2014

Gjeldende arealdel av kommuneplanen ble sist revidert den 27.03.2014, og gjelder for hele kommunen. I kommuneplanen er Farverikvartalet i sin helhet avsatt til sentrumsformål. Arealformålene i kommuneplanen har mindre direkte betydning for reguleringsarbeidet, men bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanen får direkte anvendelse ved utarbeidelse av ny plan. Dette gjelder spesielt kommuneplanens kapitler:

- Kap. 4: Krav til nærmere angitte tekniske løsninger
- Kap. 5: Rekkefølgekrav
- Kap. 6: Formings-, miljø- og funksjonskrav
- Kap. 7: Miljøkvalitet og estetikk

I tillegg har kommuneplanens retningslinjer om:

- Kap. 21.4: Funksjonskrav
- Kap. 21.5: Miljø-, natur og kulturhensyn
- Kap. 21.6: Barn og unge
- Kap. 21.7: Krav til leke- og uteoppholdsarealer for bolig
- Kap. 21.8: Trafikksikkerhet
- Kap. 21.10: Utbygging av offentlig VA-nett/overvann

Det vil i planbeskrivelsens kapittel 8.4 bli redegjort for hvordan planforslaget har ivaretatt disse forholdene.

2.3.3 Strategi for ny byutvikling; Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik

ATP-strategien skal gjennom sitt arbeid gi viktige føringer og avklaringer for det videre arbeid med ulike transportforhold, herunder vegløsninger, kollektivtransport, syklende og gående, samt parkeringspolitikk i Gjøvik sentrum.

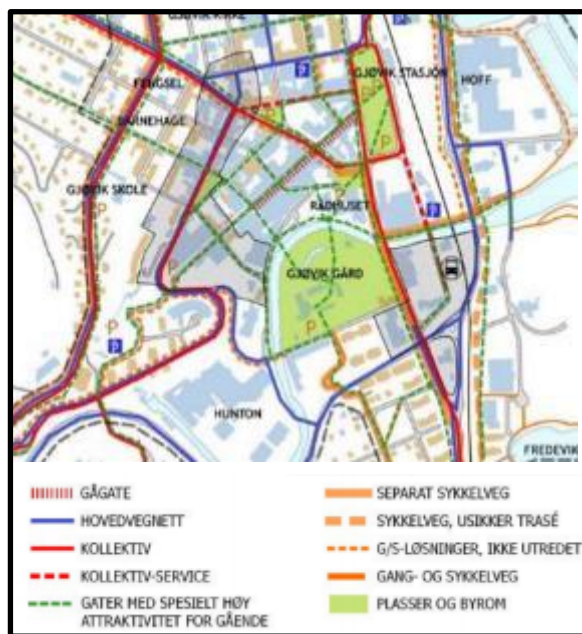
ATP-strategien skal også gi gode innspill til kommunens øvrige arealplanlegging, herunder bl.a. innspill til kommunedelplan for sentrum.

- I denne strategien fremkommer det blant annet at Gjøvik skal være en kompakt by med attraktive boliger, boligmiljøer og et pulserende byliv for folk i alle aldre.
- Det skal legges til rette for variert boligtilbud i Gjøvik sentrum.
- Byen skal bygges "innover" med fortetting og utfylling av ledige arealer.
- Nye boliger og virksomheter lokaliseres til sentrum eller i kort gangavstand til busstraseer.

2.3.4 Kommunedelplan for bygningsvern (...), Verneplan, vedtatt 29.10.1998

Føringer fra verneplanen ble lagt til grunn ved utforming av tidligere områderegeringsplan for Farverikvartalet. Gjeldende regulering vil bli lagt til grunn også i ny detaljplan for Farverikvartalet, men som kildemateriale har fortsatt Verneplanen relevans.

2.3.5 Gatebruksplan



Figur 1, Utsnitt av gatebruksplan for Gjøvik. (Gjøvik kommune)

Gatebruksplanen for Gjøvik trekker opp noen viktige prinsipper for bruken av det tilgrensende gate og vegnettet i og rundt Farverikvartalet. Av dette kan det trekkes spesielt frem:

I gatebruksplanen er vegen forbi Farverikvartalet ned mot Hunnselva, definert som «gater med spesielt høy attraktivitet for gående». Denne strekningen vil utgjøre en del av et viktig gangnettverk.

Det er forslagsstillers målsetting at promenaden langs elvekanten, som i tidligere regulering, skal være en forlengelse av det offentlige gangstrøket som allerede er etablert langs rådhuset og kulturtrappen. Utformingen av promenaden skal legge til rette for et levende byrom.

Gjøvik kommune påpeker i oppstartsreferatet at planlagt løsning er i tråd med gatebruksplanen.

I tillegg er Brenneribakken, Storgata, Glassverkgata samt forlengelsen av Sommerfeldts gate også definert som «gater med spesielt høy attraktivitet for gående». Dette er ivarettatt i gjeldende reguleringsplan og er ønsket videreført i ny reguleringsplan av Gjøvik kommune.

Det er også viktig å trekke frem at den nye broa over til Gjøvik gård også er forankret gjennom gatebruksplanen. Denne aksen er vist som gate med spesielt høy attraktivitet for gående.

2.3.6 Kommunedelplan for klima 2018-2022

Gjøvik kommune tar klimautfordringene samfunnet opplever og står overfor på alvor. Gjennom vedtatt kommunal planstrategi 2016-2019, er miljø, klima og energi – «det grønne skiftet» - pekt på som prioritert politikkområde.

Det er utarbeidet egne handlingsplaner både for nye bygg og for transport. For bygg innebærer dette blant annet en økt ambisjon om bruk av fornybare materialer, og bruk av fjernvarme. For transportsektoren innebærer dette blant annet å legge til rette for ladepunkter for elbil og offentlig tilgjengelige sykkelplasser og utleie av el-sykler.

2.3.7 Parkeringsstrategi for Gjøvik sentrum



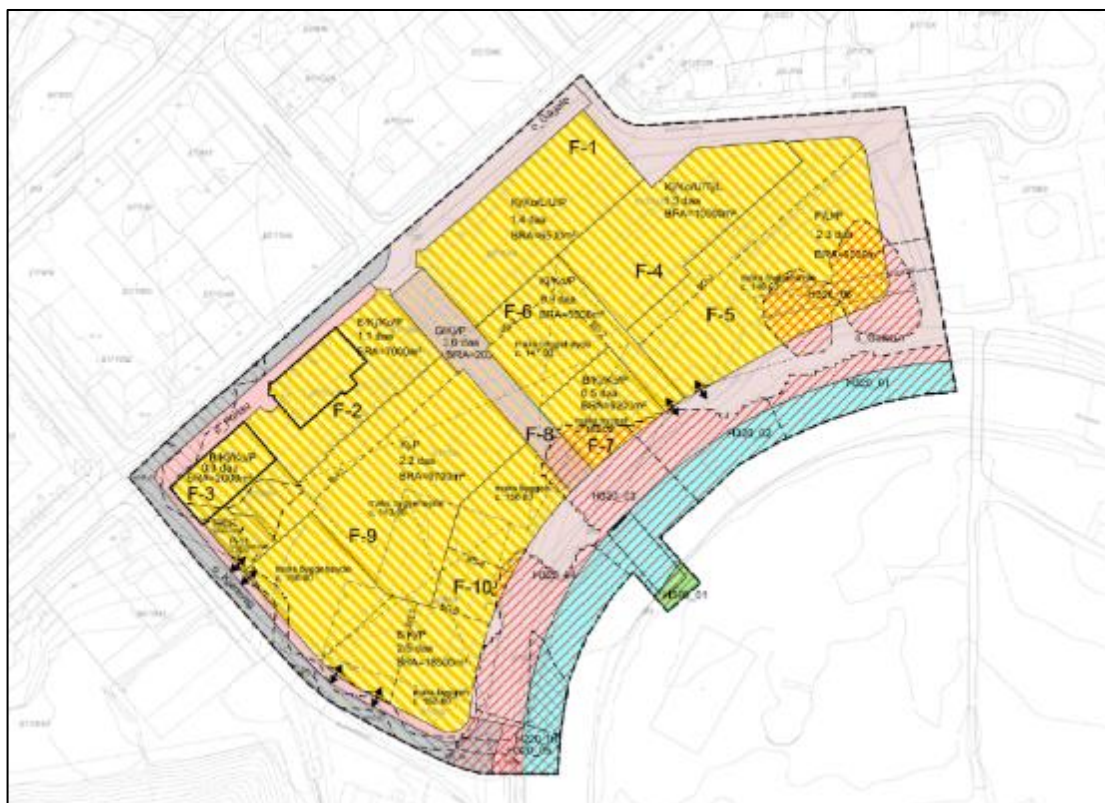
Figur 2, Forslag til fremtidige lokaliseringer av parkeringsanlegg, hentet fra parkeringsstrategien

Parkeringsstrategien for Gjøvik sentrum peker på Farverikvartalet og Brønsdalen som aktuelle steder å lokalisere nye offentlige parkeringsanlegg. Strategien bygger på forutsetninger fra den opprinnelige reguleringsplanen for Farverikvartalet, der det ville bli ca. 300 tilgjengelige parkeringsplasser. Planforslaget vil derfor medføre at Gjøvik kommune må vurdere andre øvrige tomtealternativer for lokalisering av parkeringshus.

Øvrige kommunale dokumenter:

- Studentmelding 2016. Plan for utvikling av Gjøvik som universitets- og studentby

2.3.8 Eksisterende reguleringsplan- områdereguleringsplan for Farverikvartalet



Figur 3, Gjeldende reguleringsplan for Farverikvartalet

Det eksisterer én reguleringsplan innenfor planområdet i dag. Dette er områdereguleringsplan for Farverikvartalet, vedtatt 28.05.2015, med Plan-ID 05020319. Områdereguleringsplanen ble utarbeidet av Farverikvartalet AS i nært samarbeid med Gjøvik kommune. Gjeldende reguleringsplan er svært viktig som bakgrunnstappe for ny reguleringsplan. I en praktisk sammenheng er nytt planforslag en



Figur 4, Fotofremstilling av realiserbar bebyggelse innenfor gjeldende reguleringsplan sett fra Hunnselva. (KONTUR AS)

endring av gjeldende plan. Det innebærer at forslaget for å få satt det riktig lys, må vurderes opp mot gjeldende plan, og ikke dagens situasjon.



Figur 5, Fotofremstilling av realiserbar bebyggelse innenfor gjeldende regulering, fugleperspektiv. (KONTUR AS)

Hensikten med den tidligere områdereguleringen for Farverikvartalet var å tilrettelegge for etablering av kjøpesenter, kontorer, boliger og et utvidet parkeringstilbud for sentrum, samt å tilrettelegge for videreutvikling av Gjøvik kultursenter med konsertsal. Det ble vedtatt bygninger og anlegg som skulle henvende seg mot Hunnselva og Gjøvik gård. Videre ble det i planen foreslått å inkludere tilgrensende bebyggelse som en del av senteret mot Storgata.

Det ble lagt til rette for en forlengelse av Sommerfeldts gate, ned mot Hunnselva og med bro over til Gjøvik gård. Dette grepet ble ansett som et viktig byutviklingstiltak, og videreføres også i ny plan.

Bebyggelse anlegg regulert i gjeldende plan:

Det ble foreslått en utbygging med en kombinasjon av parkering, kjøpesenter, boliger og kulturformål. Forslaget hadde en utbyggingskapasitet på ca. 46.500 m², og var utformet med tanke på en trinnvis utbygging.

Det ble også i denne reguleringsplanen forutsatt at kornsiloen og parkeringshuset ved Storgata 10 rives.

Planforslaget viste 15.000 m² nye forretningsarealer i kjøpesenter fordelt på tre plan, og direkte kommunikasjon med Storgata på det midterste planet. Et mindre areal på ca. 500 m² var tiltenkt kontorer.

Boligdelen var fordelt på 4 blokker med 3 til 6 etasjer, regnet fra næringsvolumet og opp. Samlet boligareal var ca. 9600 m² og omfattet ca. 100 boenheter mellom 50 og 200 m².

Arealet mellom Storgata 10, Hunnselva og dagens parkeringsanlegg ble foreslått regulert til kulturformål med mulighet for etablering av et konsertbygg i kombinasjon med nye lokaler for kulturskolen.



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i gjeldende plan:

Hovedatkomsten til Farverikvartalet ble lagt fra Brennerigata og Brenneribakken, og innkjøringen til parkeringsanlegget var planlagt i den nedre delen av Brenneribakken. Brennerigata forbi skulle være kjørbart med tunge kjøretøy fra Brenneribakken frem til det foreslåtte konserthuset.

Glassverksgata fra Storgata til rådhusplassen og Brennerigata fra Glassverksgata til varemottaket ble tilrettelagt som trafikkareal med prioritet for myke trafikanter, men med mulighet for kjøring på fotgjengers premisser (gatetun/torgløsning).

I forlengelse av Elvegata fra Glassverksgata mot Hunnselva ble det foreslått å anlegge trapper ned til vannet. Fra tidligere planlagt varemottak i Brennerigata til Brenneribakken ble elvebredden foreslått strammet opp med mur med gangbane. Dette prinsippet videreføres også i nytt forslag til ny regulering.

Tidligere områderegulering for Farverikvartalet åpnet for etablering av et parkeringshus i 3 plan (340-650 plasser), hvorav den ene etasjen kunne utvides til å omfatte arealene under Brennerigata (ca. 70 plasser).

Da områdereguleringsplanen ble vedtatt i 2015 ble to områder utelatt rettsvirkning:

- Som følge av stående innsigelse fra Oppland Fylkeskommune, ble arealer for nytt brofundament på motsatt side av Hunnselva utelatt rettsvirkning. Som følge av at denne nye forbindelsen fortsatt er sterkt ønskelig, konsekvens-utredes dette forholdet på nytt som en del av denne reguleringen.
- Arealer for ny fremtidig kulturskole og konserthus (tidligere omtalt som F12) ble utelatt rettsvirkning som følge av at denne lokaliseringen ikke var bestemt. En regulering av dette arealet til kulturskole og konserthus ville kunne bli oppfattet som en "forhåndsaksept" for etablering av disse funksjonene her.

Ny reguleringsplan for Farverikvartalet bygger på den forutsetningen av arealer for konserthus og kulturskole lokaliseres på et annet sted i Gjøvik. Dette forholdet er derfor ikke lenger aktuelt å gjennomføre ny konsekvensutredning av.

Oppsummert representerer gjeldende reguleringsplan et viktig bakteppe for denne reguleringen. Selv om det fremmes en ny reguleringsplan for Farverikvartalet, er det gjennom en praktisk tilnærming mulig å anse dette som en planendring.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet og planavgrensning



Figur 6, Planområdets begrensning

Planområdet er identisk med tidligere plangrense for områdereguleringsplanen for Farverikvartalet.

Planområdet er som sist avgrenset av Hunnselva mot sør, Brenneribakken mot vest, Storgata og Glassverksgata mot nord og bibliotekfløyen ved Gjøvik Rådhus mot øst. Planområdet består av et utbyggingsområde og eiendommene Storgata 10, 12, 14, 16 og 18. Utbyggingsområdet omfatter Gjøvik kornsilo og Gjøvik kommunes parkeringshus, Brenneribakken 3, samt Gjøvik kommunes eiendommer beliggende mellom parkeringshuset / Storgata 10 og Hunnselva.

I forlengelse av Sommerfeldts gate er plangrensen også som tidligere utvidet til å omfatte hele Hunnselvas bredde til kontakt med Gjøvik Gård. Dette åpner for å binde Gjøvik Gård og Farverikvartalet bedre sammen med hverandre, på samme måte som tidligere intensjon.

3.2 Dagens bruk av planområdet

Det er ingen forandring i bruken av området sett opp mot tidligere situasjon, siden gjeldende/ forrige områdereguleringsplan ikke ble realisert. Virksomheten ved Gjøvik kornsilo opphørte i 2007. Byggets



Figur 7, Skråfoto av dagens arealbruk. (1881.no)



Figur 8, Dagens arealbruk langs Hunnselvas nordside. Sprengsteinskant og fortau.

hoveddel er ikke i bruk, og har stått tomt i over ti år. Tilstøtende lagerbygg benyttes til parkering.

Gjøvik kommunes parkeringshus har gjennom en årrekke representert en betydelig vedlikeholdsmessig utfordring. Byggets dimensjonering og konstruktive løsning fører til problemer med dekkestabilitet og lekkasjer. En mer omfattende utbedring er stilt i bero i påvente av avklaring av reguleringen for Farverikvartalet. Kornsiloen og parkeringshuset gir inntrykk av at kvartalet vender seg bort fra Hunnselva.

Arealet mellom Storgata 10 og Hunnselva fra kornsiloen til biblioteket består hovedsakelig av trafikkarealer og grøntanlegg. Langs Hunnselva er det gangsti med en smal grøntstripe beplantet med bjørketrær. Elvebredden består av en sprengsteinsforbygning. Det er ikke tilrettelagt for tilgang til elva på strekningen.



Figur 9, Dagens bygårder i kvartalet, Storgata 18, 16, 14, 12 og 10.

Eiendommene Storgata 10, 12, 14, 16 og 18 inngår i planområdet, men er i utgangspunktet ikke en del av utbyggingsområdet. Bygningene er hver for seg gode representanter for sin tids arkitektur og er veldrevne, godt vedlikeholdte eiendommer, som hovedsakelig benyttes til handel og kontorformål. Storgata 18 skiller seg ut med hovedvekt på bolig.

3.3 Eiendom og eierforhold

Eiendomsforholdene i prosjektet er de samme som ved tidligere reguleringsplan:

Adresse /Navn	Gnr	Bnr	Areal (ca. m2)	Eier	Kommentar
Brenneribakken 3	67	708	3890,0	Gjøvik kommune	Parkeringshuset
Brenneribakken 1	67	669	1831,0	Felleskjøpet Agri BA	Kornsiloen
Tillegg til Brennerigata 2	67	655	370,2	Felleskjøpet Agri BA	Plass mellom Brenneribakken og siloen.

Gjøvik Eiendomsselskap AS hadde i henhold til leiekontrakt datert 31.10.1996 rett til å overta lagerdelen av kornsiloen (gnr 67 bnr 669), som har en grunnflate på ca. 900 m2 og har meddelt Felleskjøpet at de vil benytte innløsningsretten.

Det ble etablert en samarbeidsavtale for utvikling av prosjektet. På grunnlag av samarbeidsavtalen er Gjøvik kommunes rettigheter og forpliktelser knyttet til området overført til Industribygg Gjøvik AS, Gjøvik kommune utbyggingsselskap. Gjøvik kommune har anledning til å utvide prosjektområdet til også å omfatte arealene foran Gjøvik bibliotek og Storgata 10. Beslutningen om hvordan driften av den offentlige delen av parkeringsanlegget i Farverikvartalet skal drives tilligger kommunen.

I etterkant av vedtatt områdereguleringsplan har Utstillingsplassen Eiendom AS gjennom nedsalg og emisjon i Farverikvartalet AS kjøpt 50 % av selskapet. Aksjefordelingen i selskapet fordeler seg etter dette slik:

Utstillingsplassen Eiendom	50,00%
----------------------------	--------

Industribygg (Gjøvik kommune)	31,54 %
-------------------------------	---------

Gjøvik Eiendomsselskap	10,96 %
------------------------	---------

Agri Eiendom AS	7,5 %
-----------------	-------

Gjøvik kommune er gjennom sin eierandel i Farverikvartalet, også etter emisjonen i selskapet, en betydelig eier av selskapet.

3.4 Eksisterende infrastruktur innenfor planområdet

3.4.1 Trafikk/adkomst

Farverikvartalet har direkte adkomst via Brennerigata. Pr. dags dato betjenes denne via Niels Ødegårds gate. Ved etablert ny adkomst via Hunton fabriks arealer, blir planområdet i fremtiden knyttet tettere på det overordnede vegsystemet i byen.

Dagens parkeringshus innenfor planområdet har en samlet kapasitet på 274 biler, hvorav 244 er offentlige og 30 er private, og benyttes hovedsakelig som brukerparkering ved handling i sentrum. Deler av den offentlige kapasiteten er leid ut på faste kontrakter.

Brennerigata brukes i dag som adkomstveg ved leveranser til Rådhuset, slik at dette kjøres inn via rådhuskjelleren. Som følge av hovedombyggingen av Gjøvik Rådhus, skal fremtidig vareleveringer hovedsakelig skje direkte fra Storgata. Ekstern bruk av Brennerigata forventes derfor å bli noe redusert i fremtiden.

3.4.2 Vann- og avløpsnett

På kartskissen under vises dagens situasjon med anlegg i grunnen. Grønne ledninger er overvann, røde er spillvann, blå er vannledning, mens gule ledninger er kombinert spillvann og overvann (gammel løsning).



Figur 10, Eksisterende vann- og avløpsnett innenfor planområdet

Ny utbygging i Farverikvartalet medfører behov for å legge om deler av det offentlige VA-systemet i området. Dette er nærmere beskrevet under kapittel 7.2.9.

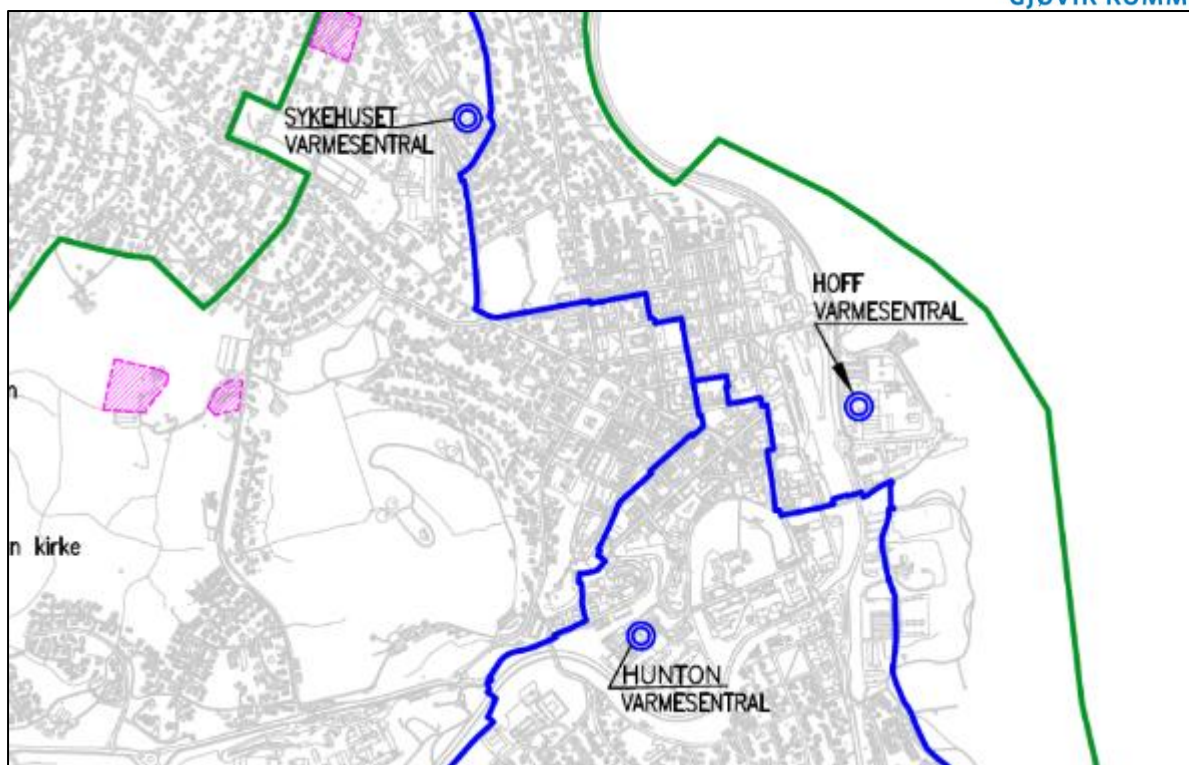
Spillvann:

Det ligger kommunalt spillvann langs tomten mot Hunnselva med dimensjon 250 mm.

Ledningsanlegget går inn i pumpestasjonen i parkeringskjelleren. Dette vil bli påvirket av utbyggingen og må legges om.

3.4.3 Strøm, fjernvarmenett

Eidsiva Bioenergi har konsesjon for fjernvarme i Gjøvik sentrum. Det er ikke tilknytningsplikt, men fjernvarme er lagt til grunn som energikilde. Kartet på neste side, figur 11 viser langtidsplan for



Figur 11, Utsnitt fra langtidsplan for fjernvarmenett i Gjøvik sentrum, Eidsiva Bioenergi

fjernvarmenettet i Gjøvik sentrum. Det er fjernvarmerør i Hans Mustads gate og i Elvegata det kan være aktuelt å koble seg til på.

3.5 Kjente registreringer

3.5.1 Kulturmiljø / kulturminner/Sefrak-registreringer

Forholdet til kulturmiljø og kulturminner ble omtalt og vurdert som en del av tidligere regulering. Det skal ikke gjøres endringer knyttet til de vurderingene som lå til grunn ved forrige reguleringsplan. For historikken sin del oppsummeres imidlertid grunnlagsinformasjonen fra forrige reguleringen:



Figur 12, Utsnitt av Verneplan for Gjøvik sentrum

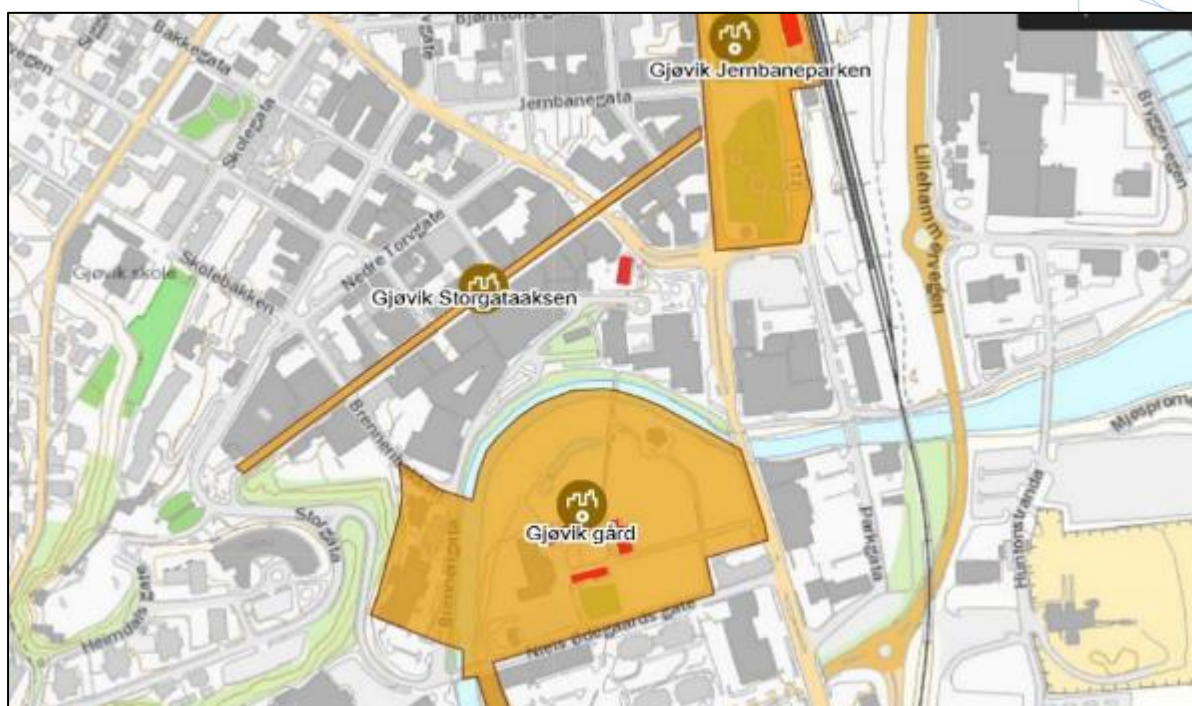
Byggene Storgata 16 og Storgata 18 er vist i Verneplan for Gjøvik sentrum med vernegrad 2. Denne vernegraden er den nest strengeste vernekategorien, som betyr at bygningenes ytre må skjøttes på en antikvarisk forsvarlig måte. Utvendig endringer må godkjennes av antikvarisk myndighet. Bygningene kan ikke rives. Storgata 16 er beskrevet som:

Gjenværende del av større forretnings- og boliggård i murverk. 3 etasjer og utnyttet loftsetasje. Hjørnetårn/frontspiss. Stilpreg historisme/preg av nyrenessanse. Bygningen er et fint stileksempel for samme periode som Grand Hotell og Storgata 1.

Storgata 18 er beskrevet som:

3-etasjes kontor- og forretningsgård i teglstein og strukturelle betongelementer. Stilpreget er Etterkrigsfunksjonalisme. Bygningen symboliserer samfunnets omsorg på godt og vondt. Bygget er svært typisk for 1950-60 åra. Begynner å bli sjelden, da de fleste bygninger fra denne tiden nå er "modernisert", etterisolert osv.

I områderegeringsplan for Farverikvartalet ble disse byggende regulert med heltrukken linje for bevaring, og det ble knyttet bestemmelser, utarbeidet på bakgrunn av verneplanens anbefalinger, til disse feltene.



Figur 13, Utsnitt av NB! -lista via kartportalen Kulturminnesøk

I tiden som er gått i etterkant av at områderegeringsplanen for Farverikvartalet ble vedtatt, er storgateaksen i Gjøvik registret av Riksantikvaren i det nasjonale NB! -registret. Delområdet omfatter nordlig del av Storgata. Området strekker seg langs seks kvartaler med sentrumsbebyggelse, fra Strandgata i øst. I vest avsluttes området der hvor Storgata møter Øvre Torvgate.

Også Gjøvik gård er registrert i NB! -registeret da anlegget er fredet. I tillegg inngår de eldre teglsteinsbygningene sør for siloen i NB! -registeret.



3.5.2 Biologisk mangfold

På samme måte som for kulturminner, anses forholdet til biologisk mangold som ivaretatt gjennom det utredningsarbeidet som ble gjennomført i forbindelse med områdereguleringen. Derfor omtales ikke dette forholdet i detalj. Planområdet er imidlertid sterkt urbanisert. Innenfor selve utbyggingsområdet er det ikke grønnstruktur. Nær Gjøvik Bibliotek er det flere store løvtrær, som i sum utgjør en liten grønn lunge. Denne berøres ikke av utbyggingen, og er ivaretatt i planforslaget gjennom at dette arealet er regulert til parkformål.

Biologisk mangold gikk derfor ved forrige planutarbeidelse i stor grad på å bidra til at gyteforholdene for fisk i Hunnelva ble bedre. I tidligere planbestemmelse § 5.8 ble det derfor blant annet nedfelt at:

- Det skal legges til rette for å opprettholde og forbedre forholdene for gytende fisk i Hunnelva forbi planområdet. Slik tilrettelegging kan for eksempel være etablering av terskler og kulper, utlegging av store steiner, buner og gytegrus. Eksemplene bygger på forslag til Tiltaksplanen for Vannområde Hunnelva.
- Det kan også utføres nødvendig sikringstiltak inkludert endring av elveløpet for å sikre mot flom. Sikringstiltak skal primært legges på land, og må utformes slik at planlagt bebyggelse sikres mot 200-årsflom jf. § 9.1. Sikringstiltak skal ikke være til hinder for gjennomføring av biotoptiltak jf. tiltaksplan for vannområde Hunnelva, og det må påses at samlet effekt av sikringstiltak og biotoptiltak bidrar til å forbedre gyte- og oppvekstforholdene for fisk i elva.
- Ansvarlig vassdragsmyndighet (NVE) skal behandle detaljplan etter vannressursloven før tiltak i elva kan utføres. Tiltak må også behandles av myndighet etter lakse- og innlandsfiskeloven før utførelse.
- Tiltak som kan medføre fare for tilslamming av vassdraget, må gjennomføres i perioden 15. juni – 15. september.

De samme bestemmelsene er videreført også i ny detaljregulering for Farverikvartalet. Forholdet til biologisk mangfold anses derfor som godt ivaretatt.

3.5.3 Barnetråkk



Figur 14, Barnetråkkregistreringer nært Farverikvartalet

Det foreligger barnetråkkregistreringer for området. Brennerigata er i Barnetråkkregisteret, figur 14, avmerket som farlig veg (2 registreringer, rød linje). Det er ikke kjent bakgrunnen for dette. Brennerigata er etablert med fortau på deler av strekningen. Nærheten til elva kan imidlertid trekkes frem som forklaring. Barnetråkkregistreringene viser også at parkeringshuset brukes som snarveg mellom Brennerigata og Storgata. Denne tverrforbindelsen vil bli opprettholdt og videreutviklet som en del av planforslaget.

3.5.4 Spesielle miljøforhold

Støy:

Som for øvrig bebyggelse i Gjøvik sentrum berøres planområdet delvis av støy fra biltrafikk. Trafikken i Brenneribakken generer noe støy. På samme måte som for opprinnelig reguleringsplan, er det gjennomført en ny støykartlegging. Tidligere støysoner baserte seg på forutsetningen om kjøpesenter i Farverikvartalet, noe som i seg selv genererer biltrafikk. Som følge av at trafikkbildet i nærområdet nå endres, er det gjennomført en ny støykartlegging. Beskrivelse av støy i fremtidig situasjon er redegjort for under kapittel 7.2.3.

Grunnforurensing:

Tidligere reguleringsplan for Farverikvartalet nedfelte i § 4.1, kulepunkt 8, rekkefølgekrav som sikret utarbeidelse av en geoteknisk grunnundersøkelse før rammetillatelse. Undersøkelser er gjennomført og viser små forekomster av forurensning.

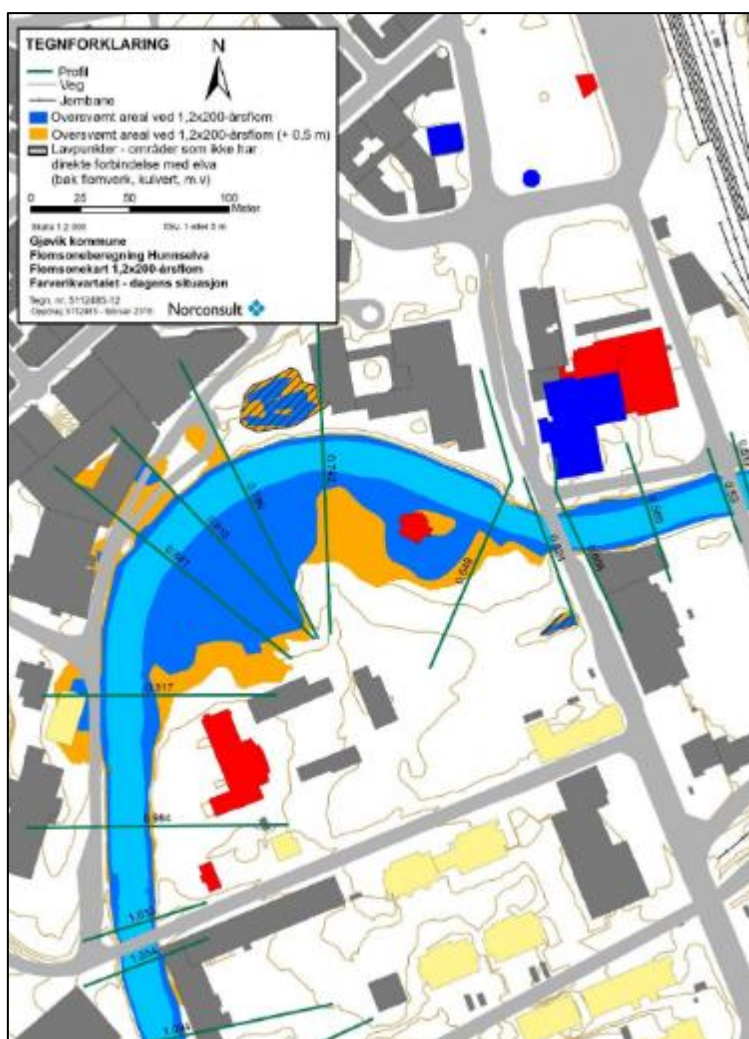
Bestemmelse knyttet til grunnforurensning er sikret i ny plan, jf. § 4-2.2 b. Bestemmelsen sier at dersom miljøtekniske undersøkelser viser forurensning, er det krav til tiltaksplan etter forurensningsforskriften § 2-6.

Tiltaksplanen skal dokumentere at tiltaket lar seg gjennomføre innenfor rammene til forurensningsforskriften kap. 2.

3.5.5 Flomfarekartlegging

Flomsituasjonen i Farverikvartalet ved en 200 års flom ble inngående kartlagt ved utarbeidelse av områdereguleringsplanen for Farverikvartalet. Det er ingen sider ved det nye planforslaget som fører til endringer i dette bildet. I det påfølgende formidles funn og data fra områdereguleringen:

Ved beregning av flom er det tatt utgangspunkt i en 200 års flom. I tillegg er det lagt til et



Figur 15, Utsnitt av flomfarekartlegging, Norconsult 2015

klimapåslag på 20 % og en

sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

Figur 15 viser både hvilke områder som er oversvømmet ved en 200 års flom med tillegg for klimapåslaget (mørk blå farge) og hvilke arealer som oversvømmes dersom man i tillegg legger sikkerhetsmarginen på 0,5 meter til grunn (Orange farge).

Totalt sett viser flomberegningene at vannivået ved en 200 års flom med nevnte tillegg fører til at en del av Gjøvik Gård og Holmen Brenneris administrasjonsbygg blir oversvømmet. I tillegg vil scenen på Gjøvik gård bli oversvømmet. Selv om en stor del av grøntarealene ved Gjøvik gård oversvømmes, vil ikke vannivået være så høyt at det truer selve bebyggelsen på gårdstunet.

For bebyggelsen på nordsiden av elva er det stor forskjell på konsekvenser av flom etter hvorvidt det tas hensyn til sikkerhetsmarginen på 0,5 meter.



Utelates denne vil ikke en 200 års flom føre til at vann flommer over og berører parkeringskjelleren og deler av fasaden av kornsiloen. Tas det derimot hensyn til sikkerhetsmarginen på 0,5 meter i tillegg, vil vannivået komme så høyt at det vann kan flomme inn i parkeringskjelleren og sette deler av dagens parkeringsplass mellom elva og Brennerigata under vann.

Gjeldende bestemmelser for hensynet til flom er videreført i nytt planforslag. Som følge av at ny bebyggelse ikke skal anlegges med kjeller, vil en eventuell flom i området ha mindre konsekvenser enn tidligere.

3.5.6 Risiko og sårbarhetsanalyse

Vedlagt planforslaget følger en egen ROS-analyse. Denne er utarbeidet med hensikt i å videreføre de avbøtende tiltak som gjennom gjeldende ROS-analyse ble ansett som nødvendig, i tillegg til å vurdere endrede forhold på nytt. I praksis gjelder dette støyforholdene, som det er gjennomført en ny nærmere vurdering av.

Det presenteres ikke her konklusjoner fra ROS-analysen, men det henvises til selve ROS-analysen for en nærmere redegjørelse om disse forholdene.

3.6 Lokaliseringsfaktorer

3.6.1 Infrastruktur

Planområdet ligger svært sentralt i Gjøvik, og er godt egnet for ny boligbebyggelse. Med planlagt ny avkjøring fra Rv 4 vil planområdet knyttes enda tettere på overordnet vegsystem, men dette er ingen forutsetning for gjennomføring av planen.

3.6.2 Nærhet til skole og barnehage

Farverikvartalet ligger i gangavstand til både Gjøvik skole og Gjøvik barnehage. Planområdet ligger i en avstand på ca. 300 meter. Skolevegen er å anse som trafiksikker gjennom egne fortau langs hele skolevegen.

3.6.3 Kollektivtransport

Planområdet ligger i en avstand på ca. 350 fra Gjøvik Skysstasjon. Ny boligbebyggelse i Farverikvartalet vil gjennom dette ha svært gode kollektivforbindelser i tilnærmet umiddelbar nærhet.

Alt av Gjøvik sentrums servicetilbud, kollektivtilbud og offentlig tilbud ligger innenfor innenfor en radius på ca. 400 meter.

Det er få, om ingen utbygginger i Gjøvik sentrum i den størrelsesorden som det Farverikvartalet representerer som har bedre forutsetninger for god kollektiv løsninger som det prosjektet representerer.



Figur 16, Holdeplasser nært Farverikvartalet

Det er svært gode muligheter for kollektivtransport fra Farverikvartalet, både gjennom Gjøvik Skysstasjon, og i holdeplassene nært Farverikvartalet, både i Strandgata og Hunnsvegen. Figur 16 viser nærheten til de omkringliggende holdeplassene.

3.6.4 Servicetilbud

Det er gangavstand til et tilnærmet ubegrenset servicetilbud som en del av både Gjøvik sentrum og CC. Det vil være mulig å basere en hverdag i Farverikvartalet på minst mulig bruk av bil.

3.6.5 Rekreasjons- og friluftsområder

Det er ingen egne rekreasjons eller friluftsområder innenfor planområdet i dag, men det er nærhet til Gjøvik gård, samt elvepromenaden langs Hunnselva og videre langs Huntonstranda/Fredevika. Det er også kort veg til Hovdetoppen. En sentrumsnær lokalisering vil naturlig nok innebære noe avstand til store sammenhengende grøntområder. I umiddelbar nærhet ligger, i tillegg til Gjøvik gård, et parkområde ved Gjøvik bibliotek med flere gamle store trær som har et potensiale for mer bruk ved en opprustning. Det er også kort gangavstand til Jernbaneparken med store opparbeidede leke- og aktivitetsområder.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Overordnet beskrivelse



Figur 17, Farverikvartalet, fotomontasje sett mot Brennerigata (Sleth AS)



Figur 18, Etasjefordeling mellom nye blokker (Sleth AS)



Planforslaget innebærer oppsummert følgende:

- Etablering parkeringshus i to etasjer med to ulike adkomster (en til hvert parkeringsplan) fra Brennerigata
 - Parkeringshuset vil ha en samlet parkeringskapasitet på 212 biler.
 - Av dette avsettes det plass for inntil 75 tilgjengelig parkeringsplasser.
 - Offentlige parkeringsplasser er tenkt samlet på parkeringshusets øverste plan.
- Det som i dag oppfattes som taket på parkeringshuset løftes en etasje opp. Her anlegges nytt felles gårdsrom (gårdshage) med felles uteoppholdsarealer på "taket" av parkeringshuset. Dette planet i høyde med Storgata, 137 moh, blir inngangsplanet for leilighetene. Gårdshagen får trinnfri adkomst fra Storgata på bro i forlengelsen av Sommerfeldts gate. Gårdshagen får kjøreadkomst (f.eks brannbil) via rampe fra Brenneribakken.
- Det åpnes for totalt ca. 13 000 kvm BRA nye leiligheter.
 - Leilighetene bygges over parkeringshuset, fordelt på inntil 5 separate bygningsvolumer.
 - Totalt vil dette åpne for ca. 130 leiligheter
 - Leilighetstypene spenner fra ettroms til 4/5-roms.
 - Blokkene vil totalt spenne mellom 5-10 etasjer.
- Etablering av tilsammen 2000 kvm næringsarealer
 - 925 kvm av disse befinner seg på nederste plan, og strekker seg ut langs hele anleggets lengde. Her tenkes tilbudt attraktive arealer langs promenade til småforretninger, restauranter, caféer, gallerier med mer.
 - Øvrige næringsarealer planlegges i et eget næringsbygg inne i gårdsrommet, regulert til kombinert forretning, kontor og tjenesteyting.
- Passasjen langs eksisterende bebyggelse inn mot Storgata 10 prioriteres for myke trafikanter, men tilrettelegges for kjøring til parkering i underetasje i Storgata 12 og 16.
- Formålene kjøpesenter og kulturhus som det var regulert for i gjeldende plan utelates.
 - Istedenfor kulturhus i bibliotekshagen reguleres dette arealet til offentlig park, i samsvar med dagens bruk.

I tillegg til å regulere det fremtidige Farverikvartalet, åpner også reguleringen for påbygg i en etasje på eksisterende del av Storgata 10. Skisseprosjekt utarbeidet av RAM arkitekter viser utvidelse ved en ekstra etasje på det høyeste volumet. Dette arealet ønskes brukt til utvidelse av eksisterende kontorhotell, kantine/restaurant og møterom. Se også vedlagt skisseprosjekt, vedlegg 15.



Figur 19, Figuren viser planlagt toppetasje på Storgata 10.

4.2 To byggefaser

Samlet representerer Farverikvartalet en svært stor, omfattende og viktig utbygging i Gjøvik sentrum. Når kvartalet er ferdig utbygget vil flere hundre mennesker ha sin bolig i denne delen av Gjøvik sentrum. En slik utbygging vil imidlertid måtte bli gjennomført trinnvis. Det er ikke aktuelt å starte byggingen av alle blokkene samtidig. Derfor legges det opp til at planen gjennomføres i to faser, som også innbyrdes kan bestå av flere byggetrinn.

Fase 1:

Fase 1 innebærer i korte trekk å rive kornsiloen og den delen av parkeringshuset som ligger nærmest denne. Det øvrige parkeringshuset vil i seg selv i en denne fasen bestå, slik det gjør i dag.

Ved ferdigstillelse av fase 1 vil det offentlige parkeringshuset betjenes gjennom adkomst via de nye parkeringsarealene under blokkene som bygges i fase 1. I byggefasen vil ikke de offentlige parkeringsplassene på dagens parkering dekke være tilgjengelige for biltrafikk. Dette kan få negative konsekvenser for driften av forretningsarealene i Storgata 12-16. Det er imidlertid skjønnet fra 1970-tallet som trekker opp rettighetene arealene som vender mot parkeringsdekket.

- Storgata 12 og 14 skal ha kjøreadkomst gjennom parkeringsanleggets nedre plan. Begge skal i tillegg ha adkomst for gangtrafikk fra øvre plan. Gangadkomsten skal tilsrebes å bli opprettholdt, og tilgang gjennom parkeringsanleggets nedre plan vil også bli opprettholdt i byggefasen for fase 1.

- Storgata 16 har rett på avkjøring fra Brenneribakken, over parkeringsanleggets øvre plan og fra Brennerigata.

Fase 1 både skal og vil kunne fungere som et isolert boligprosjekt, i tida frem til neste fase påbegynnes. Det vil si at:

- Boenheter i denne fasen dekker selv behovet for ny parkering i egen kjeller og har ikke underdekning av parkeringsplasser.
- Det stilles samme krav til uteareal pr. boenhet i de ulike fasene. Det tillates etablering av midlertidige uteoppholdsarealer gitt at permanente løsninger er ferdigstilt senest 3 år fra byggestart. Dette kan være nødvendig av praktiske hensyn under byggingen av de ulike blokkene.



Figur 20, Prinsipiell Visualisering av ferdig bebyggelse i fase 1, sett fra øst. Det gjøres oppmerksom på at visualiseringen ikke er oppdatert etter offentlig ettersyn, men den får allikevel frem hvordan fase 1 skal fungere i samspill med eksisterende parkeringshus.

Fase 2:

Fase 2 innebærer sanering av store deler av eksisterende parkeringshus, samt bygging av resterende nytt parkeringsanlegg, blokker og forretningsarealer mot Hunnselva.

Det er først i fase 2 at forlengelsen av Sommerfeldts gate i form av gangbro, gatetun og trapp blir etablert. Det er også først i denne fasen at promenaden langs Hunnselva etableres i sin helhet.

Det stilles rekkefølgekrav som sikrer at utbyggingen av de enkelte byggefaser og byggetrinn skal gjøres slik at det sikres god helhetlig sammenheng når hele området er ferdig utbygget.

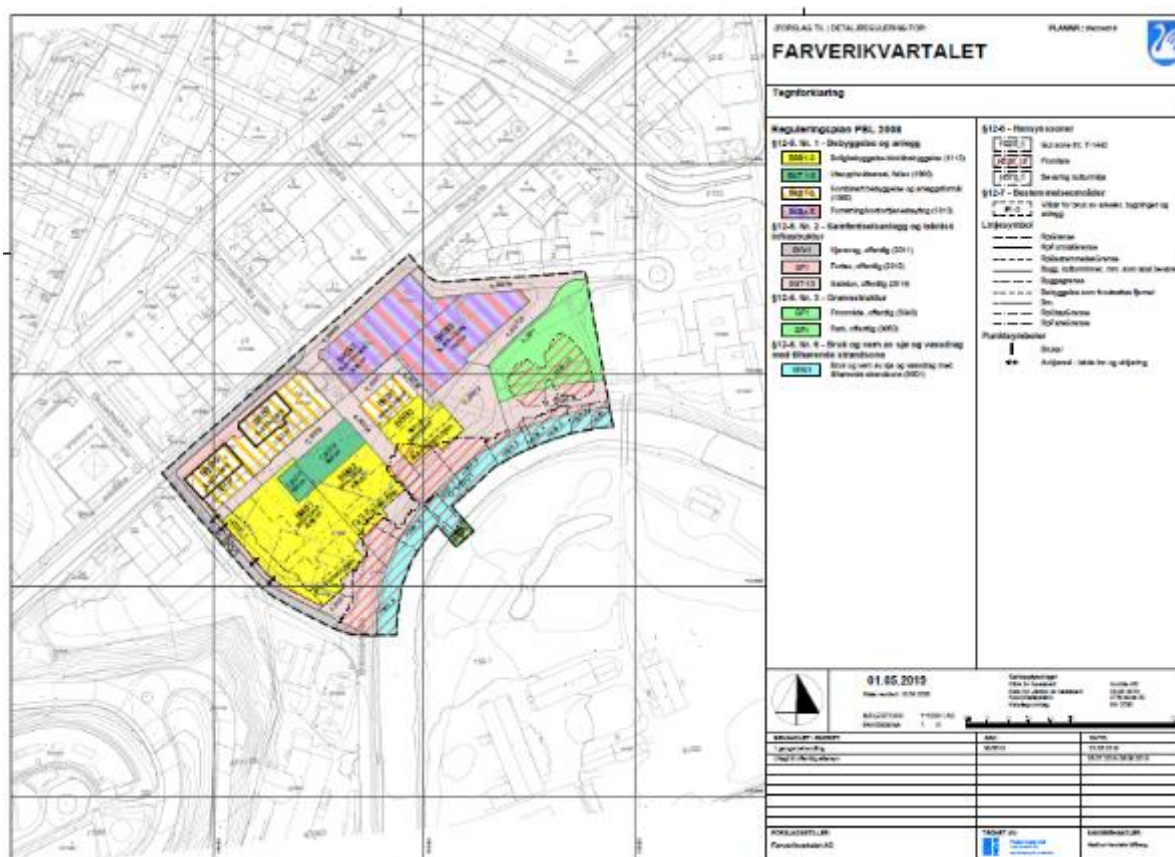


4.3 Arealregnskap

Arealtabell

	Areal (daa)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (3)	4
1600 - Uteoppholdsareal (2)	0,7
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (3)	2
1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting (2)	2,9
Sum areal denne kategori:	9,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg	0,9
2012 - Fortau	0,6
2014 - Gatetun (10)	6,3
Sum areal denne kategori:	7,7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
3040 - Friområde	0,1
3050 - Park	1,8
Sum areal denne kategori:	1,9
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
6610 - Naturområde i sjø og vassdrag	1,7
Sum areal denne kategori:	1,7
Totalt alle kategorier:	20,9

4.4 Plankart



Figur 21, Utsnitt av forslag til plankart.

Plankartet bygger videre på viktige premisser fra gjeldende plan, dette gjelder spesielt forholdet mellom gatetunene o_SGT1-3 og Hunnselva (VNV1). I tillegg er aksene Sommerfeldts gate sikret videre i ny plan. Figur 30 viser nytt forslag til plankart. Gjeldende områdeplan er vist under punkt 3.3.4, figur 4.

Nytt plankart er bygget opp for å gi et forutsigbart og gjenkjennelig bilde på utbyggingen. Det innebærer at plankartet viser de formål som er en synlig i dagen, mens bestemmelsene redegjør for hvor det kan anlegges parkeringskjeller under.

Innledningsvis er det relevant å trekke frem at det ved fremstilling av ny reguleringsplan er valgt å benytte de nye nasjonale påskriftene for planformål i arealplaner. Dette innebærer at formålene har en noe annen benevnelse enn ved gjeldende regulering.

Næringsarealer på nederste plan mot Hunnselva er i seg selv ansett som viktig, men sett opp mot helheten, utgjør forretning en liten andel av planformålene. Derfor er det vurdert som den beste løsningen å angi dette som et bestemmelsesområde, samtidig som bygningsmassen i sin helhet reguleres til boligformål. På neste side følger en nærmere redegjørelse for planens ulike formål:

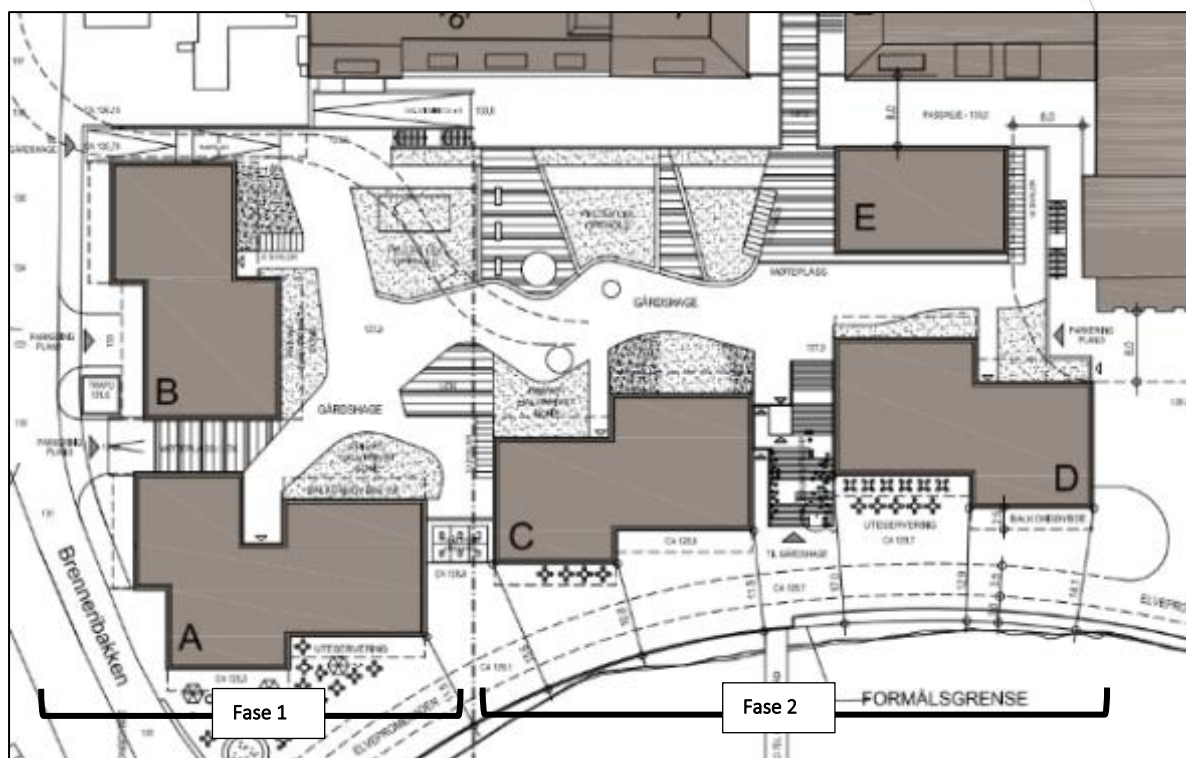
4.4.1 Bebyggelse og anlegg

BBB1-3

BBB1-3 representerer kjernen i reguleringsplanen, og definerer den nye bebyggelsen som skal utgjøre Farverikvartalet. Ved full realisering av prosjektet innebærer dette etablering av ca. 130 nye boenheter, fordelt på 10 delvis sammenhengende og delvis frittstående blokk-volumer. Til sammen utgjør blokkene likevel en ramme, som legger til rette for et romslig gårdsrom mellom ny og eksisterende bebyggelse. Bebyggelsens leiligheter orienteres mot elva og Brenneribakken, men også mot gårdshagen. Leilighetsmiks og mulige planløsninger medfører gjennomgående så vel som ensidige leiligheter.

I planbestemmelsene er foreliggende situasjonsplan med en underdeling av blokk-volumene aktivt brukt for å knytte egne høydeangivelser til hver enkelt blokk. Under vises situasjonsplanen, slik den også er vist i bestemmelsene. Høydeangivelser på enkeltbygg knytter seg til benevnelsene A1-4, B1-3, C1-3, D1-3 og E1-2.

Det har vært ønskelig å oppnå en variasjon og dynamikk i byggenes høyder ut mot elva for at den samlede bebyggelsen ikke skal fremstå som for «tung». Derfor har det også vært et ønske å sikre bestemmelser for høyder på et såpass detaljert nivå.



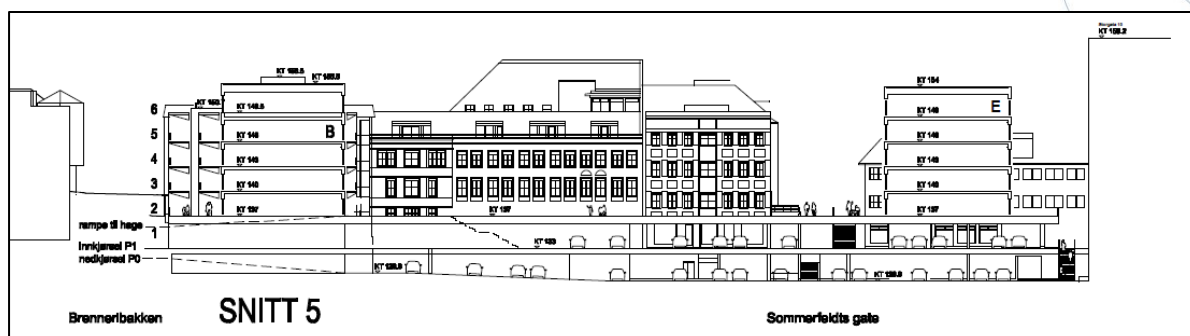
Figur 22, Situasjonsplan med anvisning for byggefaser og benevnelser for enkeltbygg, samt hvordan gårdshagen kan opparbeides.

Byggenes forskyvninger i forhold til hverandre vil kunne legge til rette for varierte nisjer i uterommet langs Hunnselva. Mellomrommene mellom blokkene er også etablert for å skape et lettere uttrykk, sikre gode solforhold for leilighetene samt gi mulighet for utsyn mellom byggene.

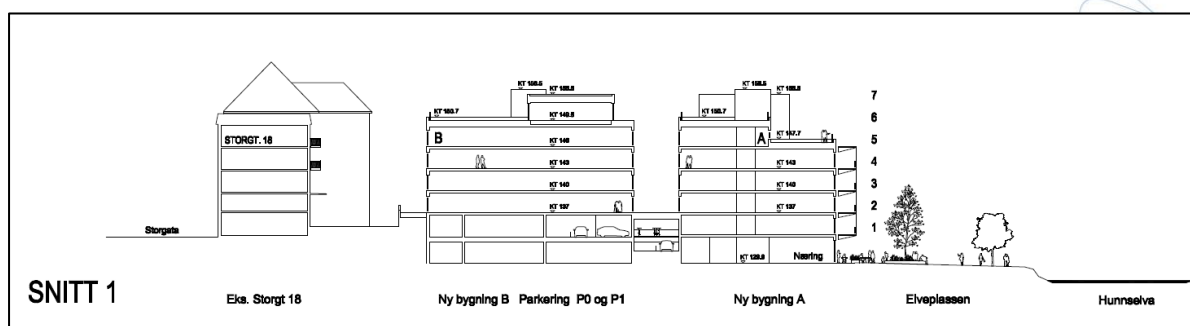
Det er utarbeidet enkle og overordnede skisser som viser hvordan gårdsrommet kan opparbeides. Figur 32 viser en landskapsplan med forslag til dette. Sol- skyggeanalysen har vært styrende for hvor det største felles uteoppholdsarealet er plassert, like sør for Storgata 14 og 16.

I det følgende er det vist et utvalg av planer, snitt og fasader fra vedlagt skisseprosjekt.

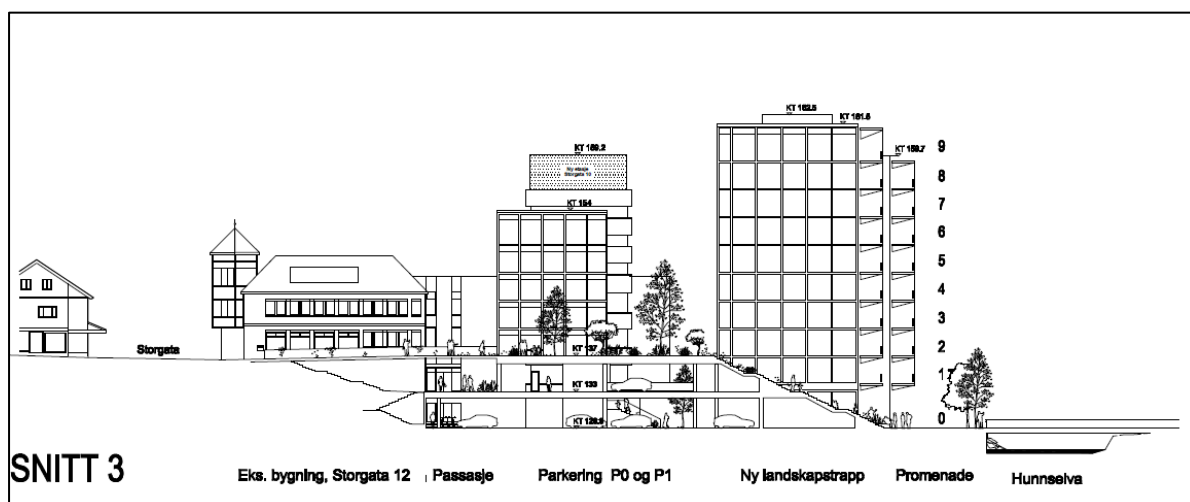
Noen utvalgte snitt:



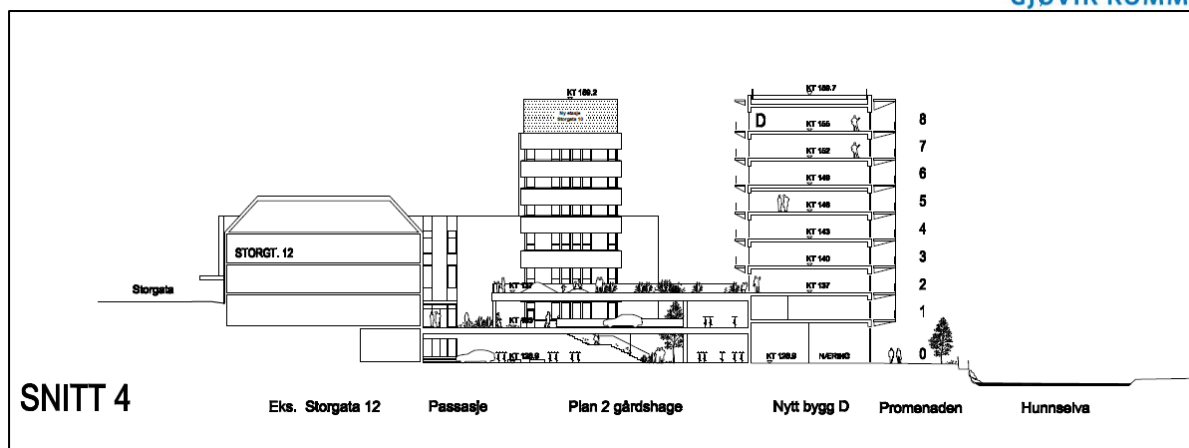
Figur 23, Längdesnitt viser at nytt gårdsrom vil ligge i samme nivå som Storgata, dvs. en etasje høyere enn toppen av dagens parkeringsdekke.



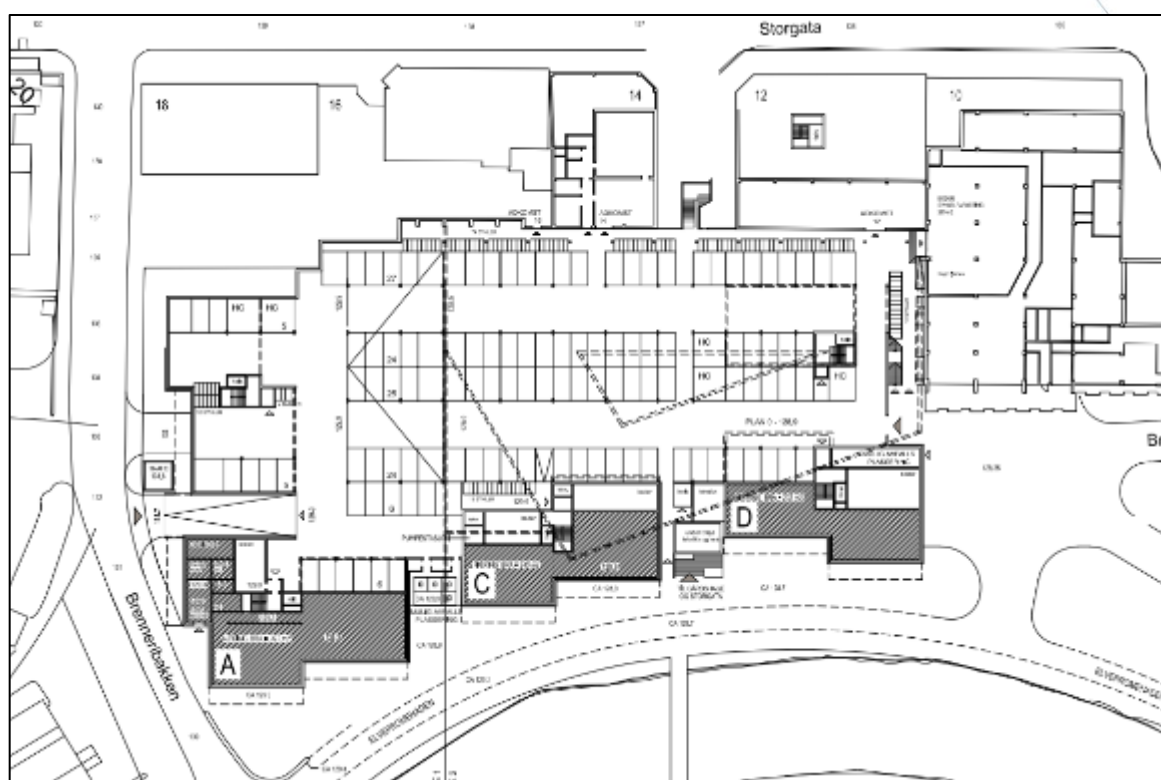
Figur 24, Tverrsnitt viser situasjonen gjennom bebyggelsen nærmest Brenneribakken, byggene A og B.



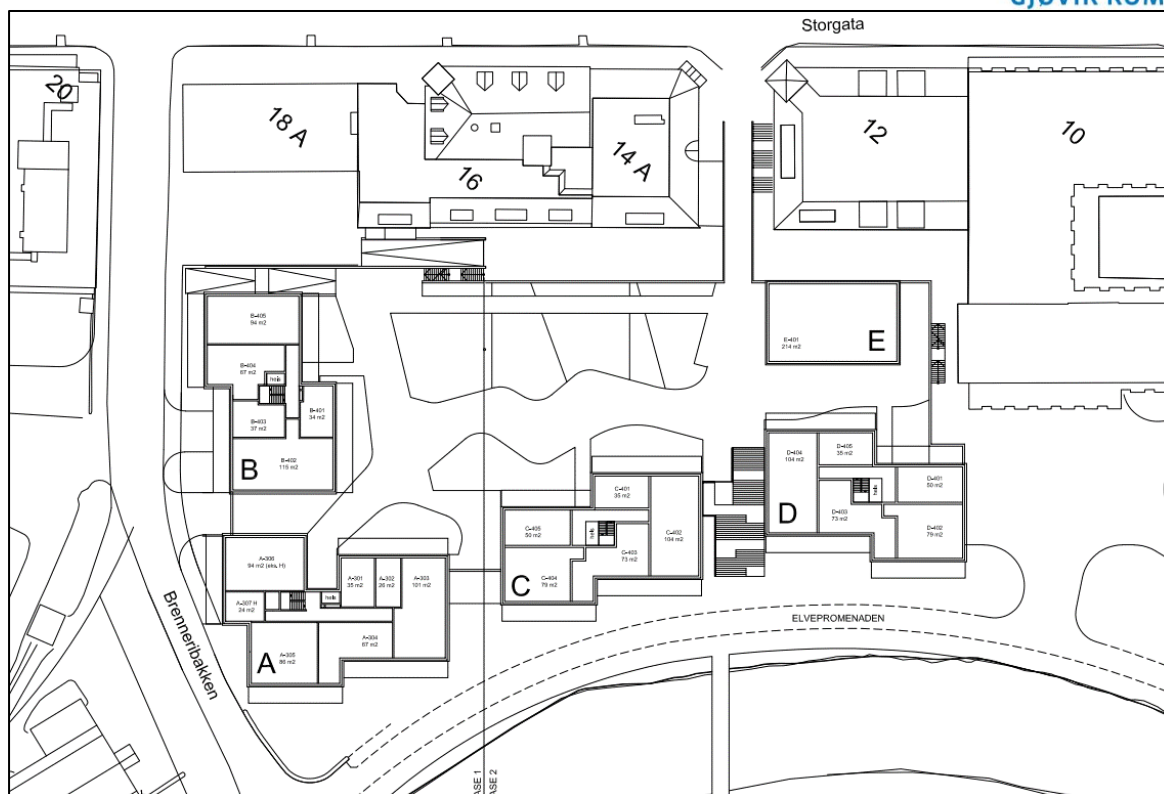
Figur 25, Tverrsnitt viser hvordan forlengelse av aksen Sommerfeldts gate føres ned mellom bygg C og D til Hunnselva via ny trapp.



Figur 26, Tverrsnitt gjennom anleggets høyeste bygg, D, nærmest Storgata 10.



Figur 27, Plan 0 som viser nederste parkeringsetasje og næringsarealene ut mot elvepromenaden.



Figur 28, Plan 4 viser en typisk leilighetsplan

BKB1-2

Disse formålene regulerer tidligere arealformål F-3 og F-4. Tidligere regulering åpnet for bebyggelse innenfor kategoriene bolig, kjøpesenter, kontor, og parkering.

Kjøpesenter er for dette arealet tatt ut som formål. Dette fordi det ikke lenger er en aktuell problemstilling å bruke denne bygningen til kjøpesenter. Det er ikke foretatt innholdsmessige endringer for formålet utover å trekke kjøpesenter ut som formål og erstatte dette med ordinær forretning. Vernegraden som dagens bebyggelse har i gjeldende plan er videreført.

I etterkant av 1. gangs offentlig ettersyn er det lagt til en mulighet for tjenesteyting i bestemmelsene for delfelt BKB1-2. Forslagsstiller mener det skal være samme mulighet for dette som for Storgata 10, BKB4. Det er etter vår vurdering ingen prinsipielle forskjeller på disse to formålene. Tjenesteyting inngår i sentrumsformålet i kommuneplanen, og i en situasjon der tradisjonelle forretninger er under press fra netthandel og endrede handlevaner, er det viktig å kunne gi byggene mulighet for et bredt spekter av funksjoner. Dette kan bidra til å hindre at arealer står tomme.

BKB3

Dette arealet regulerer muligheter for ny bebyggelse i gårdsrommet til Farverikvartalet. Det er på nåværende tidspunkt ingen konkrete planer om hvilke innhold / leietakere som er aktuelle for et slikt bygg. Dette arealet imidlertid på den ene siden minst egnet som eget boligformål som følge av den til dels skyggefulle plasseringen, innrammet i gårdsrommet. I tillegg ble det som en del av den politiske prinsippavklaringen pekt på at det er ønskelig å legge til rette for noe næringsaktivitet tilknyttet gårdsrommet. Formålet er derfor også en ivaretagelse av dette ønsket. Et eventuelt



næringsareal her vil bidra til et miljø og aktivitet i gårdsrommet, samtidig som næringsformål på dette stedet ikke bidrar til å privatisere de næreste områdene til den viktige offentlige aksene gjennom gårdsrommet. I etterkant av offentlig ettersyn er det innarbeidet en revidering av bestemmelsen for formålet som gir åpning for bolig i øvre plan. Endringen begrunnes i behovet for fleksibilitet og usikkerhet knyttet til markedssituasjonen for næringsarealer.

BKB4

Dette arealet regulerer tidligere arealform F-1. Tidligere regulering åpnet for bebyggelse innenfor kategoriene kjøpesenter, kontor, lager, undervisning og parkering.

Det er valgt å ta ut kjøpesenter som formål, og erstatte dette med ordinært forretningsformål, fordi bygningsmassen ikke fremstår som et kjøpesenter i seg selv, nå som kjøpesenter som hovedformål for Farverikvartalet er trukket ut. Tidligere formål undervisning ble regulert som følge av muligheter for en kulturskole på området. Dette er ikke lenger aktuelt. Tjenesteyting er imidlertid tillagt som planformål, og vil dekke evt. behov for undervisningsarealer.

BKB5

Dette formålet regulerer tidligere arealformål F-4. Tidligere regulering åpnet for bebyggelse innenfor kategoriene kjøpesenter, kontor, og forretning. Endringer i formål er sammenfallende med de endringene som er gjort for felt BKB4.

Planen åpner for at det kan bygge på en etasje på eksisterende bebyggelse.

Uteoppholdsareal, felles, f BUT1-2

Planen hjemler til sammen 600 kvadratmeter felles kartfestet uteareal, fordelt på formålene f BUT 1 og f BUT2. Bakgrunnen for at dette er to separate formål knytter seg til utbyggingsrekkefølgen. Som omtalt tidligere er det påregnelig at Farverikvartalet bygges ut i to faser. Første fase defineres av BBB1, med tilhørende felles uteareal i form av f BUT1, når denne fasen er ferdig utbygget. På denne måten sikres det at det første utbyggingsfasen oppnår egne, godt egnede felles utearealer. I tillegg viser samlokaliseringen med f BUT2 at den dagen Farverikvartalet er fullt utbygget, vil dette utgjøre ett sammenhengende felles uteoppholdsareal på minimum 600 kvadratmeter.

Planbestemmelsene definerer videre at hver boenhet skal ha tilsammen minimum 15 kvadratmeter uteareal. I dette regnestykket inngår de kartfestede lekeplassene. Også sykkelparkering på bakkeplan tillates medregnet i dette regnskapet, siden størrelsen på utearealet er relativt «generøst», og det er ønskelig at det opparbeides flere mindre sykkelplasser (som ikke er overbygget) integrert i det helhetlige uteanlegget. Det er imidlertid satt ett tak på maksimum 60 sykler som tillates etablert inne i gårdsrommet, for å sikre god balanse.

Det stilles i bestemmelsene krav om at 600 kvadratmeter lekeplass skal opparbeides i tråd med lekeplassveileder for Gjøvik kommune (nærlekeplass).

4.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg offentlig, o SKV1



o_SKV1 regulerer Brennerigata og del av Storgata, slik som gjeldende reguleringsplan også gjør. Dagens situasjon, stadfestes.

Fortau, offentlig, o_SF1

o_SF1 regulerer fortau langs Brenneribakken og del av Storgata, slik også gjeldende reguleringsplan gjør. Fortauene er etablert i Storgata, men ikke i Brennerigata.

Gatetun, offentlig, o_SGT 1-10

På samme måte som for tidligere reguleringsplan, er det valgt å regulere store deler av det omkringliggende gatenettet til gatetun.

- o_SGT1 regulerer den del av promenaden som tilligger første utbyggingsfase.
- o_SGT2 regulerer den del av promenaden som tilligger andre utbyggingsfase.
- o_SGT3 regulerer øvrig del av promenadeløpet langs Hunnselva.
- o_SGT4 regulerer tidligere formål G/Kj/P, og er en videreføring av den svært sentrale nye aksene i forlengelsen av Sommerfeldts gate. Det viktige byutviklingsgrepet som ble tatt ved utarbeidelsen av forrige regulering, var å videreføre aksene fra Sommerfeldts gate, gjennom Farverikvartalet, og videre mot Gjøvik gård. I forslag til ny reguleringsplan videreføres dette grepet, i tillegg til at det forsterkes. Dette arealet kunne tidligere overbygges, selv om siktlinjer mot Gjøvik gård skulle vektlegges. Gjennom at dette arealet nå kun reguleres til gatetun, sikres denne siktlinjen bedre.
- o_SGT5 er deler av Storgata og dagens situasjon med gågate videreføres.
- o_SGT6-7 hjemler passasje mellom den eksisterende bebyggelsen, og nytt parkeringshus. Aksene fra Brenneribakken og mot dagens inngang på Storgata 10 bevares og sikres som åpent, offentlig tilgjengelig areal.
- o_SGT8 regulerer ny adkomst /trapp mellom det nye gårdsrommet og henholdsvis passasjen (o_SGT 6-7) og promenaden o_SGT2.

4.4.3 Grønnstruktur

Frrområde, offentlig, o_GF1

Dette arealet regulerer landarealer på sørsiden av Hunnselva, beliggende på Gjøvik gård. Avgrensning og formål er identisk med gjeldende regulering. Tidligere bestemmelser for formålet er videreført i sin helhet.

Hensikten med arealet er å sikre landareal for den fremtidige broa som er ønsket fra aksene Sommerfeldts gate. Forholdet til dette er utredet som en del av konsekvensutredningen, jf. kapittel 8.

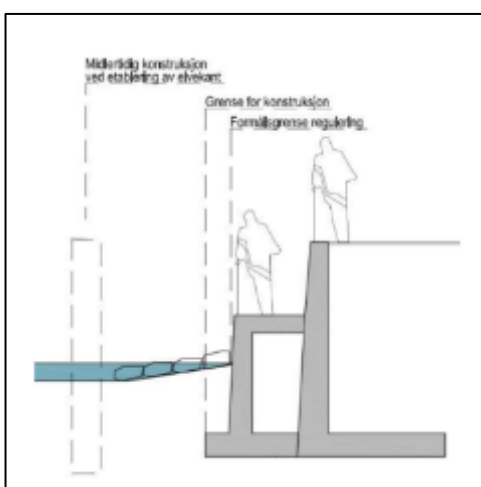
Park, offentlig, o_GP1

Formålet regulerer det som i dag er "Bibliotekshagen" ved Gjøvik bibliotek. I gjeldende reguleringsplan er dette arealet regulert for fremtidig konserthus for byen. Formålet ble imidlertid utelatt rettsvirkning ved vedtak av områdereguleringen for Farverikvartalet, som følge av at denne lokaliseringen ikke var endelig forankret.

Arealet foreslås videreført som parkområde, slik arealet fremstår i dag. Parken vil bli et godt supplement som rekreasjonsområde for beboerne og brukere forøvrig. Gjennom arbeidet med å revitalisere strekningen langs Hunnselva, som dette planarbeidet i praksis innebærer, vil det være påregnelig at dette arealet kan få en mer fremtredende rolle som byrom enn det det har i dag. Parken vil være et viktig supplement som nærområde for områdets beboere.

4.4.4 Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone

Naturområde i sjø og vassdrag, VNV1



Figur 29, Prinsippskisse for formålsgrensen mellom gatetun og naturområde

Formålet regulerer selve Hunnselva. Gjeldende bestemmelser for formålet er videreført i sin helhet. Skjæringspunktet mellom gatetunet og elva, formålsgrensen mellom VNV og tilstøtende SGT formål er identisk som i gjeldende plan. Illustrasjonen viser skjæringspunktet mellom elva og elvekanten, og er en gjengivelse fra eksisterende regulering. Formålsgrensen er trukket der vannlinjen treffer dagens terreng.

Hensynssone flom, H320 1-10

Ny plan for Farverikvartalet viderefører gjeldende bestemmelser for faresonen i sin helhet. Under følger en gjengivelse av omtalen av, og vurderinger bak faresonen, slik det ble omtalt og hjemlet i gjeldende regulering:

Det er regulert inn hensynssoner i planen som viser vannstand ved 200-årsflom + 20 % klimapåslag, med tillegg for 0,5m sikkerhetsmargin. Inndelingen i ulike hensynssoner har sin bakgrunn i snitt av elva som ble utarbeidet ved gjennomføring av flomsoneberegningene. Gjennom å benytte de samme snittene som grunnlag for hensynssoner sikres planmaterialet god transparens og sammenheng. Hensynssonene har følgende vannstandshøyder:

Hensynssone	River sta*	Grense oppstrøms	Grense nedstrøms
Hensynssone H320_1	0,750	127,8 m.o.h	127,8 m.o.h
Hensynssone H320_2	0,760	127,9 m.o.h	127,8 m.o.h
Hensynssone H320_3	0,779	127,9 m.o.h	127,9 m.o.h
Hensynssone H320_4	0,796	128,2 m.o.h	127,9 m.o.h
Hensynssone H320_5	0,798	128,2 m.o.h	128,2 m.o.h
Hensynssone H320_6	0,815	128,6 m.o.h	128,2 m.o.h
Hensynssone H320_7	0,836	128,8 m.o.h	128,6 m.o.h
Hensynssone H320_8	0,855	129,3 m.o.h	128,8 m.o.h
Hensynssone H320_9	0,897	129,9 m.o.h	129,3 m.o.h



Hensynssone H320_10 (Nedkjøring rådhuset)	0,760	127,9 m.o.h	---
--	-------	-------------	-----

*denne kolonnen referer direkte til tilsvarende kolonne på side 3 i Notat fra Norconsult datert 23.06.2014. Kolonnen er ment som lesehjelp som skal bidra til å understreke samsvar mellom dokumentene.

Mellom grensene oppstrøms og nedstrøms er det i planbestemmelsene fastsatt at høydeangivelsene på flomvern kan interpoleres, så lenge man sikrer bakenforliggende bebyggelse mot flom. Det er videre sagt at

«Nye bygningsdeler, konstruksjoner (herunder brufundamenter) og kritiske tekniske installasjoner under denne flomvannstanden må tåle å bli oversvømt. Alternativt må slike installasjoner plasseres over flomvannstand».

Høyden på vannet avtar med fallet på elveløpet, og er derfor delt inn i flere soner for å tilpasse behovet for byggehøyde nedover langs elva. Det er et viktig ønske at forretninger langs Brennerigata skal ha adkomst ut mot gata, og for å sikre dette, må inngangspartiene følge fortaushøyden.

Det er beskrevet i bestemmelsene at rom for varig opphold må plasseres med gulvnivå høyere enn vannstand ved 200-årsflom tillagt 0,5m sikkerhetsmargin. Likeledes gjelder kritiske tekniske installasjoner som for eksempel trafostasjon, tekniske rom, viktige tekniske anlegg, mm. Alternativt må disse installasjonene tåle å stå oversvømt over lengre tid.

Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø, H570 1

Ny plan viderefører gjeldende hensynssone knyttet til Gjøvik gård. Gjøvik Gård er regulert til bevaring av kulturmiljø. Det kan oppføres markfaste installasjoner på området der bevaringen gjelder.

Resultater fra utarbeidet trafikkrapport danner grunnlag for beregning av nye støysoner. Deler av gul støysoner fra Brenneribakken strekker seg inn på planområdet. Bestemmelser som sikrer ivaretagelse av støy i henhold til veileder T-1442 er innarbeidet. Bestemmelsene knyttet til støy er endret i forhold til gjeldende reguleringsplan, som følge av at støyrapport som vedlå forrige plan ikke tok stilling til avbøtende tiltak. Ny støyrapport foreslår avbøtende tiltak i form av tett rekkverk i 1,2 meters høyde på balkong, samt lydabsorberende himling på balkong. Når disse forutsetningene er lagt til grunn får leilighetene tilfredsstillende støyforhold.

4.4.5 Bestemmelsesområder

I plankart og bestemmelser er det angitt tre bestemmelsesområder, #1-3. Disse skal sikre at det etableres forretning på første plan mot Hunnselva. Bestemmelsene er en teknisk fremstilling av intensjonen om å sikre forretninger ut mot dette viktige gatetunet. Alternativ fremstilling ville være bruke formålet bolig/forretning på BBB1-3, men det er vurdert at et bestemmelsesområde i kombinasjon med rene boligformål gir et bedre bilde på funksjonsfordelingen mellom denne arealbruken.

4.5 Planbestemmelser

Planbestemmelsene er bygget opp slik at de ivaretar flere ulike forhold:



- Behovet for fleksibilitet vurdert opp mot behovet for forutsigbar forvaltning.
- Rammer for utforming av ferdig planområde, vurdert opp mot gjennomføringen i to byggefaser.

Nødvendige bestemmelser er der det er vurdert som hensiktsmessig videreført fra gjeldende reguleringsplan. Dette knytter seg spesielt til bestemmelser om flom, og vassdrag og utforming av gatetun.

4.6 Endringer i forhold til gjeldende planer

Selv om planområdet i dag blant annet består av en kornsilo og et parkeringshus, har det vært jobbet med en utvikling av dette området i mange år. Se punkt 3.3.8 som redegjorde for gjeldende plan – områderegeringsplan for Farverikvartalet. Et viktig utgangspunkt for alle vurderinger av dette planforslaget, er derfor å se dem i lys av hvilke endringer de representerer sett opp mot dagens reguleringsplan, både i innhold og form.

Fotavtrykk for en tenkt plassering lagt over silo og eks. parkeringshus.



Figur 30, Fotavtrykk av ny bebyggelse

Hovedendringene i reguleringen er det som angår utnyttelse og formålsbruk, fra en hovedvekt på næringsareal, til å i hovedsak bli et boligprosjekt. Denne endringen er imidlertid avklart gjennom den politiske prinsippavklaringen med tilhørende vedtak. Endringene under er derfor en beskrivelse kun av de fysiske endringene som gjøres i bygningsmassen:

	Ny regulering	Eksisterende regulering
Bolig - areal BRA	Ca. 13000 kvm	9 600 kvm
Bolig - enheter	Ca. 130	Ca. 100
Næringsareal	Ca. 1 900 kvm	14 000 kvm
Kontor (nye arealer)	Komb. formål -inkludert over	1 500 kvm
Parkering -antall	Ca. 212	Inntil 574 (full utbygging)
Byggehøyde	Ca. maks. kote 161,5	Maks. kote 162

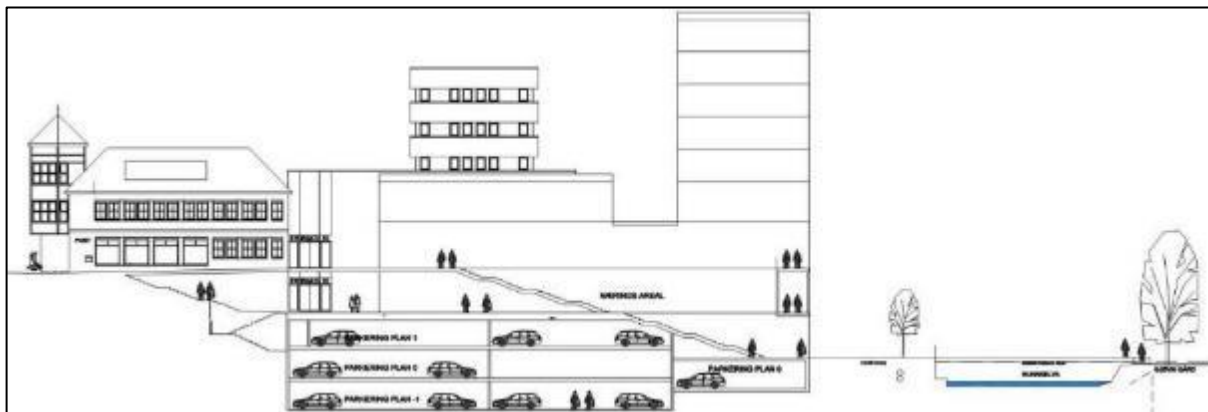


Figur 31, Mulig ny bebyggelse innenfor rammene av eksisterende reguleringsplan.



Figur 32, Mulig ny bebyggelse innenfor rammene av eksisterende reguleringsplan.

Figurene over gjengir en fotomontasje av en tenkt realisering av dagens plan med et nytt kjøpesenter med fire boligblokker plassert over næringsarealer. Denne realiseringen kan i prinsippet utføres i dag innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser.



Figur 33, Prinsippsnitt fra dagens områderegulering, gjennom den nye aksen i forlengelse av Sommerfeldts gate.

Figur 33 (over) viser prinsippsnitt fra dagens områderegulering, gjennom den nye aksen i forlengelse av Sommerfeldts gate. Snittet viser blant annet to plan med parkeringskjeller under nivå med Brennerigata. Disse vil i ny plan bli erstattet av to parkeringsplan fra dagens nivå i Brennerigata og opp. Både dagens plan og ny plan har som et hovedgrep at aksen fra Sommerfeldts gate skal forlenges gjennom anleggenes gårdsrom, via en bro fra Storgata, for så å gå over i en lang trapp ned til elvepromenaden langs Hunnselva.

5 ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS

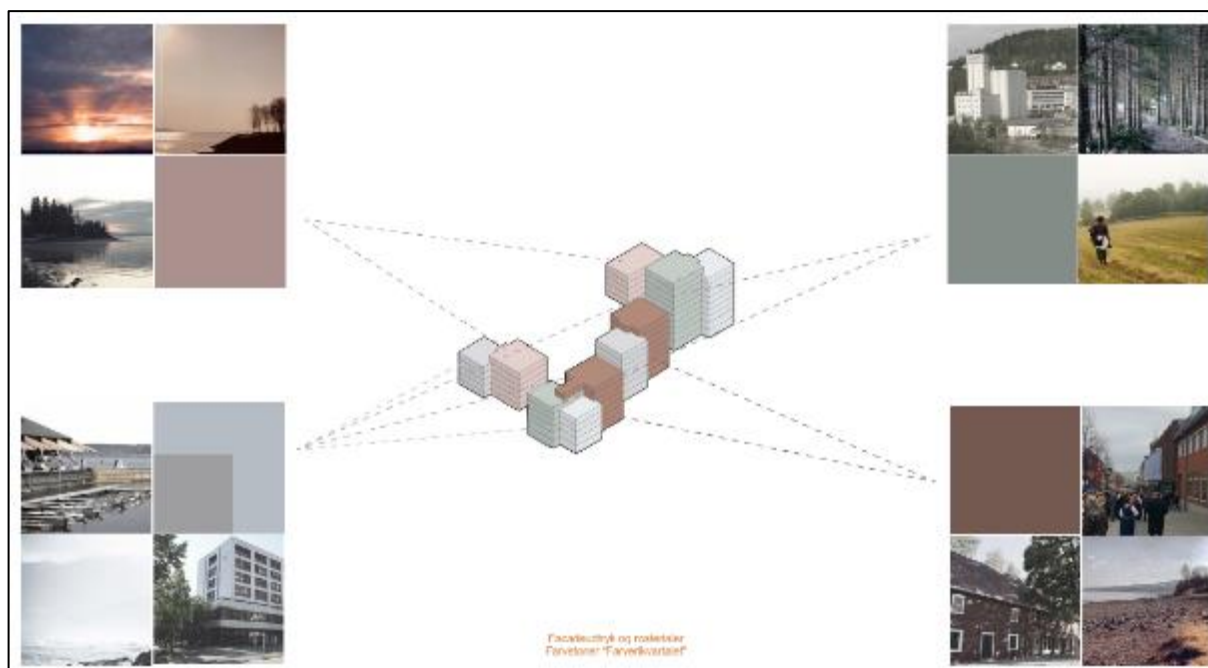
For å imøtekomme fremlagt innsigelse fra Riksantikvaren ved offentlig ettersyn, er det prosjektet videreutviklet. Det nye skisseforslaget er en bearbeiding av prosjektet med hovedvekt på oppnå en større innbyrdes variasjon i høyder mellom blokkene og en økt variasjon i fasadeuttrykket. Sentrale illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel 4 er endret i etterkant av offentlig ettersyn, for å samsvare med det nye utbyggingskonseptet.

- For i større grad å tilpasse ny bebyggelse til den eksisterende historiske bebyggelsen nært Farverikvartalet, er blokkene på hjørnet mellom Brennerigata og Brenneribakken redusert fra 9 etasjer i tidligere planforslag, til mellom 5 og 7 i revidert forslag, og bebyggelsen er delvis omkomponert slik at høydene spiller mer på lag med omkringliggende bebyggelse.
- Fasadeuttrykket for blokkene slik de var utformet ved offentlig ettersyn tok utgangspunkt i gjennomarbeidede vurderinger om estetikk, materialbruk og samspill med omgivelsene. Dette kom til uttrykk gjennom forslag til bestemmelser for estetikk, jf. tidligere planbestemmelse § 4.3. der det blant annet var omtalt at *«Ny utbygging innenfor området skal fremstå med et sammenhengende og helhetlig arkitektonisk uttrykk med material- og fargebruk i fasader som harmonerer med eksisterende bebyggelse.»*, og *«Det skal legges vekt på bruk av materialer med farger og toner som harmonerer med omkringliggende bygg i området. Fargepaletten i fasadene skal ha variasjoner med utgangspunkt i et felles grunntema.»* Etter vår vurdering lar det seg gjøre å sikre en økt variasjon i bygningsuttrykkene, og allikevel i stor grad videreføre de tidligere relevante forutsetningene om arkitektur. Sleth AS har utarbeidet et forslag som innebærer at den tekniske basisen i byggene er det samme som tidligere, men hvor fasadene sikres en økt diversitet. Prinsipper for dette er vist på figurene på neste side:



Figur 34, Prinsipp for revidering av fasadeuttrykk. (Sleth A/S)

Sammen med de nye prinsippene om fasadeoppbygging, er det utarbeidet bearbeidet palett for fargebruk blokkene kan utformes etter. Variasjon i fargebruken mellom de ulike blokkene er et viktig bidrag for å sikre at de nye blokkene i større grad tilpasses omgivelsene. Den bearbejdede fargepaletten refererer til kjente fargetoner i Gjøvik:



Figur 35, Revidert fargepalett med referanser til eksisterende fargebruk for omkringliggende bebyggelse (Sleth A/S)

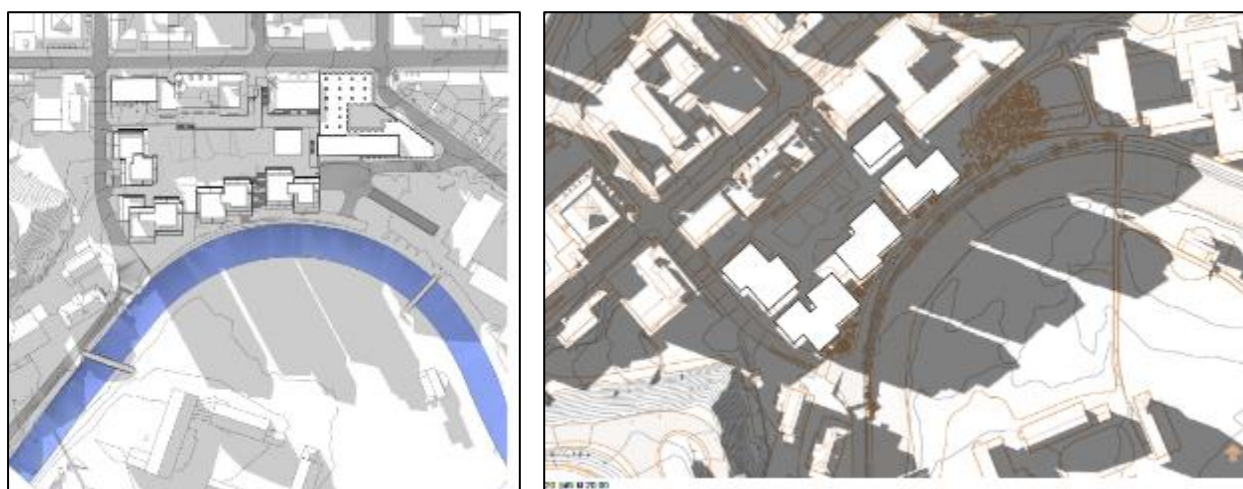
- **§ 4.3:** Denne bestemmelsen angir føringer for utforming av ny bebyggelse. Bestemmelsen er sentral for å innarbeide prinsippene om fargebruk, variasjon og utforming.
- **§ 5.1:** I høringsutgaven av reguleringsplanen var høydeangivelsen for de ulike blokkene definert gjennom planbestemmelse for § 5.1. Som en del av planbestemmelsene var det innarbeidet en referanseskisse med føringer i tilhørende tabell for høydeangivelser for den enkelte blokk. Vi foreslår å opprettholde dette prinsippet også i de reviderte bestemmelsene, men det er gjennomført en endring opp mot revidert skisseforslag.

I tillegg til positive endringer av prosjektet i form av endret skala og materialbruk, gir endringene seg også positivt utslag i solforholdene inne i gårdsrommet. Som følge av at bygningene på hjørnet mot Brennerigata er trappet ned, slipper mer lys inn. For å illustrere dette vises f.eks. situasjonen kl. 13 ved jenvdøgn. Figuren til venstre viser planforslaget før 1. gangs behandling, mens planforslaget til høyre viser planforslaget fremmet til 2. gangs behandling.



Figur 36, Sol/skyggevirkning 21. mars, kl. 13.00

Det er gjort en tilsvarende vurdering av effekten av endringene av skyggevirkningen mot Gjøvik gård. Forholdene vurderes skyggemessig å være relativt like. Figurene under viser situasjonen ved solhvelv midtsommer, kl. 20.00.:



Figur 37, Sol/skyggevirkning 21. juni, kl. 20.00

6 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Planskjema

Som en del av planforslaget følger oppdatert planskjema, der punkt E, sjekkliste for arealplaner, er fylt ut for å sjekke ut om planforslaget kan komme i konflikt med nasjonale eller regionale mål og føringer (se planskjema på planoppland.no).

Etter en gjennomgang av momenter i sjekklista er det ikke avdekket forhold som strider mot regionale føringer. De forhold planskjemaet tar opp er sammenfallende med de påfølgende tema planens konsekvenser vurderes opp mot fra kapittel 6.2.1-6.2.9.

6.2 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

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 er utbygget innenfor planområdet.

Vurderinger av dette planforslaget plan sett opp mot gjeldende plan står derfor sentralt i det påfølgende avsnittet. Temaene som tidligere er konsekvensutredet er beskrevet på ordinær måte og ikke konsekvensutredet på nytt.

I gjeldende plan for Farverikvartalet ble det gjennomført en konsekvensutredning basert på prinsipper i Statens vegvesens håndbok for konsekvensutredninger. Temaene i matrisen under ble vurdert. Alternativ 0 referer til et fremtidsscenario der området ikke ble bygget ut, mens alternativ 1 representerte planlagt utbygging:

Fagtema	Alternativ 0	Alternativ 1
Kvartalsutforming/bybilde	+	+++
Nærmiljø og friluftsliv – barn og unges interesser	-	++/+++
Naturmiljø – forholdet til Hunnselva – klima og miljø	0	+
Kulturmiljø – forholdet til kulturminner	0/-	+
Naturressurser – flom	0	-
Universell utforming	0	++
Varehandel	---	++++
Trafikk og transportsystem	--	++
Samlet konsekvens	--	+++
Rangering	2	1



Kapittel 7.2.1-7.2.9 redegjør for konsekvenser av planen innenfor rammeverket av en ordinær planprosess, der det er vektlagt å også beskrive endringene sett opp mot gjeldende plan.

6.2.1 Folkehelse og universell utforming

Vurdert i et folkehelseperspektiv har ikke ny reguleringsplan store endrede konsekvenser. Generelt er det imidlertid positivt for folkehelsen at nye boliger lokaliseres slik at det er mulig å både gå og sykle til jobb. Sentrumsnære boliger slik som Farverikvartalet vil bidra til dette.

Universell utforming ivaretas gjennom etablering av heis, både i hver enkelt blokk, samt offentlig tilgjengelig heis for offentlig parkeringsanlegg og tilknytning til den nye trappa ned mot Hunnselva. Planen sikrer også et sammenhengende stort gårdsrom sentralt plassert, som også vil være tilgjengelig universelt. Det er samme krav til universell utforming av bygg i ny og gammel regulering. Planen har gjennom dette ingen endrede konsekvenser for folkehelsen eller universell utforming.

Som en del av vurderingen rundt folkehelse, kan forholdet til Connected Living trekkes frem.

I Sluttrapport for Gjøvikmodellen datert 21.12.2017, skriver Gjøvikregionen Utvikling at «Det er neppe noen entydig definisjon av moderne bosamfunn og Connected Living- begrepet...» men «...Som et utgangspunkt blir det foreslått at innhold og kravspek for et moderne bosamfunn i Gjøvikregionmodellen skal bygge på følgende moment»:

1. Gode fellesskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bur om hverandre er bilde på idégrunnlaget (moderne klyngetun)
2. Bumiljøet der beboerne har gode fellesskap og kan hjelpe hverandre gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse.
3. Buområda har gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet – livet i og mellom husene.
4. Planløsninger og infrastruktur er tilpassa alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang på fellesrom/ fellesfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi – mindre private areal og mer fellesareal og deling
5. Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgode, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt.

Reguleringsplanen for Farverikvartalet imøtekommer disse forholdene gjennom:

- Beliggenheten er i seg selv et godt utgangspunkt for Connected Living. Nær tilknytning til offentlige tjenester, kommunikasjoner og handelstilbud gjør at beboerne i stor grad kan være selvhjulpne og bo hele livet i blokkene om ønskelig.
- Det er lagt stor vekt på utforming av utearealene, og disse vil i tillegg bli universelt utformet. Det er videre forbindelse i plan til Storgata og Brenneribakke, og trapper i kombinasjon med offentlig heis til Elvepromenaden.
- Det anlegges møteplasser som tilrettelegger for nabokontakt. Her vil tilbud av kafe m.m. langs elvepromenaden være en del av nærtilbudet.
- Boligstørrelser vil variere fra ett til 4/5-roms. Dette skaper gode forutsetninger for en sammensatt familiestruktur.
- Samlet skaper dette forutsetninger for å redusere behovet for tjenester fra det offentlige og lette utførelsen av tjenester.

6.2.2 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser styrkes gjennom denne planen, og barn og unge vil få bedre boligforhold i dette planforslaget, enn det som ville være en realitet om den opprinnelige planlagte reguleringen for Farverikvartalet skulle realiseres.

Positive effekter av ny reguleringsplan er at utearealene fremstår som ett stort samlet areal, de er solfylte, og ikke blandet med trafikk.

Planen sikrer 15 kvm felles uteareal per boenhet, og at ca. 650 kvm av disse opparbeides på det mest solfylte arealet i gårdsrommet. Minimum 600 kvm av disse skal sikres til lekeplass, og opparbeides etter Gjøvik kommunes lekeplassveileder (nærlekeplass).

Den nye reguleringsplanen sikrer med andre ord en bedre kvalitet på de arealer som defineres som felles utearealer. I gjeldende reguleringsplan kunne nærlekeplassen (på 300 kvadratmeter) bli tillatt oppdelt, mens i gjeldende plan skal den samles. Kartfesting av lekearealet (gjennom f_BUT 1-2) bidrar til å sikre intensjonen om en samlet leke- og oppholdsplass på gårdsrommets mest solfylte plass.



Figur 3832, Figuren viser arealfordeling i gårdsrommet for gjeldende områderegulering.

Planforslaget ivaretar gjennom plankartet og bestemmelser rammebetingelsene i kommuneplanens arealdel punkt 21.7.1. "Det skal søkes å oppnå varierte utearealer med både private, halvprivate, felles og offentlige arealer. Det skal avsettes private uteoppholdsarealer, felles uteoppholdsarealer og felles lekeplasser i samsvar med pkt. 21.7.2 - 21.7.5.

Det stilles samme krav til privat uteareal (6 kvm pr enhet) som i kommuneplanen.

Det stilles samme krav til felles uteoppholdsarealer som i kommuneplanen, 15 kvm per boenhet.

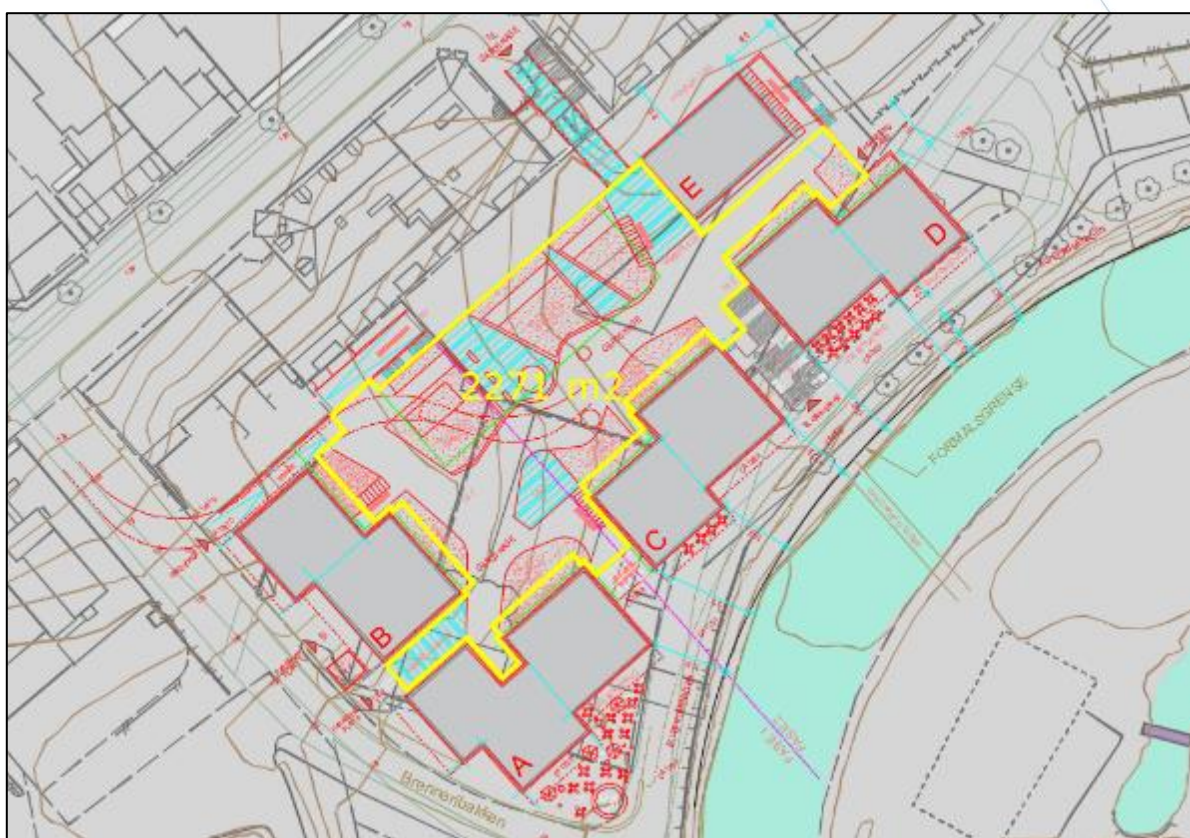
Minimumskrav til nærlekeplass er samlet forsøkt ivaretatt i planforslaget. Minimumskravet er i kommuneplanen er 200 kvm. Kommuneplanen legger videre til grunn at det bør avsettes 5 kvm pr boenhet ut over de 5 første boenhetene, som knytter seg til minimumskravet. Et slikt prinsipp ville gi

ca. 640 kvm. $((133 \text{ leiligheter} - \text{de 5 første enheter} = 128) \times 5 \text{ kvm}) = 640$ i variabelt arealkrav.
Samlet, grunnbeløpet og variabel del vil innebære behov for 840 kvm nærlekeplass.

Plankartet samlet regulerer 650 kvm, samt sikrer at denne skal ligge innenfor f_BUT 1-2.

Det samlede ute og oppholdsarealet vil bli langt større. Store deler av defineres som uteoppholdsarealet og ikke lek, vil likevel være et lekeområde. Områder med hardt belegg, ulike vegeterte flater etc. er også områder som vil innby til lek og aktivitet. Derfor er i praksis kravet oppfylt, men det har vært hensiktsmessig i planen å angi det viktigste arealet for ren lekeplass.

Det samlede gårdsrommet i kvartalet som blir tilgjengelig, både for beboerne og allmennheten vil bli ca. 2 270 kvadratmeter. I dette prosjektet skal det opparbeides et stort sammenhengende gårdsrom med høy kvalitet, og overgangen mellom lek og uteopphold i reguleringsplanen vil bli flytende.



Figur 3933, Minimumsstørrelse på gårdsrommet.

Planer som legger til rette for 30 eller flere boenheter skal enten innenfor planområdet, eller i en avstand på 300 meter ha tilgang til områdelekeplass. En områdelekeplass er pr definisjon i kommuneplanen på 1500. kvm. Et slikt areal lar seg ikke ivareta innenfor planområdet (da det bl. a må tas hensyn til kjørbart atkomst for brannbil etc.), og det legges til grunn at krav om områdelekeplass må løses gjennom tilgang til alternative arealer innenfor den radius på 300 meter som kommuneplanen trekker frem som grense. Jernbaneparken er f.eks. tilgjengelig innen denne avstanden. Utearealer ved Gjøvik skole er også tilgjengelige innenfor den samme rekkevidden. I umiddelbar nærhet til planområdet ligger både bibliotekshagen og Gjøvik Gård. På Gjøvik Gård er det også egen lekeplass.

6.2.3 Støy, forurensning og sikkerhet

Støy:

Det nye beregningsgrunnlaget for trafikk, omtalt i kapittel 7.2.8, danner grunnlag for å kunne genere nye, oppdaterte støyberegninger for situasjonen rundt Farverikvartalet. Feste Nordøst har gjennomført støyanalyse som er vedlagt planforslaget, jf. vedlegg 09.

Rapporten redegjør for at det er utført beregning for planområdet med vegtrafikk (ÅDT) prognose for 2031. Det er beregnet støysoner i 4 meters høyde i samsvar med støyretningslinjen T-1442/2016.

Det er også beregnet støysoner for uteoppholdsområder i høyde 1.5 meter over planlagt terreng.



Figur 4034, Støysituasjon langs Brenneribakken, fremskrevet til år 2031, 4. meter over bakkeplan, Feste Nordøst, 20.12.2018

Resultatene fra støyberegningene viser at fasadene mot Brenneribakken ligger i nedre del av gul støysoner med støyverdier under 60 dBA. Øvrige fasader og planlagte uteoppholdsområder på taket av parkeringshuset, får støyverdier under grenseverdien for gul støysoner. Ingen del av bebyggelsen eller uteoppholdsområder ligger i rød støysoner.

Utendørs støybelastning er under grenseverdien (< 55 dB Lden) for planlagte uteoppholdsområder. For verandaer på støyutsatte fasader mot Brenneribakken, vil det være nødvendig med



støyskjerming for å få støybelastning under grenseverdien. Ved bruk av tett skjerm med 1,2 meters høyde og lydabsorberende himling på veranda, vil støybelastningen være under grenseverdiene.

Støybelastning på alle fasader er under grenseverdien på 70 dB Lden. Fasader mot Brenneribakken og mot krysset Brennerigata – Brenneribakken, er noe over grenseverdiene på 55 dB Lden, med en maksimalverdi på 59,3 dB Lden. Leiligheter med fasadestøy over 55 dB krever avbøtende tiltak/utforming. Fasader bak skjermet veranda vil få tilfredsstillende støybelastning.

Kravet om rekkverk i høyde 1,2 meter på fasader mot Brenneribakken og Brennerigata innenfor den gule sonen er innarbeidet i bestemmelsene. Tatt i betraktning at tett rekkverk gir tilfredsstillende støybilde på privat uteareal, har i prinsippet alle leiligheter tilgang til både privat uteareal på stille side, samt felles uteareal der støyverdiene er under grenseverdiene.

Detaljerte verdier med målepunkt for hver etasje fremkommer av vedlagt støyrapport, punkt 5.1. Her fremkommer også detaljerte støyverdier for uteoppholdsarealer. Alle felles uteoppholdsarealer ligger utenfor gul støysone.

Det er kun Brenneribakken som er støykilde mot planområdet. Det gjør at det kun er blokk A + B, dvs. bebyggelse innenfor BBB1 som er påvirket av støykilden.

I blokk A + B er det til sammen 65 % av leilighetene som enten vender helt vekk fra støykilden (de som henvender seg mot gårdshagen), eller som er gjennomgående, med utsikt både mot gårdsrommet og Brenneribakken. Selv med et høyere støybilde enn det rapporten avdekker, vil leilighetsstrukturen gjøre at det er få leiligheter som eventuelt ville ha behov for avbøtende tiltak.

Forurensing:

Gjeldende reguleringsplan for Farverikvartalet hadde rekkefølgekrav om miljøtekniske grunnundersøkelse, som blant annet skulle kartlegge eventuelt omfang av forurenset grunn. I etterkant av dette er det allerede kartlagt forurensing på arealer som ikke er bebygd. Fordi områdene i stor grad er bebygde må det tas supplerende prøver når eksisterende bygninger er fjernet. Det er derfor videreført et rekkekrav om miljøtekniske grunnundersøkelser, jf. § 4-2.2 b).

Sikkerhet:

Forholdet til sikkerhet dekkes av gjennomført ROS-analyse, med påfølgende henvisninger til planbestemmelsene.

6.2.4 Energi- og klima

Ny bebyggelse skal bygges med vannbåren varme som oppvarmingskilde, slik at fjernvarme kan nyttes som energikilde. Videre skal den nye bebyggelsen oppføres etter gjeldende energibestemmelser i teknisk forskrift. Gjeldende plan har ingen føringer om bruk av tre, mens dette planforslaget foreslår tre som primærmateriale på fasader mot gateliv.

6.2.5 Kulturminner og kulturmiljøer

Forholdet til kulturminner og kulturmiljøer anses som ivaretatt gjennom den forrige planprosessen for Farverikvartalet. I denne reguleringsplanen ble Storgata 16 og 18 regulert til bevaring. Bestemmelser knyttet til disse forholdene er videreført i det nye planforslaget.



6.2.6 Landskap og estetikk

Reguleringsplanen sikrer at viktige grep er fastlåst, slik som elvepromenade og en romslig akse fra Storgata og ned til elva. Reguleringsplanen sikrer bebyggelsens plassering og høyder. Det er nedfelt planbestemmelser om materialbruk og fargesetting. Hele anlegget skal ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk, som spiller opp mot omkringliggende bebyggelse.

Plankart og reguleringsbestemmelser går langt i sin detaljering. Planen er «skreddersydd» etter vedlagt skisseforslag, slik at det er tydelig og forutsigbart hva som bygges. Dette for å sikre at den planlagte bebyggelse har så god utforming og estetikk at de ønskede ambisjoner blir tilfredsstillt.

Slike krav ligger ikke i gjeldende plan for Farverikvartalet.

Nedenfor pekes det først på de generelle forholdene: plassering og omgivelser, funksjoner og arkitektur. Så blir anleggets virkning i landskapet nært og fjernt vurdert. Til slutt blir det konkret vist påvirkninger i forhold til Storgata og Gjøvik Gård, som er de viktigste områdene som nyanlegget må forholde seg til.

Plassering i landskapet:

Landskapsmessig og topografisk ligger tomten mellom bystrukturens hovedgate og Hunnselva. Anlegget får to hovednivåer:

Det øvre nivået ligger i høyde med Storgata, som stiger i rett linje fra nord/øst til sør/vest. På begge sider av Storgata ligger bebyggelsen med store forskjeller i høyder, volum og fotavtrykk. Nyanlegget retter ser inn etter bystrukturen og retningen på Storgata.

Det nedre nivået av anlegget er på høyde med elva, hvor anlegget former seg etter elvas krumme linje. Elveløpet går oppover først i sørlig retning, og stiger så videre mot vest. Løpet legger seg dypere i terrenget etter hvert som det beveger seg oppover. Nedover kommer elveløpet mer opp i høyde med terrenget, særlig på sørsiden hvor elva i dag har nær kontakt med Gjøvik Gård.

På nordsiden av elva er det i dag liten kontakt mellom sentrum og elvebredd, både på grunn av Storgatas tette fasaderekke og en høydeforskjell på ca. 8 meter mellom elvebredden og Storgata.

De nye mellomrommene og «stedene».

I dette store mellomrommet (eller hullet) mellom sentrumsgatene og elvebredd vil anlegget fylle ut arealet og formidle høydeforskjellene.

Til tross for anlegges relativt store fotavtrykk og spesielt store høyde, i Gjøviksammenheng, vil ikke anlegget dominere spesielt i byen. Dette på grunn av den topografisk gunstige situasjonen og skjerming med annen bebyggelse og vegetasjon.

Bro og Gårdshage:

Hvis man i denne nye situasjonen vil gå fra sentrum til elva, kan man fra Storgata gå over en ny bro fram til nyanlegget. Broen passerer over passasjen mellom Storgt.10 og Brenneribakken. Her kan man kikke ned en etasje til dagens nivå på parkeringsdekket, hvor det ikke er lagt opp til noen forandringer i husrekken Storg.10 – 18.



Så passerer man gjennom gårdsrommet, her kalt Gårdshagen som ligger inn mot ny bebyggelse og er boligenes nærområde. Gårdshagen er stor og luftig, og kan sammenlignes med Gamletorvet i areal. Utearealene er basert på forløpet fra by til landskap.

Veien til elvebredden – den nye aksen:

I denne retningen danner det seg et nytt rom på tvers gjennom rommene som defineres av Storgata, Passasje, Gårdshage og elvebredd.

Dette forløpet utformes som et aktivt, tilgjengelig grønt byrom hvor den første delen også blir den viktigste adkomsten inn til boligene. Dette gjennomgående «gate»-rommet har meget god bredde, tilsvarende øvrige bygater.

Gjøvik Gård og Hunnselva blir således visuelt brakt langt opp i det etablerte bystrøket. På veg inn i Gårdshagen blir nærværet av Gjøvik Gård og Hunnselva sterkere og sterkere. Den siste delen av bevegelsen fra Gårdshagen og ned mot elvestrøket skjer med en nedstigning over to etasjer langs et langt trappeløp oppdelt med platåer og amfi. Vel nede er det meget ønskelig på lengre sikt å få en bro over elva til Gjøvik Gård i denne samme aksen.

Elverommet:

Fra denne siden av elva kan man se rett inn i parken til Gjøvik gård. Og ettersom man er på elvelinjens konvekse side er det oversiktlig både oppover og nedover langs strandlinjen, slik at elverommet med sine kantomgivelser på begge sider oppleves sterkere.

Langs elva defineres et helt nytt byrom for Gjøvik som gir byens grønne hjerte fornyet styrke som rekreativt potensiale, også når det nå kommer flere beboere til sentrum. Dermed gjenetableres elvens samhörighet med byen, slik at det strømmende vannet og Gjøvik Gård blir mer synlige, nærværende og attraktive elementer i bybildet.

Denne sentrale beliggenheten rett inn fra Storgata, på kanten av Hunnselva med Gjøvik Gård på andre siden, er et unikt utgangspunkt for et nytt bykvartal, med boliger, litt næringsarealer og forretninger i god kontakt med det etablerte livet i sentrum.

Fra nyere tid står silo og parkeringshus igjen. Det er disse byggene som nå skal erstattes og fylles med liv og aktivitet. Men Farverikvartalet skal også ta sitt utgangspunkt i den historiske industriarven i Gjøvik lenger bakover. Beliggenheten er nettopp en situasjon i overgangen mellom de historiske industrivirkomhetene langs elv og sjø og Gjøviks gateliv omkring Storgata. På kanten av Hunnselva med historisk sus fra alle aktivitetene knyttet til byen, elva og Gjøvik Gård mm.

Funksjonene:

Både anlegget som helhet, og nærheten til elva skal bli noen av faktorene som vender byen mot elva igjen.

Sommerfeldtsaksen:

Forlengelsen av Sommerfeldts gate gjennom Farverikvartalet vil skape en ny hovedakse i bysentrum på tvers av Storgata. Her blir det definert en ny offentlig gangforbindelse fra Storgata ned til den nye promenaden langs elva. Sommerfeldts gate med forlengelsen er den offentlige nerven i det



landskapelige forløpet, og vil med dette bli en viktig akse i bysituasjonen. Universell utforming skal sikres helt ned til elvepromenaden. Inn til Gårdshagen over broen skal det være kjørbart, men kun for service, vedlikehold og utrykningskjøretøy.

Promenaden:

Langs elvebredden skal det skapes attraktive oppholdsarealer for publikum hvor lyset, vannet og parken på andre siden, samt et nytt «gulv» vil definere dette som gode steder å være.

Belegningen på nedre nivå skal gå over i en flott promenade. Promenaden langs elvekanten skal være en forlengelse av det offentlige gangstrøket som allerede er etablert langs rådhuset og kulturtrappen, og som senere bør forlenges helt ned til gangvegssystemet på Mjøsstranda. Promenaden skal bestå av forskjellige soner som tilsammen danner et levende og frodig byrom i en menneskelig skala, med små intime rom dannet bebyggelsens interne forskyvninger, etter elveløpet.

Promenaden skal være en offentlig sone hvor der er god plass til opphold og sakte trafikk, primært gang- og sykkeltrafikk, men også noe varetransport. Nederste etasje i den nye bebyggelsen som vender ut mot promenaden skal åpne fasadene, og skape god kontakt til utadrettede virksomheter. Det skal legges til rette for regningssvarende næringsvirksomhet som i funksjon og skala passer inn i miljøet. Det er her tenkt service- og «kultur»-bedrifter i form av småbutikker, café / restaurant, utstilling og galleri, mm.

Boliganlegg og parkeringsdekke:

De indre arealene av nederste etasje samt etasjen over skal benyttes til parkering. Parkeringsdekkene får innkjørsel fra to nivåer i Brenneribakken. Over disse etasjene ligger Gårdshagen som et «lokk» over bilene. Gangadkomsten hit skjer primært fra Storgata via Sommerfeldtsaksen, sekundært via rampe fra Brenneribakken.

Gårdshagen, som deles med offentlig publikum, leder beboerne fram til sine innganger; en til hvert av de 5 byggene. Bygningsvolumene varierer i høyde fra 3 til 8 etasjer over gårdshagenivå. Det er i tillegg leiligheter i front av øvre parkeringsplan. Ca. 130 leiligheter skal ha størrelser fra 1-2 roms til 4-5 roms og dekke behov innenfor et spekter av behov, alderssegmenter og familietyper.

Alle boligene har god kontakt til utsikten; enten utover mot elva og Brenneribakken eller mot felles Gårdshage med utsikt oppover mot Hovdetoppen og landskapsrommet over byen. Evt. begge veier fra leilighetene som er tosidige.

I tillegg til fellesdelen av Gårdshagen har hver leilighet gode uterom. Leiligheter på Gårdshagenivå har egne småhager. Leiligheter høyere opp i etasjene har romslige balkonger. Takleiligheter har takterrasser.

ARKITEKTUR

Den generelle situasjonen:

Grunnflaten på nytt foreslått tiltak er mindre enn ved gjeldende områderegulering, som en følge av at volumene er mer oppdelt. Dette gir en mindre skala og et mindre bastant uttrykk på bebyggelsen, til tross for at det opereres med noen større høyder.



De steinbelagte byrommene sammenbinder byens flater via trapper og passasjer til det nye og indre landskapet i Gårdshage og det mer offentlige langs ny promenade. Langs promenaden etableres en oppretting og ny kant ned mot vannet som gir en mer urban behandling til elverommet. Sammen med en ny rekke av trær forbindes promenaden med Rådhusets parkrom og samler hele området som en offentlig grønn boulevard.

Tomtas udefinerte struktur blir erstattet med en ny struktur som tar utgangspunkt i de omkringliggende bygninger og Storgatas retning. Tomten fylles med en samlet bebyggelse som defineres av en underetasje som følger terrenget langs Hunnselva og opp til Storgatas bakerste bygninger.

Adgangen til boligene skjer fra Gårdshagen som ligger på samme nivå som Storgata. Gårdshagen formes på basis av forløpet fra by til landskap, fra det offentlige til det private rom. Dette oppnås med en glidende overgang mellom byen, plassen, parken og hagene. Belegning og vegetasjon mm. definerer forløpet med gradering fra byens steinbelegg til grønnere kreerte landskaper. Heller i det grønne, grønt mellom hellene. Boligenes egne småhager er private for beboerne men åpner seg mot byen.

Punkthusene plasseres i en struktur som følger landskapet ved elva, samtidig som de følger kvartalets retning i en avtrappet rytme som danner mindre «oppholds-rom» med utsikt og kontakt med aktivitetene rundt. På denne måten gir byggenes forskyvninger fine muligheter for å etablere byrom i mindre skala langs promenaden. Bebyggelsen er inspirert av rådhusets arkitektoniske ambisjoner og trappes langs elva og parken på samme måte som rådhuset.

Arkitektonisk uttrykk, materialer og farger:

Farverikvartalet skal ta opp Gjøviks arv som en by hovedsakelig bestående av trehus på grunnmur av stein. Uttrykket man ønsker å fremheve er en moderne kombinasjon av flere tradisjoner.

Først har man arven fra industrikulturen i området med sine rustrøde teglbygninger, stål og støpejern samt enklere plankebygg. Så kommer siloens lyse og mer moderne betongarkitektur. Og til slutt rådhusets modernistiske arkitektur med mineralske overflater. Forslaget er da å kombinere disse tre tradisjoner sammen med dagens teknologi og former. Bygningene skal fremstå som en samlet variert karré-bebyggelse

Det skal legges vekt på bruk av materialer med farger og toner som harmonerer mot omkringliggende bygg i området. Fargepaletten i fasadene kan ha variasjoner med utgangspunkt i et felles grunntema. Fargepaletten skal utvides med variasjoner fra det rødlige, rustaktige og brunlige, til nyanser av gråtoner. Innenfor dette spennet kan kulørene ha nyanser av samme farge på en "transparent" og forsiktig måte. Mindre elementer kan ha renere valører, og sterkere kontrasterende fargetoner.

Bygningsdelene:

Veggene rundt balkongene mot Hunnselva, Brenneribakken og gårdsrommet skal ha trekledninger. Brystninger skal være tette, men transparente. Gavlveggene eller skilleveggene skal kles med ikke-brennbare materialer. Det skal benyttes platekledning av høyverdig kvalitet som formes til

etasjehøye kassetter eller tilsvarende. Dette for å bryte ned målestokk og skala og skape liv i flaten. Platekledning skal være matt.

Inntrukne toppetasjer skal benytte begge kledningsprinsipper fra balkonger og gavler, evt. i kombinasjon

Vegger på plan 0 mot elvepromenaden skal ha fasader som er åpne og transparente fra gulv til himling med et gjennomgående system av glassvegger.

På sokler under plan 1 og 2 og plan 0 hvor det ikke er glassfasader eller balkonger skal tette vegger kles med plater, evt. perforerte metallplater.

Rundt gårdshage hvor det må sikres og avsperras, kan det settes opp en brystning på kanten av dekket over parkeringskjeller. Synlig betong skal bearbeides, evt. kles tilsvarende byggets sokkel. Fra tett del opp til sikker høyde skal det benyttes et rekkverks-system av metall som estetisk harmonerer med øvrig materialbruk.

Gangbro mellom storgata og gårdshage skal designes i sammenheng med prosjektet for øvrig, og ha en materialbruk og fargesetting som passer inn i miljøet. Bæresystem skal framstå så slankt som mulig i forhold til nødvendig dimensjonering. Dersom rekkverk bidrar til bæring av brospenn, skal det utføres med de samme overflater som brystning rundt gårdshage.

Landskapstrapp skal ved hjelp av flere mellomreposer trekkes ut så langt som mulig for en flatest mulig stigning. Trinn belegges med stein / heller tilsvarende gårdshage og / eller elvepromenade.

Nær- og fjernvirkninger:

Det er utarbeidet et omfattende materiale som viser nær- og fjernvirkninger av ny planlagt bebyggelse, sett opp imot dagens situasjon. Materialet er vedlagt planforslaget i sin helhet med fotomontasjer i høy oppløsning, se vedlegg 13. Under følger en sammenstilling av deler av dette.

Tomten sett fra broen over elva ved biblioteket, gir det mest oversiktlige bildet av anlegget.



Figur 40,35 Dagens situasjon ved Farverikvartalet

På neste bilde ser man planlagt tiltak opp imot elva og parken og Gjøvik Gård. Det er ikke tvil om at 10 etasjer (som er maks fra bakkeplan), fortsatt er noe uvanlig i Gjøvik. På den annen side ligger tomten på byens laveste punkt, og fra øvrige punkter i byen, (med unntak av elvepromenaden, rådhuset, Gjøvik Gård og noen punkter vist til i etterfølgende vurdering) vil ikke anlegget gjøre seg gjeldende i særlig grad.

Byggene vil oppleves som høye, men tomten ligger på det laveste punktet i byen og det er mye «luft» og åpenhet omkring tiltaksområdet. I tillegg sikrer variasjon i bygningenes høyde og mellomrom mellom dem, samt forskyvninger i bygningskroppene, for at bebyggelsen ikke fremstår som tung og massiv. Helhetlig arkitektonisk utforming og materialbruk er et krav i bestemmelsene og vil være viktig for at området skal oppleves som positivt i nærmiljøet.



Figur 41, Miljøperspektiv av fremtidig bebyggelse i Farverikvartalet

Etterfølgende før og etter bilder for fjernvirkninger viser tiltaket gjennom flere perspektiver. To av punktene er nettopp der hvor tiltaket vil bli svært synlig: fra enden av Fauchalds gate og fra Bassengvegen.

Fra Fauchalds gate vil bebyggelsen stedvis tite noe over landskapssilhuetten, men i langt mindre grad enn dagens silo. Utvalgt lokasjon utgjør heller ikke en siktlinje som er spesielt sentral eller viktig sett ut i fra byen som helhet.

Fra noen av sidegatene til Øvre Torggate, og spesielt fra Bassengvegen vil også tiltaket delvis bryte med landskapssilhuetten, men beveger man seg lengre opp, vil man se over bygningene. Fra samme ståsted er det allerede flere bygg som bryter med den samme silhuetten, bl.a. Storgata 10. Slike forhold finner man mange steder allerede i dag når man beveger seg nedover sidegatene.

Fra punkter høyere oppe i byen, vil ikke ny planlagt bebyggelse virke dominerende, men innpasse seg byens øvrige bygningsmasse.

Dagens situasjon



Fremtidig situasjon



Figur 42, Sammenligning nær- og fjernvirkning. Dagens og fremtidig situasjon.

Forholdet til storgata:

Som det ble pekt på innledningsvis i planbeskrivelsen er Storgata i etterkant av vedtatt områdereguleringsplan blitt innlemmet i riksantikvarens NBI -liste.

Det er på bakgrunn av dette gjennomført en vurdering av hvordan den nye bebyggelsen vil påvirke miljøet i Storgata:



Figur 43, Nærvirkning Storgata

Storgata er ca. 12 meter i bred, målt fra vegg til vegg. Gata er derfor relativt smal. Dette gjør at eksisterende bygninger oppleves å være «tett på», og vinkelen gjør at man ikke ser noe over takene i Storgata fra bakkeplan.

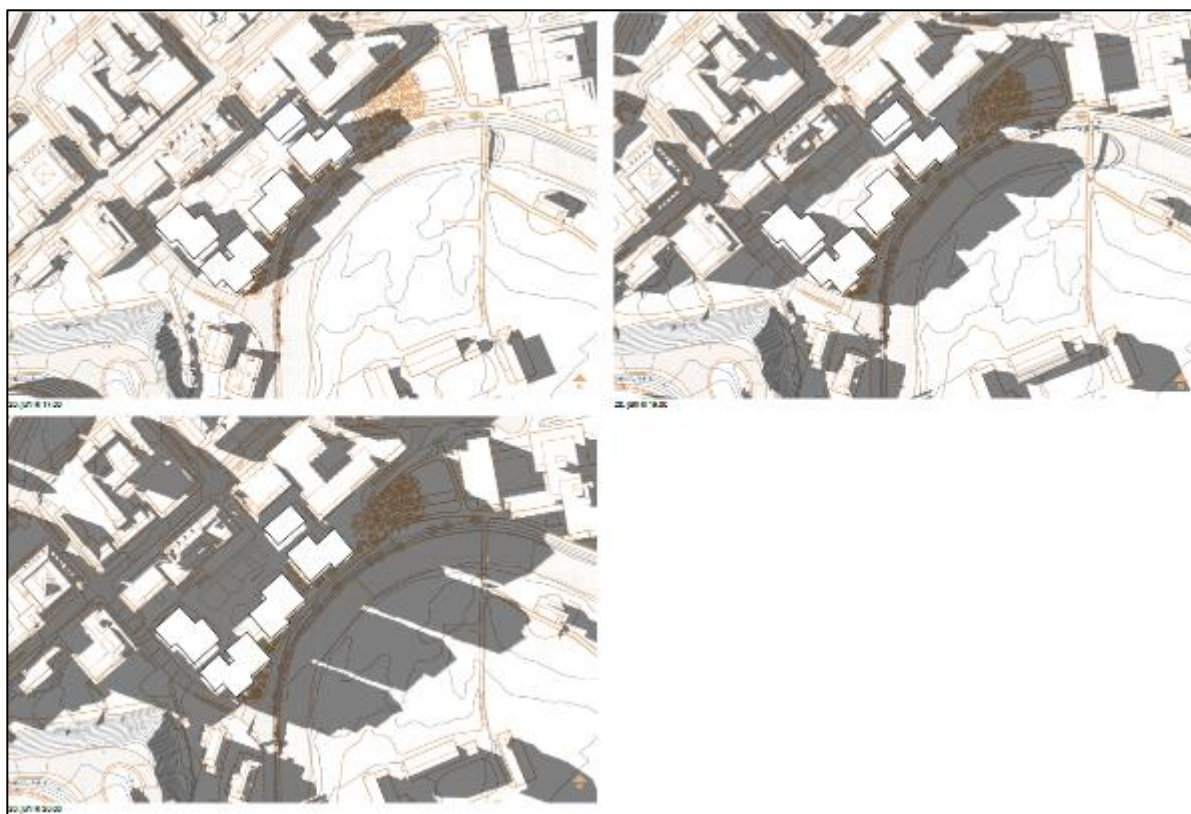
Fra gateplan i gågata er det ikke mulig å skimte eksisterende tårn på kornsiloen, og det vil heller ikke være mulig å skimte ny bebyggelse over takene når man går i Storgata.

Bildene over viser Storgata, og adkomsten inn til nyanlegget via Sommerfeldts-aksen. Gårdshagen blir liggende på samme høyde som Storgata er på dette punkt i krysset med Sommerfeldts gate.

Farverikvartalets forhold til Gjøvik Gård:

Ny planlagt bebyggelse vil utgjøre en ny vegg inn imot Gjøvik Gårds nordside. Bebyggelsen plassering mot nord vil derfor i svært liten grad påvirke solforholdene på Gjøvik Gård. Det vil kastes skygger inn i parken et kort tidsrom på kvelden omkring midtsommer, men skyggene vil kastes inn over en del av parken med mange høye trær som i stor grad ligger i sin egen skygge allerede.

Planene under viser situasjonen ved sommersolverv, kl. 19.00 og 20.00. Etter dette går solen ned bak Hovdeåsen. Vi snakker her om “worst case” med kun 1-2 timer i løpet av en meget kort periode midt på sommeren.



Figur 43, Sol/skyggevirkning på Gjøvik gård ved sommersolhvelv, kl. 17.00 - 20.00

Store trær i Gjøvik Gårds nordlige del vil også gjøre at det er få steder man vil oppleve veggene visuelt, på samme måte som man ikke opplever eller tenker over at siloen er spesielt «tett på», selv om denne i virkeligheten er langt mere dominerende enn fremtidig bebyggelse (både i høyde og materialitet). Et annet forhold som må trekkes fram er at dagens bebyggelse, både det i fremkant og bakkant, allerede danner en «vegg» inn mot anlegget, slik at ny bebyggelse ut i fra dette perspektivet ikke vil være en spesielt radikal endring. Bildene under illustrerer hvordan man opplever dagens bakvegg til parken, vel og merke uten løv på trærne.



Figur 44, Sikt fra Gjøvik Gård mot Farverikvartalet



Figur 45, 36 Sikt fra Gjøvik Gård mot Farverikvartalet

SOL / SKYGGE GENERELT.

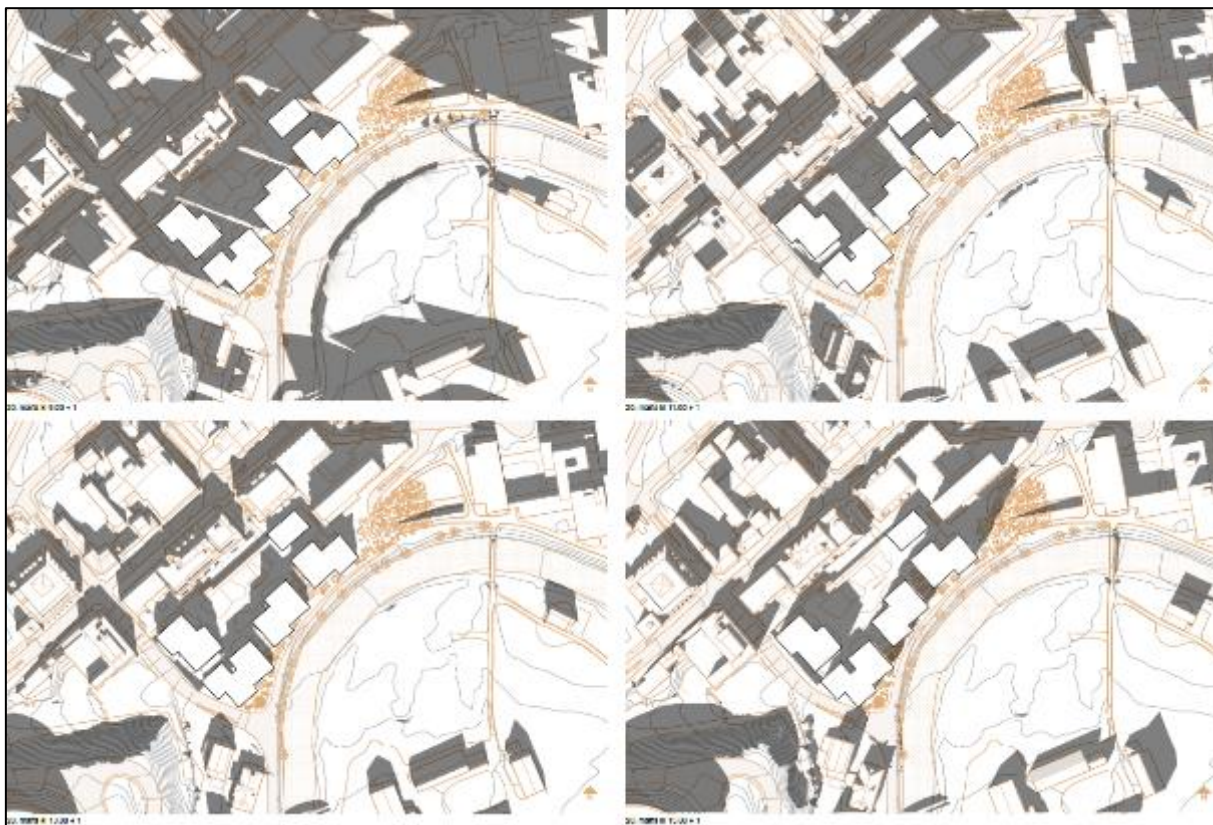
(Se vedlegg 12) Det er utarbeidet en egen sol- og skyggeanalyse, både for jevndøgn (vår og høst), samt sommersolhverv. Denne er gjengitt under. I hovedsak kan følgende oppsummeres:

- Nytt tiltak påvirker ikke sol i Storgata.
- Høst og vår vil eksisterende bakenforliggende bebyggelse bli noe berørt av skyggene fra de nye blokkene på morgenen.

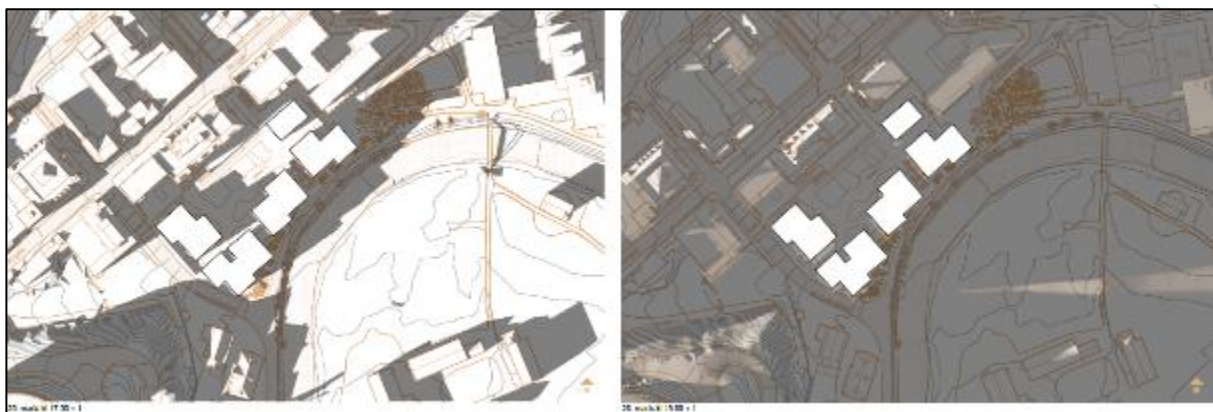


- Nytt gårdsrom vil ha varierende og skiftende grad av sol. Det mest solrike arealet ligger sentralt i bakkant, rett sør for Storgata 14 og 16. Her vil det være bra innslag av ettermiddagssol. Området er sikret til felles uteoppholdsareal gjennom f_BUT 1-2. Deler av dette vil være solfylt også ut over ettermiddagen ved jevndøgn.
- Gjøvik sentrum i seg selv ligger ugunstig til med tanke på kveldssol, slik at manglende solforhold på kvelden skyldes geografiske forhold og Hovdetoppen.
- Promenaden langs Hunnselva vil ha svært gode solforhold.

Sol/ skygge ved jevndøgn:

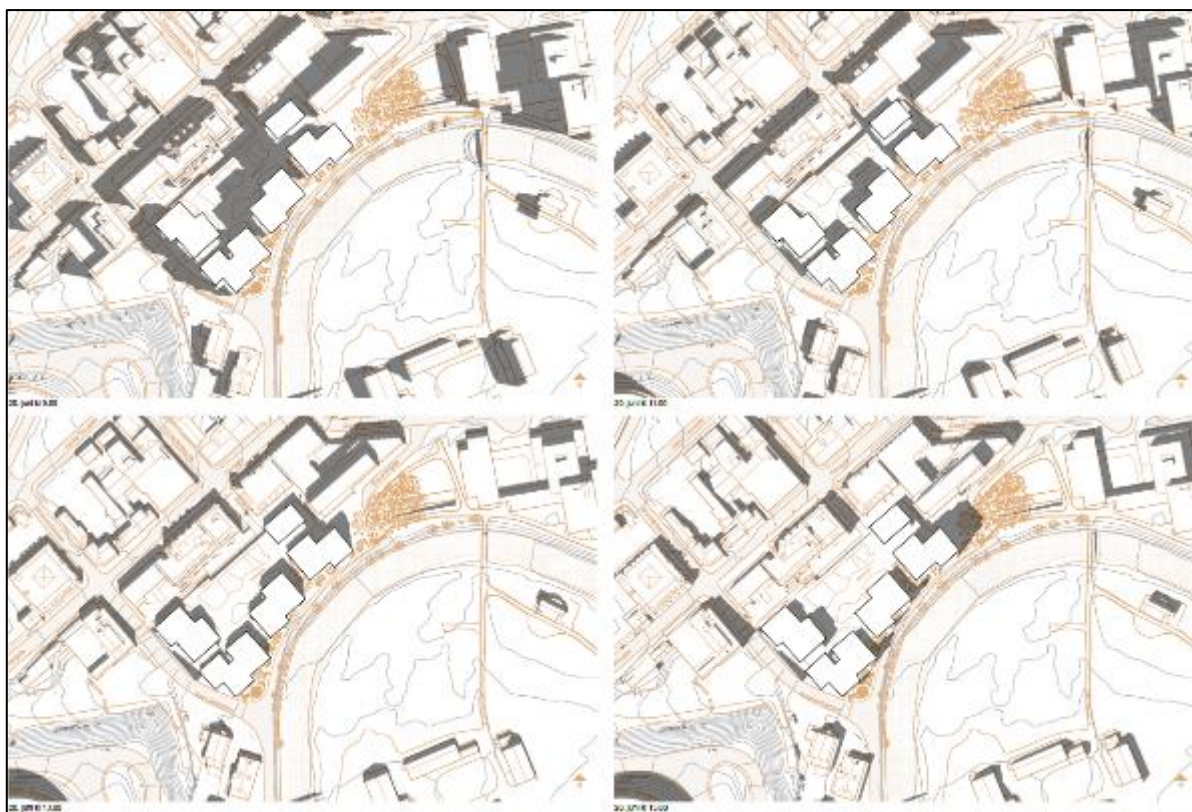


Figur 376, Sol/skyggeanalyse ved jevndøgn kl. 09.00-15.00

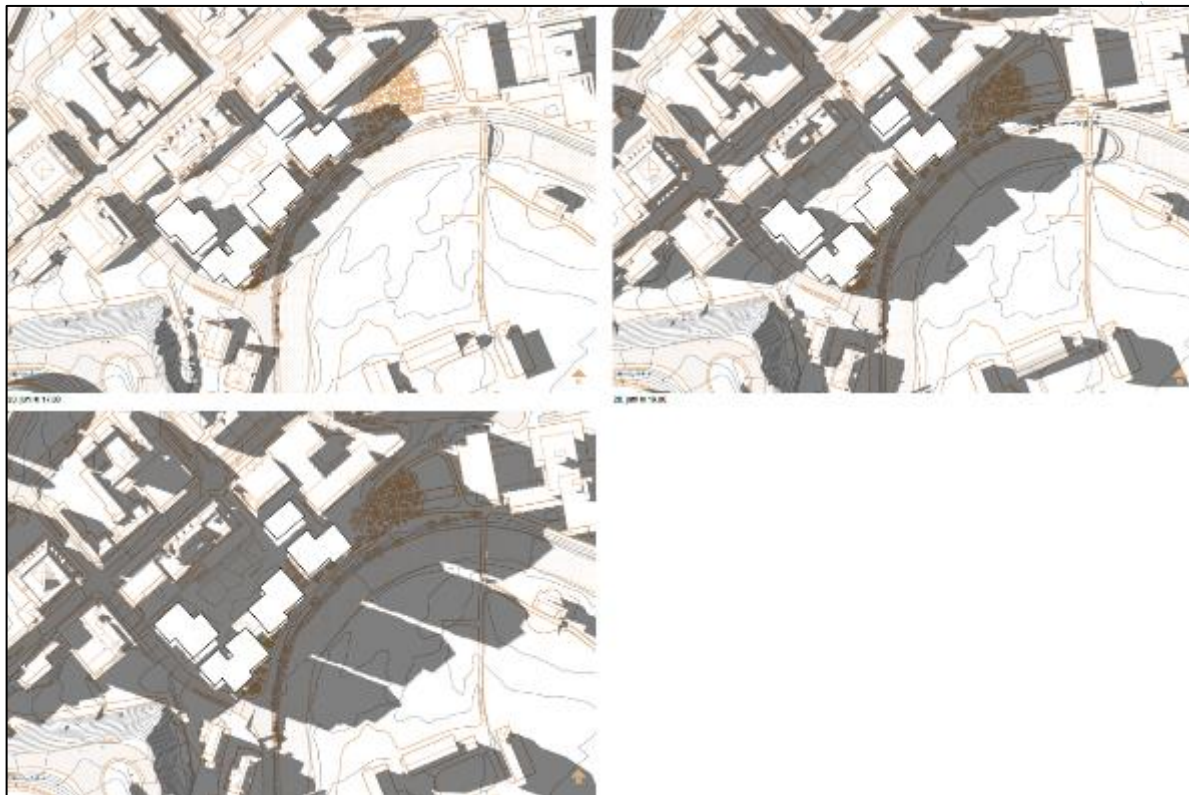


Figur 47, Sol/skyggeanalyse ved jevndøgn kl.17-19

Sol/ skygge ved sommersolverv:



Figur 48, Sol/skyggeanalyse ved sommersolverv, kl. 09.00-15.00



Figur 49, Sol/skyggeanalyse ved sommersolverv, kl. 17-20



Midtsommer viser analysen at gårdshagen i seg selv har gode solforhold ut over ettermiddagen. Solen står så høyt på himmelen midtsommer at de nye blokkene i svært liten grad vil kaste skygger mot nabobebyggelsen.

6.2.7 Grønnstruktur og allmennhetens tilgang til friluftsområder

Planforslaget legger ikke opp til endringer i arealbruken som reduserer allmennhetens tilgang til grønnstruktur og friluftsområder, tvert imot.

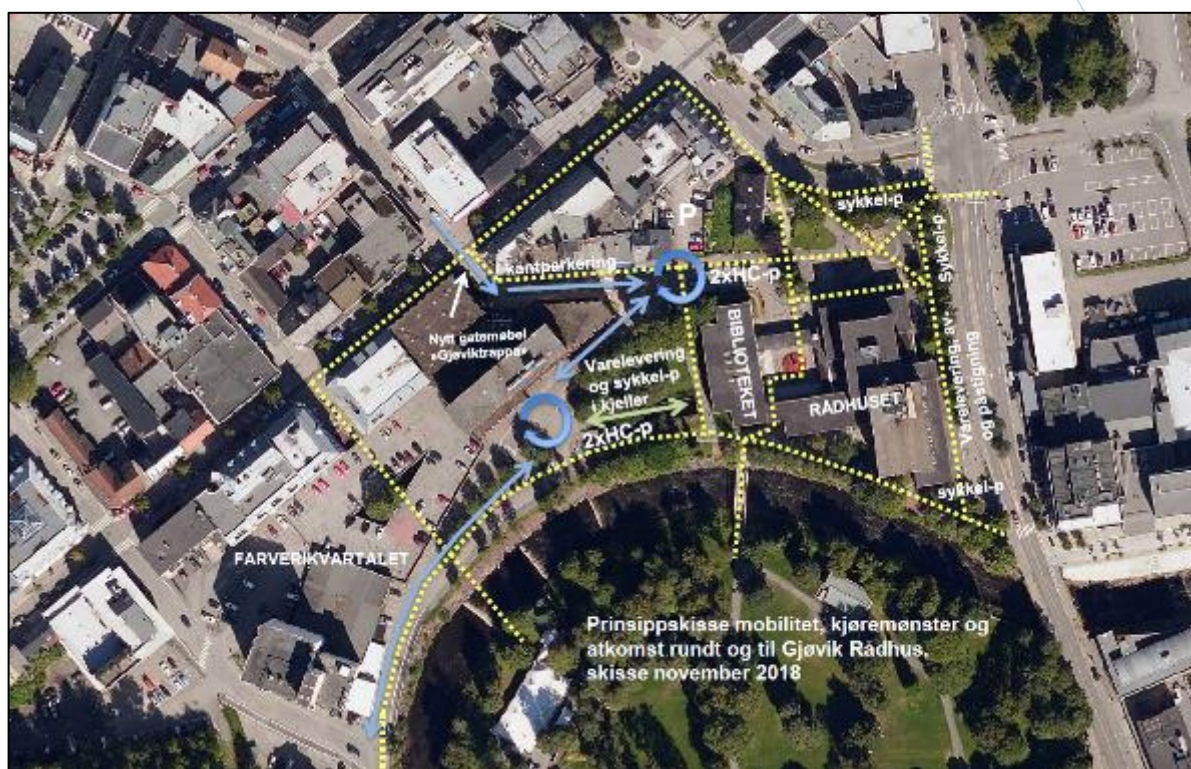
Gårdshagen i seg selv er ment å være et grønt tilbud for folk som befinner seg i sentrum. Den offentlige delen av uteoppholdsarealet skal utformes slik at ikke-tilhørende personer skal finne det naturlig å oppholde seg der. En grønn pustelunge i direkte tilknytning til Storgata.

Planforslaget har gjennom kapittelet om konsekvensutredning synliggjort effekter av å åpne opp Gjøvik gård ved å etablere en ny bro i tilknytning til Farverikvartalet.

I tillegg legger planforslaget opp til å videreføre bibliotekshagen som eget grøntområde / park, noe den gjeldende reguleringsplanen for området ikke gjør. Dette området består av flere godt voksne løvtrær og fremstår som et attraktivt grøntområde.

6.2.8 Trafikk og parkering

Det foreligger utarbeidet trafikkrapport utarbeidet av Norconsult AS, datert 07.12.2018 som den påfølgende teksten er gjengitt fra. Denne bygger på trafikktegninger i Brenneribakken, samt framskrivninger i tråd med forventet vekst i trafikk for Oppland. Som påpekt innledningsvis i planbeskrivelsen ligger Farverikvartalet nær Brønsdalen (motsatt side av Brenneribakken) der det i fremtiden vil bli vurdert etablert offentlig parkeringsanlegg. Dersom parkeringsanlegget etableres her, vil trafikken i Brenneribakken øke. Trafikkvurderingene har ikke vurdert økning i trafikk som følge av nytt parkeringshus. Begrunnelsen for dette er at premissene for parkeringsanlegget er svært usikre, både i størrelse, tidsaspekt og utforming. Dette parkeringsanlegget kan også betjenes via Storgata. Det er vanskelig på nåværende tidspunkt å forskutere utfallet av et slikt nytt parkeringsanlegg.



Figur 50, Prinsippskisse av trafikkavvikling rundt Farverikvartalet

Trafikkbildet i og rundt Farverikvartalet forventes å bli videreført etter prinsippene i dagens situasjon, der den enveiskjørte Bakkegata gjør at Brennerigata er eneste utkjøringsmulighet, og der Brenneribakken (fremtidig promenade) er åpen for kjøring i begge retninger, frem til nedkjøringen til rådhuset.

Trafikk:

Ved utarbeiding av gjeldende reguleringsplan for Farverikvartalet ble det utarbeidet en trafikkanalyse, som videre ble brukt som grunnlag for støyanalyse. På bakgrunnen av tida som er gått siden denne ble utarbeidet, samt usikkerheter ved det tidligere grunnlaget, ble det besluttet å telle trafikken i Brenneribakken og Brennerigata på nytt.

Dette ble gjennomført av Gjøvik kommune i november 2018. Tall fra disse tellingene danner grunnlag for en ny oppdatert trafikkrapport, gjennomført av Norconsult 07.12.2018. Tallene er videre fremskrevet i henhold til gjeldende normer.

Dagens trafikkbilde:



Figur 51, Dagens trafikkmengder Storgata, Brennerigata og Brenneribakken.

Tellingene utført i november 2018 viser at Brennerigata har en ÅDT på 1850 kjøretøy. Det er utført tellinger i Brenneribakken før og etter innkjøringen til dagens parkeringsdekke. Dette er gjort for å få et bilde på fordelingen av gjennomgangstrafikken i Brennerigata, samt andel av trafikk som «ender» i parkeringshuset.

Fremtidig trafikkbilde:



Figur 5238, Fremtidige trafikkmengder i Storgata, Brennerigata og Brenneribakken.



Figur 58 viser fremskrevne fremtidige trafikkmengder i Brenneribakken og Brennerigata. Et sentralt poeng er at som følge av reduksjonen i antall offentlige parkeringsplasser på området, i kombinasjon med en endring av funksjonen gjenværende parkeringsplasser skal ha (fra næring til bolig) vil trafikkbildet selv etter en framskrivning til år 2031, en lavere ÅDT i Brennerigata og Brenneribakken enn i dagens situasjon.

Parkering:

Planforslaget er basert på at alle parkeringsarealer bygges på dagens terrengnivå og ett plan over dette. I prinsippet korresponderer parkerings- planene med planene i eksisterende parkeringshus. Flere forhold taler for denne tilnærmingen:

- Bortfallet av det vesentlige av handelsfunksjonen redusere behovet for plasser betydelig.
- Avgjørelsen om å ikke etablere konserthus i Farverikvartalet reduserer også behovet for parkeringsplasser.
- Å bygge en parkeringskjeller ville være svært komplekst konstruksjonsmessig. Dette har særlig sammenheng med faren for flom i Hunnselva og hensyn til fundamentering av nabobebyggelse. Flomfaren medfører at en parkeringskjeller måtte bygges i vanntett betong.

Gjennom planforslaget endres de offentlige parkeringsplassene i området fra 300 som er hjemlet i gjeldende plan, til 75, som på sin side hjemles i det nye planforslaget. Det er gjennom oppstart av planarbeidet og politisk prinsippavklaring gitt en tilslutning til at det offentlige parkeringstilbudet reduseres.

Samlet gir planforslaget mulighet for tilsammen ca. 212 plasser. 75 av disse plassene skal forbeholdes offentlig parkeringsplasser. Parkering tilknyttet boligdelen av prosjektet utgjør gjennom dette 102 plasser.

Det legges til rette for ca. 130 leiligheter. Dette gir en gjennomsnittlig parkeringsdekning på ca. 0,78 p-plass per bolig.

Kommuneplanen definerer parkeringskrav etter følgende norm:

	Kommuneplanen		Planforslaget	
	Min	Maks	Min	Maks
Boliger < 45 kvm			0,0	1,0
Boliger 45 kvm – 60 kvm			0,3	1,0
Boliger < 60 kvm BRA	0,3	1,0		
Boliger 60 kvm – 99 kvm BRA	0,8	1,5	0,8	2,0
Boliger 100 kvm – 149 kvm BRA	1,0	2,0	1,0	2,0
Boliger over 150 kvm BRA	1,5	2,0	1,0	2,0

Planforslaget fraviker kommuneplanen noe vedrørende parkeringsdekningen. Dette skyldes to forhold: For det første er det arealmessige begrensinger på hvor stor parkeringsanlegget kan bli,

både i horisontalt og vertikalt. Hensynet til elvepromenaden legger begrensinger på hvor stort dette kan bli.

Den gjennomsnittlige parkeringsdekningen i reguleringsplanen vil som følge av dette bli noe lavere enn kommuneplanens føringer. Det er i planforslaget åpnet for at de minste leilighetene fritas for parkeringskrav, mens det for de største leilighetene er åpning for å etablere 2 biler pr. boenhet. Dette er gjort for å tilpasse parkeringsnormen til markedet.

I anleggsfasen vil parkeringsanlegget som i dag er ved Farverikvartalet være utilgjengelig, og det vil være nødvendig for brukere å parkere øvrige steder i Gjøvik sentrum. Dette kan periodevis gi et midlertidig økt press på omkringliggende gateparkering nært Farverikvartalet.

Trafikale forhold til nabobebyggelsen:



Figur 53, Angivelse av Storgata 12, 14 og 16

Adkomstrettighetene til Storgata 12 – 16 ble fastsatt ved skjønn i 1973, i forbindelse med forberedelsen til bygging av kommunens parkeringsanlegg.

Skjønnet fastsatte at:

- Storgata 12 og 14 skal ha kjøreadkomst gjennom parkeringsanleggets nedre plan. Begge skal i tillegg ha adkomst for gangtrafikk fra øvre plan.
- Storgata 16 skulle ha avkjøring fra Fargerbakken (nå Brenneribakken) over parkeringsanleggets øvre plan og fra Elvegaten (nå Brennerigata) over parkeringsanleggets nedre plan. I tillegg fikk eiendommen rett til varemottak (rampe) langs et tilbygg mellom den opprinnelige Quammegården og Storgata 18.

Alle eiendommene fikk dessuten avgrenset rett til adkomst fra Storgata fram til gjennomføring av ulike byggeprosjekter var gjennomført.



I forbindelse med oppføring av tilbygget til Quammegården på 1980-tallet inngikk Gjøvik kommune og I/S Quammegården avtaler med Gjøvik kommune og Gjøvik Trygdekonto om å bygge varemottak (rampe) som vender mot Storgata 18, mot at Quammegården avsto fra å anlegge varemottak mot parkeringsanlegget. Bakgrunnen for dette var at en løsning med varemottak mot parkeringsanlegget ville utløse betydelig kostnader til forsterkning av konstruksjonen.

Ved gjenoppbygging av Storgata 12 etter brann i 1988, har eiendommen fått kjøreadkomst over parkeringsanleggets øvre plan. Dette avviker fra skjønnsforutsetningene fra 1973. Bygget er oppført med kjøreport til garasje mot parkeringsanlegget i hjørnet mot Storgata 10.

Gjeldende regulering opprettholder kjøreadkomst gjennom nedre plan til Storgata 12 og 14 via parkeringskjeller. Videre innebærer planen at Storgata 16 får nytt, felles varemottak sammen med det regulerte kjøpesenteret i Farverikvartalet. Langs Storgata 12 – 16 gir reguleringsplanen mulighet for å etablere en ca. 8 m bred overbygd gata, som knytter eiendommene og utbyggingsprosjektet sammen.

I fase 1 av utbyggingen vil hoveddelen av dagens parkeringsanlegg bli opprettholdt uendret. Det vil bli tilgang til nedre plan som før. Øvre plan får adkomst via O_SGT6, bortsett fra en periode i forbindelse med bygging langs eiendomsgrensa mot Storgata 18. Når fase 1 er bygd, vil øvre plan også få adkomst gjennom parkeringsanlegget på plan 1 i det nye anlegget.

I fase 2 blir den gjenstående delen av det eksisterende parkeringsanlegget revet, bortsett fra gatearealet O_SGT6/7. Dette gatearealet vil da fungere som adkomst til eiendommene Storgata 12 – 16 på førsteetasjeplan. Adkomst i byggefasen til underetasjeplan i nabobyggene i nødvendig omfang må løses i forbindelse med gjennomføringsplanen for prosjektet.

Forslagsstiller mener disse løsningene ivaretar behovet for adkomst til naboeiendommene på en god måte.

6.2.9 Infrastruktur

Planforslaget innebærer på samme måte som tidligere områderegulering for Farverikvartalet behov for en omfattende omlegging og oppgradering av VA-anlegg. En del av dette er avdekket i denne planfasen som følge av at man er kommet lenger i prosjekteringen av fremtidig bebyggelse, samt at det er utarbeidet en egen VA-plan.

Denne beskriver i detalj hvordan eksisterende VA-infrastruktur kan legges om som følge av prosjektet. Under gjengis beskrivelser fra dette notatet i korte trekk:

Spillvann:

Det ligger kommunalt spillvann langs tomten mot Hunnselva med dimensjon 250 mm. Ledningsanlegget går inn i pumpestasjonen i parkeringskjelleren. Dette vil bli påvirket av utbyggingen og må legges om. Dagens 250 mm ledning legges nærmere elva og dimensjon beholdes. I ny parkeringskjeller må det legges opp til ny kommunal pumpestasjon iht Gjøvik kommunes krav. Omlegging av eksisterende spillvann som har gått gjennom dagens P-garasje må ivaretas og tilføres ny pumpestasjon. Fra pumpestasjon går det en 160 mm pumpeledning mot Brennerigata. Ny pumpeledning legges i ny grøft opp til Glassverksgata. Ledningsnett skal ha tilstrekkelig kapasitet for videre tilkobling ifølge Gjøvik kommune.



Pumpestasjon må ivaretas i utforming av P-kjeller.

Vannforsyning:

Den kommunale vannledning som går langs Hunselva har dimensjon 150 mm. Denne må legges om og foreslås byttet til 180 mm PE. Den kommunale vannledning skal legges om fra kum 42313, (jf. VA-notatet) rundt kvartalet og opp til Glassverksgata. Det skal etableres hydranter inne i kvartalet, samt eksisterende hydrant i Storgata. Kum 24606 skal være brannkum og vil bidra til å dekke tilstrekkelig slukkevannsbehov for bygget.

Forbruksvann tas fra ny kum i Brenneribakken fra VL 300 mm. Dette vil gi tilstrekkelig Kapasitet på vann-nettet i området opplyses av kommunen til å være god, og vil kunne gi min 50 l/s fordelt på to uttak i brenneribakken skal vannledning 300 mm rehabiliteres, også vil dekke dette slukkevannskravet.

Området ligger på ca. kote 129. Det er et krav fra kommunen at høyhus på kote 180 og oppover må utstyres med intern trykkøker. Det er derfor ikke krav til TØ i bygget, med mindre vanntrykket tilsier noe annet. Området forsynes av trykksone «Nordre Hovde». Dette ligger på kote 206,35 ved fullt basseng. Dette vil gi et teoretisk vanntrykk på ca. 6-7 bar medregnet noe tap i ledningsnett. Trykktest bør utføres ved VL300 for å kartlegge behov for trykkøkning inne i bygget.

Brannkonseptet for bygget er ikke utarbeidet på dette tidspunktet, slik at behov for sprinkleranlegg og dimensjonering av dette ikke er avklart.

Overvann:

Det er satt krav fra arealplanavdeling hos Gjøvik kommune, med hjemmel i kommuneplan § 4-2 Krav til vannforsyning, avløp og overvannshåndtering (s. 8) og 21.10 Utbygging av offentlig vann- og avløpsnett/overvann (s. 58), at det skal vurderes tiltak for hele området. Overvannet fra tiltaksområdet foreslås direkte til Hunselva. Tiltaket er lokalisert ca. 580 meter fra resipient for overvann som er Mjøsa. Alle tette flater håndteres ved hjelp av sluk, grønnsstruktur og drensledninger. Både nytt og eksisterende tiltak består tilnærmet kun av tette flater. Eksisterende situasjon har noen små, grønne lommer. Disse har sannsynligvis ikke bidratt i særlig grad til fordrøyning av overvann.

Det vurderes et grønt dekke over deler av det nye parkeringshuset ved utearealene. Dette vil kunne benyttes som lokal fordrøyning ved overvannshåndtering. Det kan også vurderes om det bør etableres flere grøntlommer i vegarealet kommunen selv ønsker å ruste opp.

Tilstøtende gater og områder er tett utbygd. Største del av tilrenning kommer fra eksisterende anlegg og bebyggelse. Det er også bratt terreng oppover fra nytt tiltak. Det må derfor antas at det vil være en del avrenning fra overliggende gater som ledes naturlig mot Hunselva i eksisterende gatenett. For å hindre evt. forurensing fra sluk i gatene som føres med overvannsnettet bør sluk og sandfang tømmes regelmessig.

Det anbefales ikke etablering av nedgravde overvannsmagasiner ved Hunselva. Tilbakeslagsventiler på selvføll fungerer svært sjeldent i praksis. Som igjen vil få tilbakeslag når elva går full. Dette vil medføre oppstuing i anleggene og fare for flom i bygg og mot P-kjeller i Rådhuset. Det vil også med



stor sannsynlighet være grunnvann i området som vil påvirke eventuelle magasiner. Tette magasiner krever større høydeforskjell på inn- og utløp enn typiske tunnel- og kasettmagasiner. Eksisterende overvannsledninger er lagt som bunnledninger, noe som gjør høyder vanskelige med tanke på magasinering.

En evt. flom i området vil kunne påvirke Rådhusets P-kjeller. Dette underbygger forslaget om å lede overvann direkte til elva i stedet for å fordrøye overvann i området ved P-kjelleren. Se utklipp fra foreløpig flomvurdering fra Cowi. Denne modellen er under utarbeidelse og viser flomveger i Gjøvik sentrum. Rådhusets P-kjeller må derfor ivaretas og sikres for flom ved detaljprosjektering av kvartalet og omkringliggende gater.

7 KONSEKVENsutREDNING

7.1 Forholdet til tidligere konsekvensutredning

Forhold som ikke ble konsekvensutredet:

I utarbeidet områdereguleringsplan for Farverikvartalet ble som omtalt over forholdet til Gjøvik gård utredet som en del av konsekvensutredningen. Bakgrunnen for at området var medtatt i konsekvensutredningen, var da som nå, et ønske om å forlenge Sommerfeldts gate med ny broforbindelse over til Gjøvik gård. Det ble i konsekvensutredningen konkludert med at etablering av en ny broforbindelse ville gi middels positiv konsekvens, blant annet gjennom at endringen med ny bro ikke ville forventes å bryte sammenhengende og strukturene i hverken parken eller tunet. Det ble også konkludert med at tiltaket ville være i samsvar med fredningsvedtaket og intensjonene for gården nedfelt gjennom Alf Mjøens testamente.

Rådmannen på sin side vurderte da som nå at en gangbru mellom Sommerfeldts gate/Farverikvartalet og Gjøvik gård vil kunne knytte Gjøvik sentrum og Gjøvik gård sammen på en svært god måte og støttet gjennom dette de vurderingene som ble gjort i konsekvensutredningen.

Oppland Fylkeskommune ga den 09.10.2012 en høringsuttalelse ved offentlig ettersyn av gjeldende områderegulering. Som en del av høringsuttalelsen ble ned nedfelt innsigelse til ny gangbru over Hunnselva slik den var vist på plankart. Oppland Fylkeskommune uttalte at:

«Reguleringsplanforslaget viser ei ny gangbru med tilknytning til Gjøvik gård på baksiden av «Seilet». Denne bruplasseringen vil medføre behov for en ny gangveg som knyttes til eksisterende gangvegnett. Etter vår vurdering vil det fysiske inngrepet bidra til å svekke verdier som fredningen skal ivareta fordi det vil bidra til å endre parkens inndeling i ulike soner. Av samme grunn er det uaktuelt å etablere flere nye bruer over Hunnselva. Konsekvenser av å etablere en ny gangveg innenfor den fredete parken må vurderes i forhold til videre utvikling av Gjøvik gård og ivaretagelse av det fredete kulturmiljøet»

En ny broforbindelse mot Gjøvik gård var da som nå ingen forutsetning for gjennomføring av reguleringsplanen, men en mulighet det var ønskelig å åpne for. Som følge av den stående innsigelsen ble det besluttet å vedta områdereguleringsplan for Farverikvartalet, men unnta område for ny bru rettsvirkning. Som følge av at område forny bro ikke har rettsvirkning i gjeldende plan, foreligger det ingen gyldig konsekvensutredning av dette deltaket.



Som en del av denne plansaken vil derfor forholdet til Gjøvik gård som følge av ny broforbindelse bli konsekvensutredet på nytt. Ønsket om å etablere broforbindelsen er bredt forankret i Gjøvik kommune, gjennom at broa er en del av sammenhengende akse i gatebruksplanen, nedfelt i oppstartsreferatet, samt som del av den politiske prinsippavklaringen. Ønsket om denne broforbindelsen er i tillegg enda dypere forankret i kommunen, gjennom at den er vektlagt som gangakse i gatebruksplanen.

I uttalelse fra Oppland Fylkeskommune ved varsel om oppstart av dette planforslaget, redegjør for forhold som er endret siden 2012. Det er gitt dispensasjon fra fredningsbestemmelsene etter kulturminnelovens § 15a for å etablere ny elvepromenade. Dette vedtaket ble gitt den 12.04.2016.

Oppland Fylkeskommune opprettholder samtidig sitt syn om at en ny gangbru plassert i forlengelse av Sommerfeldts gate over Hunnselva til Gjøvik gård vil komme i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser, og har signalisert at innsigelse også ved utarbeiding av nytt planforslag vil bli vurdert.

7.2 Metodikk - DIVE

Tidligere konsekvensutredning ble utformet på bakgrunn av Statens vegvesens håndbok for konsekvensanalyser. I forbindelse med tematikk omkring ny bro på Gjøvik Gård, er det vurdert som mer hensiktsmessig nå å bruke sentrale elementer i «Kulturhistorisk stedsanalyse. En veileder i bruk av DIVE», revidert utgave 2018.

DIVE er et analyse- og prosessverktøy for bruk i arealplanlegging, konsekvensutredninger, kulturminneforvaltning, utvikling av kulturminneplaner med mere. Analysemetoden er spesielt egnet til å synliggjøre kulturmiljøers kvaliteter, muligheter og handlingsrom i by- og stedsutvikling.

DIVE bygger på fire trinn:

- Beskrive (Describe): opprinnelse, utvikling og historisk karakter
- Fortolke (Interpret): historisk viktige kvaliteter, lesbarhet og tilstand
- Vurdere (Value): muligheter, begrensninger og tålegrenser
- Aktivere (Enable): handlingsrom, anbefalinger og oppfølging

DIVE er hovedsakelig utarbeidet som et analyseverktøy for større og mere komplekse sammenhenger/ analyseområder, slik at denne analysen benytter elementer hentet fra denne og framstillingen er forenklet for å tilpasse oppgaven.

7.2.1 Trinn 1: Beskrive: Belyse analyseområdet historiske karakter

Målsetningen ved dette trinnet er å beskrive analyseområdets historiske karakter.

Under følger derfor en oppsummering av det faktagrunnlaget som foreligger for Gjøvik gård og den prosess som har vært knyttet til fredningsvedtaket. Det foreligger mye materiale som utreder Gjøvik Gård/ kulturhistoriske spor i detalj, så hensikten er ikke gjengi alt dette, men likevel å gi en kortfattet oppsummering av hvilke historiske spor som foreligger med den hensikt å gi en forståelse av hvordan en eventuell ny bro vil inngå i parken som helhet.

Proessen rundt Gjøvik Gårds fredning- oppsummering:



Alf Mjøen testamenterte Gjøvik Gård i sin helhet til Gjøvik kommune, som overtok gården ved Mjøens død i 1956. Siden den gang har anlegget blitt benyttet som arena for ulike kulturelle arrangement og aktiviteter, i tråd med Mjøens ønsker og ambisjoner i testamentet:

«Eiendommen (...) skal danne grunnlag for et kultursentrum i byen. Det tenkes særlig på kulturhistorisk museum, musikkakademi, teater- og konserthall, kunstgalleri, messehall, representasjonssted, bibliotek og annet som hører med til disse formål.» (Mjøens testamente, jf. Fredningsvedtaket)

Gjøvik Gård ble fredet av Riksantikvaren i 2008. Formålet med fredningen er å bevare Gjøvik Gård som et kulturhistorisk viktig anlegg fra glassverkstiden, av stor betydning for byen Gjøvik, og hele regionens utvikling og kulturliv. Gjøvik gård skal sikres og videreutvikles som kulturmiljø, slik at anleggets kvaliteter kan formidles til og oppleves av fremtidige generasjoner. (Fredningsvedtaket)

Figur 60 på neste side viser avgrensning for § 19 og § 15 området. Følgende bestemmelser knyttes til de ulike paragrafområdene:

- For § 15 området er bygg og anlegg fredet, noe som innebærer at alle fremtidige tiltak som berører bygg eller anlegg skal vurderes i forhold til fredningsvedtaket formål og bestemmelser.
- § 19 området angir fredning av område rundt et fredet kulturminne, og innebærer at alle fremtidige tiltak som kan ha negativ effekt på opplevelsen av kulturminnet (§ 15 området) skal vurderes i forhold til fredningsvedtakets formål og bestemmelser. Formålet for § 19 området er «å sikre virkningen av Gjøvik gård i miljøet.»

I fredningsvedtaket vektlegges det at fredningen skal ikke være til hinder for fortsatt bruk av anlegget, både som bypark, rekreasjonsområde og i henhold til Mjøens ønsker og ambisjoner.

På samme tid legges det sterke føringer for videre bruk og utviklingsmuligheter. Fredningen skal sikre et komplett gårdsanlegg og verne om de historiske verdiene, og bruk av parken skal ikke gå på bekostning av disse.

Fredningen vil ikke være til hinder for en fortsatt bruk av området som bypark og rekreasjonsområde, og åpner også for en tilbakeføring til den utformingen hageanlegget og landskapsparken hadde under eierne Kauffeldt og Mjøen. Gjøvik Gård skal, i samsvar med intensjonene i Alf Mjøens testamente, kunne nyttes som et aktivt kultursentrum der det historiske miljøet med bygninger og park ivaretas.

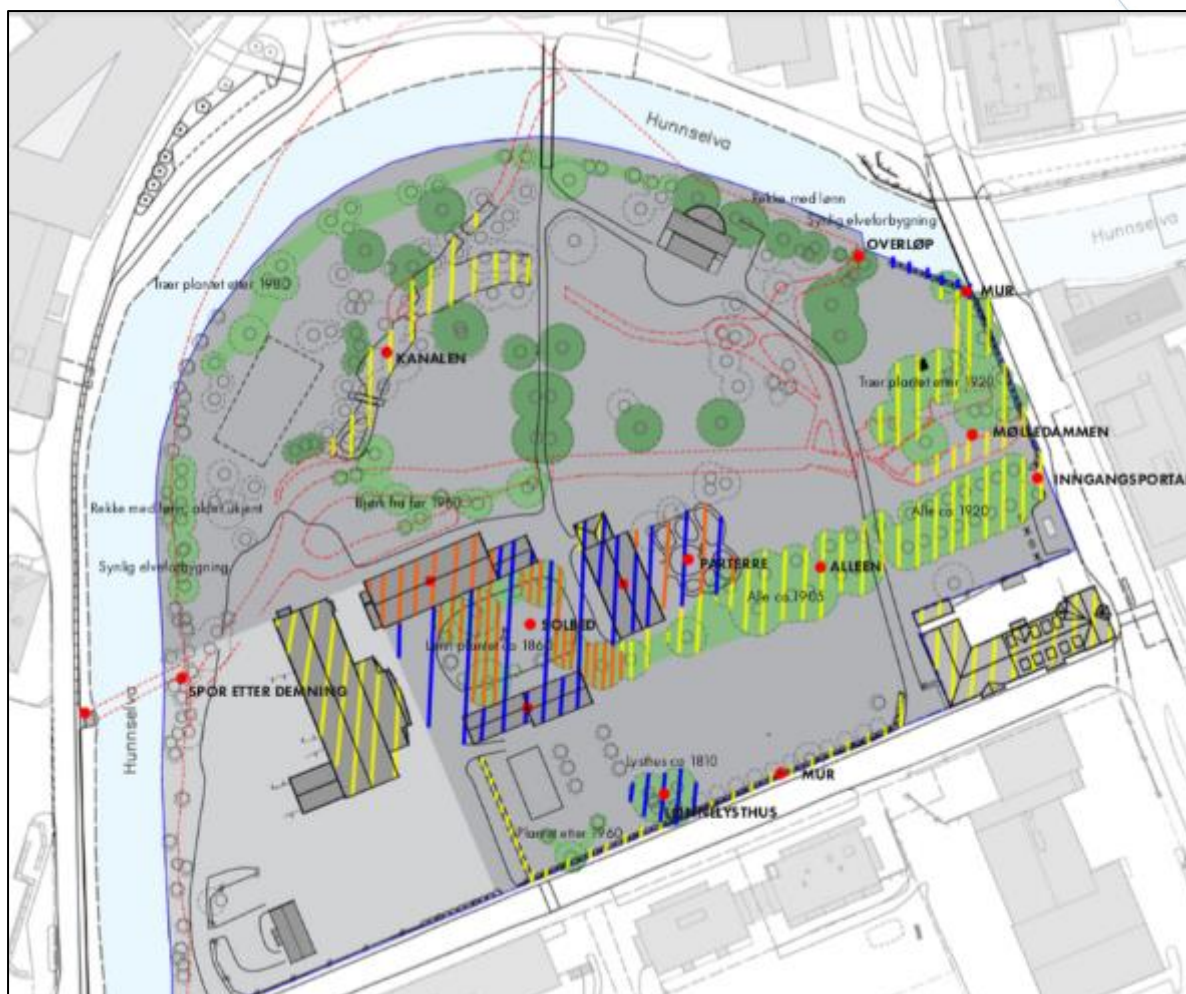
Som en forlengelse av fredningen har det blitt utarbeidet både en forvaltningsplan (juni 2012) og en utviklingsplan (desember 2012). I 2014 ble det utarbeidet en plan for parken: *Helhetlig landskapsplan for Gjøvik gård* som viser ønsket utvikling av det fredete anlegget.

Kulturhistoriske spor Gjøvik Gård- oppsummering:

Figuren under viser en oppsummering av de historiske sporene som er tilstede på Gjøvik gård. Analysekartet er hentet fra Gjøvik gård helhetlig landskapsplan, utarbeidet av Feste Kapp i 2014. Det er vist både synlige og mindre synlige spor og dette er kategorisert etter hvilken tidsepoke elementene stammer fra (Kauffeldts tid og Mjøens tid). De eldste sporene (Kauffeldts tid) knytter seg

til bygningene og mølledammen, i tillegg til lønnelysthuset og steingjerdet. Deler av elveforbygningen antas også å være fra denne tiden. Dette gjelder dog ikke område hvor det planlegges nye bro da denne elvekanten stammer fra justeringer som ble gjort i forbindelse med byggingen av Gjøvik Rådhus.

De tydeligste landskapelige sporene fra Mjøens tid er sembrafuru-alleen og deler av prydkanalen som fortsatt er åpen. Det er ingen historiske elementer som direkte fysisk berøres av etableringen av en ny bro. Paragrafområdene er markert med lys grå (§ 19) og mørk grå (§15).



Figur 54, avgrensning for § 19 og § 15 området.





Figur 39, Registrering av historiske elementer for Gjøvik gård, Feste Kapp 2014

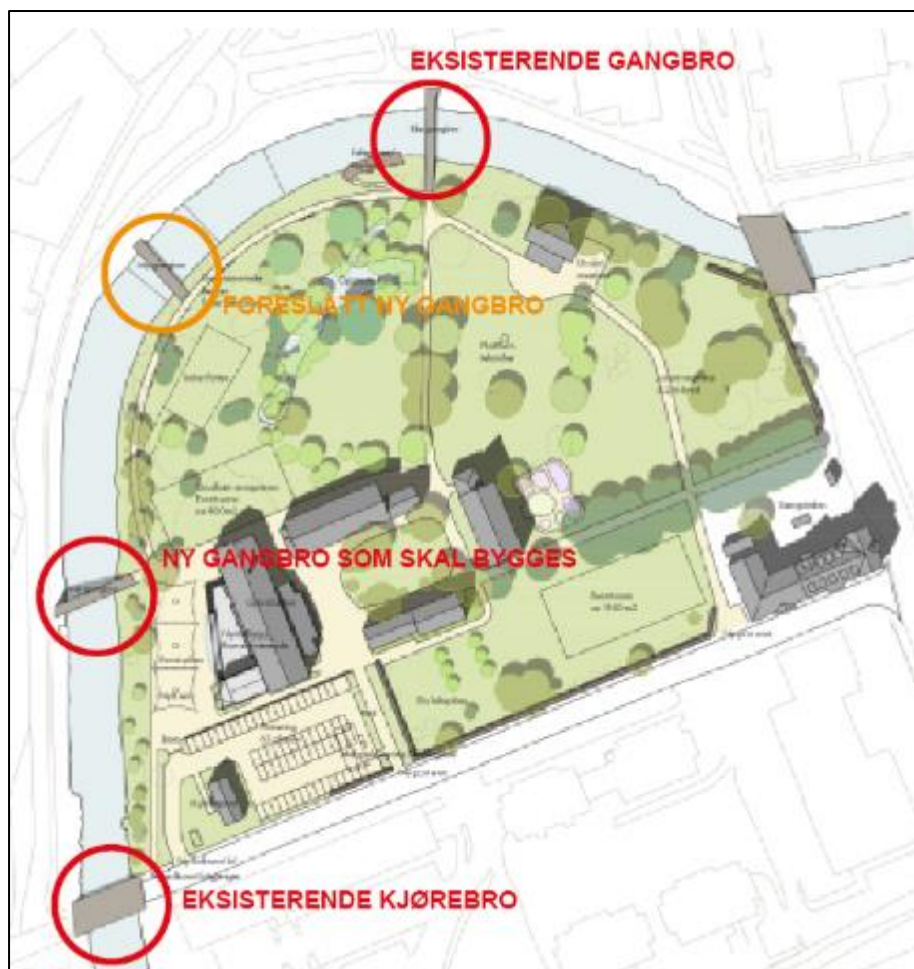
Broene på Gjøvik Gård:

I Gjøvik gård helhetlig landskapsplan, utarbeidet i 2014, foreslås to nye gangbroer, en i forlengelse av Sommerfeldts gate og en i forlengelse av gangstien nord for låven og Gjøvikhallen (§ 19 området). Disse plasseres i forbindelse med en foreslått ny elvepromenade. Sett i sammenheng med de to eksisterende broene (Niels Ødegaardsgate og over til rådhuset) vil avstanden mellom de fire broene være omtrent det samme, og hensikten var å oppnå en forsterket kobling mellom byen og parken. Denne planen ble godkjent av kulturminnemyndighetene 3. juli 2015, med noen forbehold, blant annet knyttet til ny bro innenfor § 15 området.

Det ble senere gitt dispensasjon for etablering av promenade langs elva innenfor fredningsområdet (§ 15) og godkjenning om søknad om en ny gangbro i forlengelse av gangstien nord for låven. Disse tiltakene er enda ikke gjennomført.

Figur 62 på neste side viser eksisterende og planlagte broer. Broen som foreslås i denne reguleringsplanen, har samme plassering som foreslått i helhetlig landskapsplan fra 2014. (vist med oransje sirkel)

Den største endringen fra ved forrige reguleringsplan er at det nå planlegges promenade og en ny bro innenfor § 19 området. Dette vil påvirke helhetsvurderingen noe.



Figur 55, viser helhetlig landskapsplan for Gjøvik Gård, utarbeidet i 2014.

7.2.2 Trinn 2: Fortolke: Belyse analyseområdets historiske betydning

Målsetningen ved dette trinnet er å fortolke analyseområdets historiske betydning.

I denne oppgaven innebærer dette å se på hvordan ny foreslått bro vil påvirke den historiske betydningen i anlegget som helhet.

Historisk betydning	
Utfordringer:	Fordeler:





Gjøvik gård som helhet er utvilsomt svært viktig for fortellingen, forståelsen og identiteten til Gjøvik. Det er svært viktig å bevare lesbarheten og karakteren i anlegget.	Området hvor ny bro er foreslått ligger i utkanten av anleggets «kjerne», og berører ikke historisk viktige elementer direkte.
Parken har en tålegrense for antall broer/gangbroer og det er fare for at for mange tilføyede elementer vil kunne forstyrre parken.	Mye vegetasjon vil gjøre at broen ikke er synlig på avstand fra de fleste steder i anlegget. En ny bro vil være underordnet skalamessig i forhold til byen i øvrig, som utgjør bakteppet til parken.
	Det er byen i bakgrunnen som er synlig og danner vegg i parken. I denne sammenheng er broen visuelt sett av mindre betydning.

TH: Aksen Sommerfeldts gate sett fra Storgata mot Gjøvik Gård. TV: Aksen Sommerfeldts gate sett fra Gjøvik Gård om opp mot byen/ Storgata.

7.2.3 Trinn 3: Vurdere

Målsetningen med dette trinnet er å vurdere analyseområdets verdi og muligheter.

Vi har valgt å drøfte ny eventuell ny bro ut i fra en tabell som viser fordeler og ulemper ved dette tiltaket. Fordeler og ulemper knytter seg både til de rent kulturhistoriske hensyn, men også til andre viktige forhold som parkens sammenheng til byen.

Fordeler ved ny broforbindelse	Ulemper ved ny broforbindelse
Kulturhensyn:	
Nye broforbindelser og elvepromenade vil gi nye bevegelse i anlegget og medvirke til å redusere de tydelige tråkkstiene som ligger i parken i dag. Promenaden foreslås etablert i parkens ytterkant.	Vil ble et nytt element i en gammel park. Nye elementer vil potensielt kunne virke forstyrrende på historiske elementer og strukturer.
Det er gitt tillatelse til promenade langs elvekanten, derfor vil broens landingspunkt innføre seg i en allerede eksisterende struktur og koble seg på en etablert gangforbindelse.	Behov for nye ganglinjer/ snarveger? Nye ganglinjer vil kunne dele opp parken i flere soner og dermed endre parkens opprinnelige karakter.
Flere broer langs en buet linje vil ikke virke visuelt forstyrrende, på samme måte som om strekningen var rett. Du vil ikke kunne oppleve mer enn to broer samtidig, da den naturlige linjeføringen er som den er.	Nye broforbindelser vil kunne etablere nye tråkkstier som man ikke ønsker i anlegget.
Nye visuelle elementer (som bro) vil kunne fremheve en positiv sammenheng til Gjøvik Gård. God utforming vil kunne skape et godt samspill/ fremheve eksisterende kvaliteter. Tre like broer (eksisterende gangbro er også svært gammel og slitt), vil kunne være positivt, og inngå i en fin rytme og sammenheng. Broenes plassering er foreslått med omtrent samme avstand i mellom.	Nye visuelle elementer (som bro) vil kunne påvirke omgivelsene og Gjøvik gård, samt kulturhensyn negativt. Dårlig utforming/ svært dominerende elementer vil kunne bidra negativt til området. Tre gangbroer med ulik design vil kunne virke rotete og forstyrrende.
Ny bro knytter seg til en del av elvebredden som ikke er opprinnelig. Dagens linje på elvekanten stammer fra byggingen av rådhuset hvor man endret deler av elvelinjen.	Det vil kunne oppstå nye snarveger gjennom parken, og dermed nye strukturer som «bryter» med den opprinnelige strukturen. Man vil ikke kunne styre at alle følger promenaden langs



Koblingspunkt berører derfor ikke urørte strukturer og elementer.	elvekanten videre fra broen. Man vil ikke kunne styre nye bevegelser da det ligger restriksjoner for etablering av nye strukturer/ gangveger på Gjøvik Gård.
Vil gi større fordeling av belastningen/ slitasjen i en park som vil bli mere brukt ved byutvikling.	
Etablering av gangbro er i teorien ikke et irreversibelt tiltak, slik som større terrenginngrep kan være. Derfor vil en ny gangbro ikke gjøre «uopprettelig» skade.	
Byhensyn:	
Gjøvik by vil fortettes og dette er et overordnet mål i kommunen. Større fortetting gir større trykk/ økt bruk på alle byens parker/ grøntarealer, inklusive Gjøvik Gård. Dette er også en positiv utvikling. En viss til rettelegging vil kunne bidra positivt til bruk. Dette er også en del av kommunens strategi for klima- og bærekraft.	Bedre tilgjengelighet vil bidra til økt bruk og gjennomgang, noe som igjen kan gi økt slitasje på parken.
En styrket forbindelse mellom Gjøvik Gård og Gjøvik sentrum (aksen Sommerfeldts gate) er positivt i seg selv. At viktige fellesarenaer knyttes nærmere sammen kan genererer mere liv i sentrumsområdene.	
Boligutvikling tett på Gjøvik Gård vil kunne gi økt positiv bruk av Gjøvik Gård. Direkte tilgjengelighet er positivt for det nye byrommet som skal etableres langs elva (elvepromenaden ved Farverikvartalet), og for områdets nye beboere.	
Flere broer vil fordele «trykket» og slitasjen til flere punkter og områder i parken. Dette kan være positivt også sett med hensyn til parkens tåleevne.	

7.2.4 Trinn 4: Aktivere

Målsetningen med dette trinnet er å vurdere handlingsrom, anbefalinger og oppfølging.

Kulturmiljøets tålegrense:

Et svært sentralt spørsmål i denne sammenheng er å avdekke og vurdere om kulturmiljøets tålegrense brytes ved å etablere en ny broforbindelse

Bebyggelsen i Farverikvartalet vil bli etablert uavhengig av en ny broforbindelse, på samme måte som også broforbindelsen i forrige planprosess ikke la forpliktelser eller forutsetning om opparbeidelse. Fortettingen i Gjøvik sentrum og stedvis en transformering av eksisterende boligmasse til boliger, både har skjedd og vil skje i fremtiden. Dette er en ønsket utvikling og et



resultat av en overordnet ambisjon om at Gjøvik skal fortettes innenfra. Allerede i dag fungerer Gjøvik gård som rekreasjonsområde for byens befolkning og en rekke nærliggende boligbebyggelse, slik som Mustadhagen. Det vil måtte påregnes en økt bruk av Gjøvik gård i takt med at byen fortettes i dette området, selv med dagens inngangsporter til parken.

Etter vår vurdering brytes ikke tålegrensen ved etablering av ny broforbindelse. Dette er dog avhengig av at utformingen tar hensyn til parken og samtidig hensyn til hvordan de andre broene utformes.

Utformingskrav:

Det bør stilles utformingskrav til nye eventuelle broer, og utforming av broene må ses i sammenheng. Det er viktig at nye broer utformes med hensyn til anlegget og ikke virker visuelt dominerende, men underordner seg parken. Det er laget forslag i bestemmelsene som skal sikre at utforming ikke kommer i konflikt med parken, men utformes med hensyn til dette.

Det kan i tillegg stilles krav om omfang og utforming knyttet til broens «landingspunkt» i parken og at dette ikke griper for lang inn, eller virker unødvendig dominerende.

7.3 Vurdering etter Naturmangfoldloven

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Eget skjema for vurdering av naturmangfoldloven følger vedlagt planforslaget. Denne redegjør for kunnskapsgrunnlaget som besittes, og hvordan naturmangfoldet skal ivaretas. Konklusjonen fra denne vurderingen er at det kun er hensynet til maritimt arts mangfold i form av ørret og elvemusling som krever ivaretagelse. Ved utarbeidelsen av forrige reguleringsplan ble det fremmet konkrete forslag til bestemmelser som skulle ivareta disse forholdene i og langs elva. Planforslaget viderefører disse forutsetningene, og det legges derfor til grunn at det nye planforslaget for Farverikvartalet ikke vil ha negative virkninger for naturmangfoldet.



7.4 Forholdet til kommuneplanen

I oppstartsreferatet fra plansaken fremkom det et ønske om en redegjørelse for hvordan planen ivaretar krav som fremkommer av bestemmelser i kommuneplanens kapittel 4-7, samt retningslinjer gitt i kapittel 21. Det er på bakgrunn av dette foretatt en gjennomgang av de aktuelle føringene. For lesbarhetens skyld er relevante krav i kommuneplanen gjengitt direkte i tabellen under, med vår kommentar om innholdets betydning til den enkelte bestemmelse:

	Bestemmelser i kommuneplanen	Betydning for planarbeidet
1	§ 4-1 Krav til veier <i>Ved planlegging og oppgradering av nye veier, gang- og sykkelveger og fortau gjelder krav stilt i Statens vegvesens Håndbok 017 "Veg- og gateutforming. Normaler" og Håndbok 018 "Vegbygging. Normaler".</i>	Bestemmelsen er ikke relevant. Det skal ikke opparbeides veier som dekkes av Håndbok N100.
2	§ 4-2 Krav til vannforsyning, avløp og overvannshåndtering <i>Vann- og avløpsanlegg og anlegg for håndtering av overvann som skal overdras til kommunen skal dimensjoneres og bygges iht. kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm</i> <i>Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdisponering</i> <i>Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst. Plandokumenter skal inneholde vurderinger av om det er nødvendig å avsette bestående naturarealer til flomveier.</i>	Dette forbeholdet er innarbeidet som en del av bestemmelsen om overvann, jf. bestemmelse § 4-6.2. Utarbeidet VA plan peker på LOD tiltak i gårdsrommet som en mulighet. Videre vurderinger fremkommer av utsnitt fra utarbeidet VA-rapport, slik det fremkommer under oppsummeringen i kapittel 7.2.9.
3	§ 4-3 Krav til avfallshåndtering <i>For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfalls løsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å følge opp kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger.</i>	Det vil bli sikret muligheten for en fleksibel renovasjonsløsning. En påregnelig løsning vil være å etablere helt nedgravde løsninger. Plassering av renovasjonsanlegg skal fremkomme av situasjonsplan.
4	§ 5-1 Rekkefølgekrav i tilknytning til utbygging <i>Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger i nye byggeområder skal felles leke- og uteoppholdsareal være opparbeidet i samsvar med plan for uteareal godkjent av kommunen. Krav til drift og vedlikehold av felles leke- og uteoppholdsarealer kan løses gjennom en utbyggingsavtale, jf. § 3-1.</i> <i>Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød støysone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert, jf. § 7.1.1.</i>	Denne føringen ivaretas av planbestemmelse § 4.2.3. b) og g). Dette forholdet ivaretas gjennom planbestemmelse § 4-5.1 og § 9.3. I praksis innebærer dette at balkongrekkverk skal bygges med tatt materiale, slik at støyen reflekteres vekk. I tillegg skal det benyttes lydabsorberende materiale i himling på veranda.
5	§ 6-1.1 Byggegrense langs offentlige vann- og avløpsnett <i>Det tillates ikke bygging/tiltak nærmere kommunalteknisk infrastruktur i form av offentlig VA-nett enn 4 meter regnet fra senter ledningstrase</i>	Utbyggingsplanene vil medføre behov for flytting av eksisterende kommunalt VA-nett, og deler av VA skal skiftes ut samråd med Gjøvik kommune. Det er derfor vurdert som mest riktig å ikke innarbeide hensynssoner for eksisterende VA i planen.
6	§ 6-3 Universell utforming <i>Ved nye bygge- og anleggstiltak skal bygninger og utearealer i størst mulig grad være universell utformet med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.</i>	Universell utforming er ivarettatt gjennom planbestemmelse § 4-6.3, som sier at universell utforming skal legges til grunn der terrenget tillater det. I tillegg skal det utarbeides en egen redegjørelse ang. UU i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Dette er nedfelt gjennom planbestemmelse § 4-2.1 d)
7	§ 6-5.2 Parkeringskrav/oppstillingsplass for bil og sykkel	Parkeringskrav for biler og sykler er nedfelt under planbestemmelse § 4-7.1 og § 4-7.2. Forholdet til parkering er vurdert under kapittel: 7.2.8
8	§ 6-4 Skilt og reklame <i>Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafiksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen i samsvar med for plan- og bygningslovens § 1-1 og § 30-3 og NS 3041.</i>	Bestemmelsene i kommuneplanen vi gjelde for utforming i planforslaget.
9	§ 6-5.6 Krav til universell utforming (parkering) <i>Antall parkeringsplasser reservert for biler til personer med nedsatt bevegelsesevne skal være minst 5 % av totalt antall plasser og aldri færre enn 1. For virksomheter hvor det kan ventes</i>	Denne føringen er videreført i sin helhet og er innlemmet i bestemmelsene § 4-7.1.



	<i>hyppige besøk av funksjonshemmede, kan kommunen kreve flere biloppstillingsplasser tilrettelagt for funksjonshemmede</i>	
10	§ 7-1.1 Støy <i>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner nær støykilder skal det foretas støyberegninger</i>	Forholdet til støy er avdekket gjennom utarbeidet støyrapport. Vurderinger fremkommer i kapittel 7.2.3.
11	§ 7-1.3 Forurensning I forbindelse med bygge- og anleggstiltak skal det vurderes om det er forurenset grunn i området og om det er nødvendig å gjennomføre miljøtekniske grunnundersøkelser, jf. forurensningsforskriften kap. 2.	Det er gjennomført en egen grunnundersøkelse, i hovedsak for å kartlegge byggegrunnen. Det må gjøres ytterligere undersøkelser når eksisterende bygg er revet. Rekkefølgekrav § 4-2.2 b) sikrer at forurensningsforskriftens kapittel 2 ivaretas.
12	§ 7-1.1 Støy <i>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner nær støykilder skal det foretas støyberegninger</i>	Forholdet til støy er avdekket gjennom utarbeidet støyrapport. Vurderinger fremkommer i kapittel 7.2.3. og støykrav er innarbeidet i bestemmelse § 4-5.1.
13	§ 7-1.2 Stråling Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner og for tiltak nærmere enn 100 meter mellom høyspentanlegg og boliger, barnehager og skoler skal det framlegges en beregning på strålingsnivå. Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt som mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.	Bestemmelsen er videreført i planforslaget og disse forutsetningene fremkommer av planbestemmelse § 4-5.2.
14	§ 7-1.4 Radon (PBL § 11-8 a) Fare for radonstråling skal vurderes ved planlegging og bygging av nye boliger. Nye bygg skal prosjekteres og utføres i henhold til enhver gjeldende Forskrift om tekniske krav til byggverk.	Dette forholdet ivaretas på generelt grunnlag av TEK-10, og vil ikke kreve hjemmel i planen for å være gyldig.
15	§ 7-1.5 Energi Byggeområde og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK-10). Det skal tilrettelegges for fremføring av vannbåren varme i reguleringsplaner hvor et slikt krav er hensiktsmessig	Krav til energi, herunder energieffektive løsninger og vannbåren varme er hjemlet og ivarettatt av planbestemmelse 4-6.7.
16	§ 7-1.6 Flomfare vassdrag og bekker I områder med fare for flom skal det stilles krav om utredning av flomfare i forbindelse med reguleringsplanarbeid. Nødvendige flomsikringstiltak skal gjennomføres i samsvar med rekkefølgekrav, jf. § 5-1.	Dette er ivarettatt gjennom videreføring av forutsetninger i gjeldende reguleringsplan, med tilhørende hensynssone, jf. planbestemmelse § 9.1.
17	§ 7-2 Byggeskikk og estetikk Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster (planmessig plassering av bygning i forhold til andre bygninger, veg, eiendomsgrense, mønretning) skal det legges særskilt vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske egenskaper. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.	
	Retningslinjer i kommuneplanen	Betydning for planarbeidet
18	21.4.1 Arealutnyttelse I reguleringsplan skal det settes minimums- og maksimumsrammer for arealutnyttelse i byggeområdene	Planforslaget er utformet slik at foreliggende skisseprosjekt skal legges til grunn for utforming, og det er gjennom dette definert hvordan ny bebyggelse blir. Av den grunn er det ikke fastlagt egne minimumskrav for utnyttingen.
19	21.4.2 Universell utforming Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming. Hensynet til universell utforming skal vurderes tidlig i planprosessen, slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggs løsninger.	Dette er ivarettatt gjennom planbestemmelse § 4-6.3.
20	21.4.3 Skilt og reklame (Tekst ikke gjengitt på grunn av lengde)	Det er innarbeidet rekkefølgekrav om egen skiltplan, jf. § 4-2.2 c)
21	21.4.4 Parkering I forbindelse med plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for parkeringsløsning og om nødvendig utarbeides en parkeringsplan. Parkeringsplanen skal normalt inngå som en del av situasjonsplanen for tiltaket og skal vise hvor parkeringsplassene er lokalisert og parkeringsplassene for de ulike brukskategoriene er spesifisert.	Temaet anses som ivarettatt gjennom redegjørelser i kapittel 7.2.8. En egen parkeringsplan anses ikke som relevant i denne reguleringsfasen.
22	21.4.5 Belysning Ved utarbeidelse av reguleringsplaner bør det stilles krav om godt opplyste områder av hensyn til trygghet og estetikk. Det bør vurderes om det er hensiktsmessig å utarbeide en egen belysningsplan for området.	Krav til belysningsplan er fastsatt som en del av bestemmelse § 4-1-3 som en del av generelle krav til detaljerte utomhusplaner. I tillegg er det innarbeidet et eget rekkefølgekrav om belysningsplan, jf. § 4-2.2 d).
23	21.5.1 Miljøhensyn I forbindelse med planoppstart skal det gjøres en vurdering av støy, forurensa grunn, radonfare og strålingsfare. Det skal gjøres en vurdering av om bygge- og anleggstiltak medfører at Forurensningsforskriften kap. 2 trer i kraft. I forbindelse med realisering av konkrete byggetiltak innenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg skal det oppfordres om tilkopling til fjernvarmenettet.	Uavhengig av planforslaget foreligger det allerede noe geotekniske vurderinger, og Gjøvik kommune har godkjent en tiltaksplan i tilknytning til denne. På grunn av at området er bebyggt, vil det ikke være mulig å kartlegge endelig miljørisiko før bebyggelse er sanert. Det er imidlertid innarbeidet rekkefølgekrav om at det



		før igangsettelse skal foreligge miljøtekniske grunnundersøkelser, jf. § 4-2.2. b). Det er i bestemmelse om energi § 4-6.7 fastsatt at ny bebyggelse skal bygges med varmeanlegg slik at fjernvarme kan brukes til oppvarming.
24	21.5.2 Natur, landskap og grønnsstruktur I alle plan- og utbyggingsprosesser skal det legges vekt på å bevare og utvikle en sammenhengende og allment tilgjengelig blågrønn struktur (vegetasjons- og vannstruktur). Dette for å legge til rette for utvikling av gode og attraktive bo- og bymiljøer, sikre vannveier og flomveier, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold. Det skal legges vekt på å bevare naturpregede områder på en slik måte at hensynet til biologisk mangfold, naturlige flomveier, lek og rekreasjon ivaretas. Fortetting skal ikke forårsake vesentlig reduksjon av reell eller regulert grønnsstruktur og tilgjengelighet til denne.	De nødvendige avveininger denne retningslinjen henviser til er ivaretatt og vurdert opp mot hverandre, gjennom bestemmelsene (slik de videreføres fra gjeldende vedtatt plan) for Hunnselva, samt føringer for ny elvefront, som også i prinsippet videreføres fra gjeldende plan. Nytt i planen er at grøntområdet ved bibliotekshagen reguleres til park.
25	21.6.1 Hensyn til barn og unge I saker som kan berøre barn og unge skal konsekvensene for oppvekstmiljø beskrives og vurderes ved utarbeidelse av kommunedelplaner, reguleringsplaner og ved behandling av byggesaker.	Hensynet til barn og unges interesser er vurdert gjennom kapittel 7.2.2.
26	21.7.1 Kvalitetskrav for private og felles uteoppholdsarealer/lekearealer Ved regulering til boliger i nye byggeområder eller fortetting i bestående skal det legges til rette for etablering av gode felles- og private uteoppholdsplasser og lekemuligheter tilgjengelig for alle	Vi mener planbestemmelse § 4-6.4 ivaretar dette på en god måte, sammen med planmålene f. BUT1-2. Det er gitt en vurdering av planen opp mot krav i kommuneplanen under kapittel 7.2.2.
27	21.7.2 Minsteuteoppholdsareal (MUA) for private uteoppholdsarealer Minsteuteoppholdsareal (MUA) for blokkbebyggelse er 6 m2 pr boenhet.	Ivaretas av bestemmelse § 4-6.4. reguleringsplanen forholder seg til kommuneplanens føringer, med ett unntak: Det foreslås unntak fr kravet for leiligheter på 1. boligplan i bygg1.
28	21.7.3 Minsteuteoppholdsareal (MUA) for felles eller offentlige leke- og uteoppholdsarealer Minsteuteoppholdsareal (MUA) for Blokkbebyggelse er 15 m2 pr. boenhet.	Ivaretas av bestemmelse § 4-6.4. Vurderinger fremkommer av 7.2.2. Største delen av felles uteareal vil imidlertid bli anlagt i Fase 2.
29	21.7.5 Krav til felles eller offentlige leke- og uteoppholdsarealer for konsentrert småhusbebyggelse i sentrum og blokkbebyggelse <u>Møteplass</u> Det skal avsettes areal til felles uteoppholdsareal/møteplass i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter med minimumstørrelse 25 m2. Møteplassen skal ligge i tilknytning til boligbygget. Det kan etableres flere mindre møteplasser for å innfri krav til solforhold gjennom dagen. <u>Nærlekeplass/Uteoppholdsareal</u> Nærlekeplassen skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter. Alle boenheter skal innen kvartalet og maks 50 meter avstand ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m2 som betjener opptil 40 boenheter. Det bør disponeres 5 m2 til lekeplass for hver ekstra bolig utover de boenhetene som er tilknyttet 200 m2. <u>Områdelekeplass/Uteoppholdsareal</u> Områdelekeplasser skal avsettes i områder hvor det etableres 30 eller flere boenheter. Alle boenheter skal innen en avstand på 300 meter ha en områdelekeplass med størrelse på minimum 1500 m2. Områdelekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballek, aking, sykling og lignende.	Vurderinger knyttet til hvordan krav til lekeplassareal fremkommer i kapittel 7.2.2.
30	21.7.6 Avvik fra kravene Dersom krav til minsteuteoppholdsareal (MUA) for felles leke- og uteoppholdsarealer ikke kan løses på egen grunn, kan kommunen vurdere å avvike fra kravene. Dette under forutsetning av at det redegjøres for alternative løsninger som for eksempel at det finnes lekeplasser med tilstrekkelig kapasitet i nærområdet. Eventuelt behov for oppgradering, drift og vedlikehold av eksisterende felles leke- og uteoppholdsarealer må avklares gjennom en særskilt avtale eller utbyggingsavtale.	Det lar seg ikke gjøre å etablere en fullverdig områdelekeplass innenfor planområdet. Gårdsrommet er ikke stort nok til å dekke arealkravet på 1,5 dekar. Kommuneplanen åpner derfor for at det kan gjøres avtale om bidrag til lekearealer utenfor planområdet. I utbyggingsavtalen som følger prosjektet er det avtalefestet anleggsbidrag til alternativt areal.
31	21.7.7 Norm for lekeplasser og aktivitetsområder for nye boligområder Retningslinjen angir norm for lokalisering og eksempel på utformingskrav for lekeplasser	Vurderinger knyttet til hvordan krav til lekeplassareal fremkommer i kapittel 7.2.2.
32	21.8 Trafikksikkerhet Ved utarbeidelse av reguleringsplan og gjennomføring av tiltak skal det tas hensyn til virkningene for trafikksikkerhet, forhold til kollektivtransport samt framkommelighet på berørt vegnett og tilgjengelighet for gående og syklende.	Dette hensynet anses som ivaretatt gjennom utarbeidet trafikkrapport, påfølgende vurdering under kapittel 7.2.8.
34	21.10 Utbygging av offentlig vann- og avløpsnett/overvann Reguleringsplan skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst. Planbeskrivelse skal inneholde vurderinger av om det er nødvendig å avsette bestående naturarealer til flomveier	Det er utarbeidet et eget VA-notat som danner grunnlag for bestemmelser for overvann, jf. § 4-6.2. LOD-tiltak anbefales ikke på grunn av fare for tilbakeslag fra Hunnselva. Det er i planbeskrivelsen kapittel 7.2.9 gjennomført et utdrag fra VA-rapporten.



8 INNKOMNE MERKNADER VED 1. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN

8.1.1 Fylkesmannen i Innlandet, 07.08.2019

1. Fylkesmannen vurderer samlet sett at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar barn og unges interesser, folkehelse og universell utforming.
2. Det er Fylkesmannens vurdering at støy er tilfredsstillende ivaretatt i Planarbeidet.
3. I ROS- analysen vises det til at det kan finnes forurensning etter tidligere næringsvirksomhet i området. Håndtering av eventuelle forekomster av forurenset grunn i planområdet er ivaretatt gjennom planbestemmelsens §4-2.2, punkt b. Fylkesmannen har ingen ytterligere merknader til dette.
4. Fylkesmannen etterlyser en noe mer ambisiøs klimaambisjon for bygningsmassen i denne planen. Planbestemmelsen § 4-6.7 viser til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, med mulighet for tilkobling til fjernvarme. En så stor og sentralt plassert utbygging som denne har potensiale til å fremstå som en signalutbygging for klimaambisjonene i Gjøvik. En plan som konkretiserer ambisjoner om byggeprosjektets klimaavtrykk ville, i tillegg til klimagassreduksjon i dette konkrete prosjektet, kunne gi positive ringvirkninger i form av økt lokal kompetanse og næringsutvikling knyttet til gode klimaløsninger. Eksempler på relevante klimaambisjoner som strekker seg ut over gjeldende byggetekniske krav, er produksjon av fornybar energi i form av utnyttelse av solenergi, bruk av tre som byggemateriale og fossilfri bygg- og anleggsperiode. Fylkesmannen oppfordrer kommunen som planmyndighet til å opprettholde dialog med utbygger, med mål om å innarbeide så gode klimaløsninger som mulig i den videre detaljplanlegging av prosjektet.

Vår kommentar:

1. Tas til etterretning.
2. Tas til etterretning.
3. Tas til etterretning.
4. Blant annet på grunn av utarbeidet brannkonsept er det ikke ønskelig å innarbeide bestemmelser om økt bruk av tre, og det er ønskelig at utarbeidede bestemmelser som gjelder energikrav blir stående. Materialkonseptet som nå er har vært gjenstand for revisjon skal også sikre at ny bebyggelse spiller på lag med omkringliggende eksisterende bebyggelse.

**8.1.2 Oppland Fylkeskommune v/ Fylkesutvalget, møtedato 27.08.2019**

1. Fylkesutvalget mener det er svært positivt at det er igangsatt et arbeid for å utvikle Farverikvartalet. Dette er et sentralt kvartal i Gjøvik by, og en utbygging vil bidra til vitalisering av sentrumsområdet ved Storgata, Brennerigata og ned mot Hunnselva og Gjøvik gård. Tilrettelegging for flere boliger i sentrum er i tråd med de langsiktige målsettingene i Strategi for ny byutvikling - samordnet areal- og transportstrategi for Gjøvik.
2. Fylkesutvalget anmoder kommunen å gjøre en ny vurdering av høydebestemmelsene i § 5.1. Utbyggingen vil bryte silhuetten og stenge for viktige siktlinjer, blant annet mot Gjøvik kirke og Mjøså og kaste skygge i deler av parken på Gjøvik gård.
3. Fylkesutvalget forventer at Gjøvik kommune finner gode løsninger som sikrer ivaretagelsen av viktige kulturminner, samt sikrer trygg adkomst uten bruk av bil til områder og aktiviteter for rekreasjon, barn og unge, som for eksempel Gjøvik Skatepark, Jernbaneparken, Gjøvik Gård og Gjøvik Fjellhall/svømmehall.

Vår kommentar:

1. Tas til etterretning.
2. Merknaden ansees å være ivare tatt gjennom det reviderte planforslaget som er fremlagt for Riksantikvaren.
3. Samme vurdering som punkt 2 over. Det vil bli behov for å koble videre i etterkant av vedtatt reguleringsplan for å sikre en rettsvirkning av forslaget om gangbru over til Gjøvik gård. Dette arealet foreslås utelatt fra rettsvirkning i denne omgang, slik at planen ellers kan vedtas.

8.1.3 Statens vegvesen, brev datert 05.08.2019

1. Det må knyttes rekkefølgebestemmelser til etablering av sykkelparkering, slik at planen sikrer at sykkelparkering er ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg. Vi forventer at dette innarbeides før sluttbehandling av planen.
2. Det legges til rette for ca. 130 leiligheter. Dette gir en gjennomsnittlig parkeringsdekning på ca. 0,78 p-plass per bolig. Planforslaget fraviker kommuneplanen noe når det gjelder parkeringsdekningen, men dette bør være akseptabelt på en så sentral lokalisering. Det er korte avstander mellom eksisterende og nye boliger, arbeidsplasser og forretninger, slik at færre behøver å kjøre bil.

Vår kommentar:

1. Det foreslås å innarbeide krav til etablering av sykkelparkering under § 4-2.3 a) som knytter seg til ferdigstillelse av anlegg.
2. Tas til etterretning.

8.1.4 Norges Vassdrags og Energidirektorat (NVE), brev datert 27.06.2019

NVEs brev ved høringen er av generell karakter, og henviser til NVEs hjelpemidler og verktøy for å kartlegge flom og skredfare i arealplanleggingen, og gjengis derfor ikke her.

Vår kommentar:

Forholdet til flom, erosjon og sikring mot klimaendringer ansees godt ivare tatt gjennom utarbeidet ROS-analyse og tilhørende planbestemmelser for overvann.

**8.1.5 BaneNor, brev datert 14.06.2019**

Angjeldende planområde ligger om lag 250 - 350 m vest for Gjøvik skysstasjon. Planarbeidet berører ikke viktige regionale eller nasjonale jernbaneinteresser, og vi har derfor ikke merknader til planforslaget.

Vår kommentar:

Tas til etterretning.

8.1.6 Visit Innlandet, brev epost 19.07.2019

1. I forbindelse med etablering av Kulturstredet/Kulturtrappa utenfor dagens Kulturhus og Quality Hotell Strand tilbake i 2013, så var det et uttrykt ønske og mål fra kommunestyret om at man skulle videreføre de kvalitetene som der ble anlagt når man senere skulle fortsette med videreutvikling av området oppover Hunnselva (les Farverikvartalet) og nedover mot Mjøsa. Etablering av gateløpet og kulturtrappa var tilbake i 2013 et vellykket spleiselag mellom kommunen, fylkeskommunen, Sparebankstiftelsen DnB og innsamlende midler fra lokale bedrifter og enkeltpersoner. Vi ber derfor om at man i en form av en utbyggeravtale mellom Gjøvik Kommune og utbygger sikrer målene man satte seg tilbake i 2013. Vi tenker da på tilgjengelighet for allmennheten, valg av materialer, utforming langs elveløpet osv.
2. Vi registrerer at det er en betydelig reduksjon av næringsareal og boareal har økt tilsvarende. Dette er jo en naturlig konsekvens for et prosjekt som har eksistert en god del år. Det som nå er tegnet inn av næringsareal er servering med uteservering. Ut fra undersøkelsen om solforhold så kan det se ut som at man vil sitte store deler av dagen i skyggen. Utfordrer på at man tenker hvordan man kan anrette serveringsplasser som oppnår mest mulig sol både langs promenade og andre steder tilknyttet utbyggingen. Kanskje kan man se på mulighetene for å etablere noe ut i/mot Hunnselva for å få et par timer ekstra med sol?
3. Vi registrerer videre at det er tenkt å bygge høyt. Dette vil gi en fremtidig skyggelegging av Gjøvik Gårds nedre del. Denne delen av Gjøvik Gård er i dag allerede i skyggenes dal på grunn av store trær i parken. Skulle man i fremtiden se for seg å videreutvikle denne delen av Gjøvik Gård i forbindelse med felling/utskifting av trær– kan det det være viktig at dette hensyn tas med tanke på byggehøyden som er tenkt. Det planlegges en elvepromenade på Gjøvik Gård siden som slik vi forstår det nå vil bli liggende i skyggen. Vi tar det for gitt at man ser utviklingsplan for Gjøvik Gård i sammenheng med denne reguleringsplanen.

Vår kommentar:

1. Som Visit Innlandet selv strekker frem knytter dette forholdet seg til utbyggingsavtalen, og ikke selve reguleringsplanen. Denne har også vært på høring, og vi ber Gjøvik kommune flytte denne merknaden til den videre behandlingen av utbyggingsavtalen.
2. Skyggeforholdene kan som for andre deler av Gjøvik være krevende, men det vurderes som lite hensiktsmessig å gjøre endringer på bygningskonseptet ut over de endringer som er gjort for å imøtekomme fremlagt innsigelse. Innsigelsen viser hvilke sammensatte interesseavveininger som må gjøres i et slikt urbant fortettingsprosjekt. Å etablere



elementer ut i Hunnselva vurderes som lite aktuelt, blant annet av hensyn til flomsituasjonen / hensynssonen for flom.

3. Det bes om at Gjøvik kommune selv kommenterer vurderinger opp mot utviklingsplanen for Gjøvik gård. Det vises ellers til vår merknad knyttet til brev fra Riksantikvaren, merknad 7.

8.1.7 Riksantikvaren, brev datert 26.09.2019

Riksantikvaren fremlegger innsigelse til planforslaget. Begrunnelsen for innsigelsen var at forslaget til reguleringsplan kom i konflikt med nasjonale kulturminne interesser.

Riksantikvaren påpekte at byggehøydene var for store, og volumene for dominerende. Etter Riksantikvarens vurdering brøt planlagte volumer med den gjennomgående skalaen i Gjøvik sentrum, ville ha negativ innvirkning på den freda parken på Gjøvik gård og dominere NB! - området med eldre, verdifull industribebyggelse. For å kunne fra falle innsigelsen krevde Riksantikvaren at maksimal byggehøyde ble satt til seks etasjer og at volumene blir bearbeidet slik at de blir mindre massive. Riksantikvaren ønsket i tillegg at planens bestemmelser knyttet til utforming i større grad sikre arkitektonisk kvalitet enn det som tidligere illustrasjoner viser. «Høyder, materialer og farger på ny bebyggelse må tilpasses og møte de eksisterende industrihistoriske bygningene langs Hunnselva», skrev Riksantikvaren i sin høringsuttalelse.

Avslutningsvis i sitt brev påpekte Riksantikvaren at de ikke kan akseptere planlagt bru over Hunnselva. Den vil etter Riksantikvarens vurdering bidra til å svekke kulturminneverdiene som fredningen skal ivareta, og bryte parkens tålegrense fornye tiltak. Konsekvensene av ei ny gangbru, som vist i forslaget til reguleringsplan, vil bli et vesentlig fysisk inngrep i det fredete kulturminnet, i tillegg til en forringelse av opplevelsesverdiene og kvalitetene i parken.

Vår kommentar:

Innsigelsen er imøtekommet gjennom revidert planforslag. Forslag til revidert planforslag ble lagt frem for Riksantikvaren. Det er ikke mottatt tilbakemeldinger på denne anmodningen enda, slik at planforslaget er utarbeidet under forutsetning om at Riksantikvaren trekker innsigelsen på de vilkår som foreslås i anmodningen.

8.1.8 Gjøvik kommune v/Barnerepresentanten

- 1) Barnerepresentanten peker på at det er viktig i et boligprosjekt at uteområde fremstår som attraktivt og at det blir laget en detaljert utomhusplan. En utomhusplan som er planlagt for beboerne i ulike aldre og som også kan brukes av Gjøviks befolkning. Viktige med møteplasser, da vi vet at ensomhet er et stigende problem.
- 2) Barnerepresentanten peker på FNs barnekonvensjon artikkel 31 forteller om barnas spesielle rettigheter, deriblant retten til lek. Vår oppgave er å legge forholdene til rette slik at dette er mulig, og henviser til nasjonalt regelverk knyttet til dette, samt Gjøvik kommunes «Veileder for leke og aktivitetsområder».
- 3) Barnerepresentanten peker på at det er viktig med god kvalitet slik at det fremstår attraktivt. Med skjermet sitteplasser for eksempel med pergola, busker og planter. Og en belysningsplan.

- 4) Viktig med trafiksikkerhetstiltak i anleggsperioden.
- 5) Hvor skal avfallscontainerne plasseres? At de ikke blir i nærheten av møteplassen med lukt og kjøring av renovasjonskjøretøyene.

Vår kommentar:

- 1) Vi vurderer merknaden som ivaretatt gjennom planbestemmelse § 4-1.1, *Krav til situasjonsplan*, samt § 4.6.4, *Uteoppholdsarealer og lekearealer for ny bebyggelse*.
- 2) Samme vurdering som over, samt kapittel 7.2.2, *Barn og unges interesser* i planbeskrivelsen.
- 3) Gjøvik kommune og forslagsstiller er enige om målsetningen om kvalitet for området. Dette kommer blant annet til uttrykk gjennom planbestemmelse § 4-3 *Utforming av ny bebyggelse*, samt krav til situasjonsplan som beskrevet i punkt 1. Belysningsplan er ivaretatt gjennom rekkefølgekrav § 4-2.2 *Helhetlig belysningsplan*.
- 4) Det legges til grunn at trafiksikkerhet i anleggsperioden ivaretas av utførende entreprenør.
- 5) Løsninger for avfallsanlegg er omtalt i planbestemmelse § 4-6.1 *Tekniske anlegg*, herunder avfallsanlegg. Det skal etableres felles avfallsanlegg for ny boligbebyggelse. Avfallsanlegg kan løses ved avfallsrom i parkeringskjeller eller i form av returpunkt med helt nedgravde containere utvendig, evt. en kombinasjon av disse. Endelig plassering og utforming av avfallsanlegg skal framgå av utomhusplaner.

8.1.9 Storgata 12 AS, epost datert 08.08.2019

- 1) Adkomst til vår eiendom plan 1 via parkeringshus er nå forslått permanent med innkjøring fra Brenneribakken, med bredde 6-8,0 m. Adkomst er ikke vist på snittegning fra KONTUR nr. P-A3003 snitt 1 og 2?? Innkjøringsarealet er vist åpent, men det opplyses at det muligens vil bli anlagt en bru over i forbindelse med tilknytning mellom Storgt. og hage plan 2. Skissert adkomst er etter vår mening den eneste riktige adkomst til vår eiendom Storgaten 12, men vi ber om at det i den videre planlegging tas hensyn til snumuligheter og at bru til hage planlegges med størst mulig fri høyde under brua.
- 2) Adkomst til vår eiendom plan 0 via parkeringshus plan 0 er noe uhensiktsmessig og lang gjennom privat parkeringskjeller. Vi ber om det kan være mulig med innkjøring fra området ca. ved nåværende varemottak for Storgt. 10.
- 3) I visse perioder vil vi anta at våre parkeringsplasser plan 0 og 1 vil være utilgjengelige, vi forutsetter at det skaffes tilsvarende plasser i nærheten, kostnadsfritt for oss.
- 4) Dagens parkeringshus har i dag 212 offentlige parkeringsplasser som blir redusert til 75 plasser ved denne utbyggingen. Dette er en ulempe og verdiforringelse for Storgt. 12. Det samme gjelder for resten av Storgata. Bygging av erstatningsplasser må bygges i takt med tap av plasser ved utbygging av Farverikvartalet.



- 5) Eksisterende parkeringshus skal ennå bestå i noen år. Dekket i plan 1 er i dag i en slik forfatning at det er en skam for byen. Stort vedlikeholdsarbeide er nødvendig og det holder ikke lenger med noe flikking senhøstes.

Vår kommentar:

- 1) Utbygger er positiv til å vurdere snumulighet i rommet mellom Storgata 12 og 14, dimensjoner for små kjøretøy. Høydene i Storgata og Gårdshagen er bestemmende for høyden på brubanen over SGT6-7.
- 2) Mellom plan 0 og terrenget ved varemottaket for Storgata 10 har en høydeforskjell på 0,55 m. Teknisk vil det etter vår vurdering bli vanskelig å overvinne denne høydeforskjellen, da høyden på terrenget ute er bundet av Storgata 10, og i prosjektet også henger sammen med totalløsningen. Høydeforskjellen er for øvrig den samme i dag. Slik planen ser ut i dag er det derfor ikke mulig å imøtekomme ønsket. Forslagsstiller er åpne for å vurdere innspillet nærmere i detaljprosjekteringen.
- 3) I faseoppbyggingen av prosjektet er det lagt stor vekt på at eksisterende parkeringsanlegg skal kunne være i drift lengst mulig, og til at det er etablert noe parkering i fase 1. Spørsmålet om andre parkeringsplasser ved bortfall av de eksisterende er ikke et tema for selve reguleringsplanen, og må løses i forbindelse med gjennomføringen i dialog mellom partene.
- 4) Reduksjonen i antall offentlige plasser må sees i sammenheng med at kommunen arbeider med andre muligheter for å dekke parkeringsbehovet i denne delen av Gjøvik sentrum. Det bes om at Gjøvik kommune kommenterer dette forholdet nærmere i sitt saksfremlegg.
- 5) Vurderinger knyttet til eksisterende parkeringshus tekniske tilstand og vedlikeholdsbehov tilligger ikke reguleringsplanen å ta stilling til, og må besvares av Gjøvik kommune eller eiere i fellesskap.

8.1.10 Gjøvik skofabrikk, epost datert 2.09.2019

Viser til reguleringsplan for Farverikvartalet, og § 5.3. Bolig/kontor/forretning, BKB 1-2.

For Storgata 14 og 16 ønskes følgende formål:

- 1. etasje: parkering
- 2. etasje: forretning, kontor, bolig og tjenesteyting
- 3. etasje (utgang mot Storgata): forretning, kontor og tjenesteyting
- 4. etasje: bolig, kontor og tjenesteyting
- 5. etasje: bolig, kontor og tjenesteyting
- 6. etasje: bolig, kontor og tjenesteyting

Våre kommentarer:

Differansen på dette forslaget opp mot slik planen var ved 1. gangs offentlig ettersyn, gjelder en økt grad av fleksibilitet på byggets øvre etasjer, samt muligheter for bolig i byggenes 2. etasje.

Merknaden tas til følge og den aktuelle bestemmelsen revideres. Det er viktig å sikre en aktiv fasade mot Storgata i form av forretning eller tjenesteyting. Ut over dette er i det samråd med kommunen



kommet frem til et det er hensiktsmessig å ha en stor grad av fleksibilitet på hvordan øvrige etasjer benyttes.

8.1.11 AS Gjøvik Skofabrikk og Quammegården ANS (Fells uttalelse fra Advokatfirmaet Mageli ANS), (datert 04.07.2019)

Forhold knyttet til Storgata 14, Jettegården:

1. Gjøvik skofabrikk må ha kontinuering tilgang til kjellerplanet i tilknytning til sin drift. I det ferdige garasjeanlegget må det tas vegg p-plasser i plan 0, for å gi god nok tilgang til bygget og garasjen.
2. Hovedinngangen til Jettegården er id ag fra plan 1 (dagens øvre plan) Det må alternativt bygges ny hovedinngang fra Storgata, plan2, noe som vil bety høye ombyggingskostander, både inn og ute. Farverikvartalet må pålegge og bekoste en slik løsning.
3. En leietaker på plan 1 vil trenge minst 4 p-plasser plan 1 i, under og etter byggeperioden. Et tilfredsstillende antall p-plasser må være disponible for kjøreskole i hele byggeperioden, og når prosjektet er ferdig. Det må legges til rette for ferdsel for HC under og etter byggeperiodene.
4. Det reises en del praktiske spørsmål omkring fremtidig vedlikehold av bygget som en konsekvens av byggeperiode for Farverikvartalet. Farverikvartalet må sørge for /bekoste muligheter for rengjøring av fasade.
5. Det stilles spørsmål til hvordan tilgang til brann og redning vil bli under byggeperioden.
6. Det pekes på verdireduksjon og andre negative effekter av etableringen av Farverikvartalet.
7. Det bes om at Jettegården reguleres til bolig/forretning /kontor

Forhold knyttet til Storgata 16, Quammegården:

8. Quammegården har inngang fra dagens p-plass (plan1) med innkjøring fra Brenneribakken til byggets 5 etasjer. Vi kan ikke se hvordan dette blir hensyntatt i den planlagte utbyggingen. Med den foreslåtte reguleringen vil den etablerte adkomsten til leietakere og kunder ikke være mulig. Det vil få store konsekvenser for byggets leietakere. Gjøvik kommune må i sitt vedtak sikre fortsatt adkomst til bygget gjennom innkjøring fra Brenneribakken.
9. Samme spørsmål som gjelder hvordan tilgang til brann og redning vil bli under byggeperioden.

Våre kommentarer:

- 1) Forslagsstiller noterer seg Jettegårdens behov. Dette vil måtte bli fulgt opp i forbindelse med byggingen. Forslagsstiller vil forsøke å imøtekomme dette så langt som mulig.



- 2) Etter vår vurdering skjer det ingen endringer som tilsier at hovedinngangen behøver å flyttes. SGT6-7 vil fungere som adkomstareal i byggefasen. Denne vil bli stenges kun unntaksvis.
- 3) Avtaler med huseier eller leietakere om bruk av parkeringsplasser i parkeringshuset er et forhold mellom dem og kommunen. Farverikvartalet hefter ikke for hvordan dette løses i byggetiden eller hva som avtales for de offentlige plassene kommunen skal overta. SGT6-7 vil være tilgjengelig for HC før, under og etter utbygging.
- 4) Forholdene som her trekkes frem er ikke et reguleringsmessig tema, men gjelder drift av byggeplassen. Spørsmålene vil derfor måtte bli løst i forbindelse med gjennomføringen.
- 5) Eiendommene har angrep for utrykningskjøretøy fra Storgata. Det skjer ingen endring. Brannoppstillingsplasser vil komme frem på situasjonsplanen som skal utarbeides i byggesaksfasen.
- 6) Spørsmål som gjelder verdiforringelse, er ikke et tema som kan behandles i selve reguleringsplanen.
- 7) Farverikvartalet AS har ingen bemerkninger til dette. Merknaden vurderes som ivare tatt, men det er opprettholdt en forutsetning om forretning / tjenesteyting eller kontor på 1. plan. (mot Storgata)
- 8) Innkjøring fra Brenneribakken til Storgata 10 - 18 er sikret i planen. Øvre plan i parkeringsanlegget blir offentlig parkering.
- 9) Samme vurdering som punkt 5.

8.1.12 AS Gjøvik Skofabrikk og Quammegården ANS (Fells uttalelse fra Advokatfirmaet Mageli ANS), (datert 27.09.2019)

I tillegg til allerede innsendte innsigelser, fremmes følgende merknader som det bes om at ivaretas i prosessen:

- 1) Storgata 14 og 16 ønsker at trapp fjernes for at arealet med bredde 8 meter foran eksisterende bebyggelse blir lengst mulig. Dette for å opprettholde nødvendig bilkjøring inn til eiendommene, da 6 meter bredde blir for trangt.
- 2) I deler av adkomstarealet ønskes man at det avsettes arealer for bil(er) i tilknytning til varelevering/korttidsparkering utformet som et langsgående oppmerket areal langs bygningene.
- 3) Det er ønskelig med snuplass i tilknytning til det arealet der det i dag er trappeadkomst til øvre nivå mot Storgata.



- 4) Adkomst/ port til nytt p-hus må etableres med god bredde. Størrelse bestemmes i samråd med Storgata 12, 14 og 16. Porten må utstyres med fjernbetjening.
- 5) Jettegården vurderer å snu hovedinngangen til Storgata for å i rimelig grad ivareta næringsvirksomheten. Farverikvartalet må pålegges og bekoste en slik løsning.
- 6) Storgata 16 er svært skeptisk til om det blir plass til bilgjennomkjøring når det står lastebil ved deres rampe. Med trapp som vist på tegning vil det ikke være plass til å passere med bil der til eiendommene 14 og 12.
- 7) Det uttrykkes bekymring for lysforholdene relatert til prosjektet. 10 etasjer, i flere bygg, blir for kompakt og vil gi for lite lys til de omkringliggende næringsbyggene. Dette vil forringe byggens utleieverdi.

Våre kommentarer:

- 1) Denne trappa er forbindelse mellom gårdshagen og SGT6-7, og sikrer god forbindelse mot passasjen i Storgata 10 og mot Glassverksgata. Det er et sterkt ønske fra forslagsstillers side å beholde denne.
- 2) Gateplanet i SGT6-7 forutsettes utformet som gatetun med blandet funksjon. Utformes på oppdrag fra Gjøvik kommune. Kommunen må ta stilling til i hvilken grad gårdeiers ønsker skal imøtekommes.
- 3) Det er lagt til en føring for bestemmelsene knyttet til o-SGT6-7 om at det skal legges til rette for en snuplass for personbil innenfor formålene. Dette kan løses enten via å grave ut en snuplass ved siden av eksisterende trapp, eller anlegge en snuhammer integrert i parkeringshuset.
- 4) Dette forholdet er ikke et tema for regulering. Forslagsstiller er åpen for kontakt med naboene om dette i f m utbygging.
- 5) Utbygger ser ikke dette som et nødvendig tiltak som følge av utbyggingen.
- 6) Samme vurdering som punkt 1.
- 7) Etter 1. gangs offentlig ettersyn har prosjektet vært gjenstand for en videreutvikling, Det nye skisseforslaget er en bearbeiding av prosjektet med hovedvekt på å oppnå en større innbyrdes variasjon i høyder mellom blokkene og en økt variasjon i fasadeuttrykket, som også vil være positivt for tilgrensende bebyggelse.

8.1.13 Gjøvik Gård, epost datert 30.08.2019

Det er noe uvisshet i vårt styre omkring sluttdokumentene med skyggebildet innover Gjøvik gård, og ny bro over til vernet område fra Farverikvartalet. Hvordan er fremdriften nå, kan styret vårt få en gjennomgang og komme med betraktninger? Før endelig vedtak er gjort?



Vår kommentar:

Vi finner ingen endelig uttalelse fra Gjøvik gård som del av 1. gangs offentlig ettersyn. Gjøvik gård vil få anledning til å fremme en ny høringsuttalelse basert på revidert skisseforslag nå ved 2. gangs offentlig ettersyn.

8.1.14 Advokatfirmaet Mageli ANS, på vegne av AS Gjøvik Skofabrikk og Quammegården ANS.

Brevet trekker opp flere forhold som ansees problematiske knyttet til reguleringsplanen. Brevet gjengis ikke i detalj.

Det ble gjennomført et møte den 22.08.2019 mellom partene med ambisjon om bedre dialogen mot berørte eiere og finne løsninger på de problemstillinger som trekkes frem.

Vår kommentar:

Endringene foreslås innarbeidet i planforslaget i sin helhet. I planforslaget ved offentlig ettersyn var 4-6 etasje kun regulert til bolig, samt at det ikke var åpnet for tjenesteyting på plan 2-3. Det kan ikke sees at endringene har negative sider knyttet til seg. Grunnlaget for et økt innslag av tjenesteyting blir større ved etablering av boliger, samt det faktum at kontor- og forretningsmarkedet i Storgata som helhet er presset.



9 INNKOMNE MERKNADER VED VARSEL OM OPPSTART

9.1.1 Fylkesmannen, brev datert 29.06.2018

1. Vi viser også til www.planoppland.no, og forventer generelt at nasjonale og regionale interesser omtalt i *Planskjemaet* og presisert i *Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland kap. 2 og 3*, blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Vi forventer ellers at *kap. 1* om prosess og planforberedelse blir fulgt opp. Generelt er hele *kap. 2*, attraktive og klimavennlige by og klimavennlige by- og tettstedsområder, relevant for planarbeidet. Vi vil spesielt fremheve *kap. 2.2.1*, barn og unge, og *kap 2.2.2* Folkehelse og universell utforming som spesielt sentrale. Kvalitetene på uteområdene må også vektlegges, og vi forventer at disse hensynene vektlegges og forankres i planbestemmelsene.

(Det er foretatt en gjennomgang av forventningsbrevet fra Fylkesmannen, datert oktober 2015. Relevante forhold gjengis her, for å kunne besvare den overordnede merknaden fra Fylkesmannen konkret):

1. Kapittel 1 omtaler gode og effektive planprosesser. I dette står medvirkning sentralt og at planforslaget er vurdert opp mot den nye KU-forskriften.
2. Kapittel 2 omtaler Barn og unge. For å sikre tilstrekkelig kvalitet på lekeområder er det viktig å stille kvalitetskrav bl.a. om solforhold og arealstørrelser i planbestemmelsene, jf. hjemmel i pbl. § 12-7 nr. 4. Det er også viktig å utforme rekkefølgebestemmelser for å sikre opparbeiding av lekeområder, friområder og trygge adkomster før nye byggeområder tas i bruk, jf. hjemmel i pbl § 12-7 nr. 10. Dette er et virkemiddel for å sikre at uteoppholdsarealer for barn og unge blir ferdig opparbeidet etter gitte kvalitetskrav.
3. Videre har Fylkesmannen forventninger om kvalitet på lekeområder, og at flest mulig boenheter blir utført slik at de er tilgjengelig for alle, og det det også legges særlig vekt på å utforme uteoppholdsareal som kan brukes av alle.
4. Kapittel 3 omtaler bærekraftig areal- og samfunnsutvikling. I dette kapittelet trekkes viktigheten av ROS- analyse frem. Resultat av ROS-analysen må påvirke planutforming slik at de juridiske delene av planmaterialet sikrer at samfunnssikkerheten blir ivaretatt.
5. Vurdering etter naturmangfoldslovens §§ 8-12 skal innarbeides i planbeskrivelsen.
6. I forbindelse med utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan for Farverikvartalet, var både vassdragshensyn og støy sentrale tema som ga grunnlag for innsigelse fra oss gjennom høring av planen. Disse ble løst før vedtak av plan, og Fylkesmannen forutsetter at de avklaringene som ble gjort, med medfølgende planbestemmelser, blir videreført i det nye planarbeidet.
7. Fylkesmannen bifaller hovedprinsippene i det nye utbyggingskonseptet som Utvalg for samfunnsutvikling har fastsatt skal følges opp i det videre arbeidet. Vi har følgende suppleringer/merknader til noen av punktene:
8. Punkt 4. Det vises til at Gjøvik kommune har fokus på økt bruk av tre. Vi viser også til «Strategi for skog- og tresektoren i Hedmark og Oppland» og «Bioøkonomistrategi for Innlandet», som er regionale sentrale føringer for denne satsningen.
 - Punkt 5. Vi merker oss også at det forutsettes at den regionale strategien for «Connected Living» følges opp og vurderes i planprosessen. Dette er positivt.

9. Fylkesmannen forutsetter at planarbeidet vektlegger behov for parkering i planområdet i lys av en helhetlig parkeringsstrategi i sentrumsområdene, samt kommunens egne ambisjoner om redusert bilbruk og tilrettelegging for mer bruk av alternative transportformer.

Forslagsstillers kommentar:

1. Overordnet mener vi at vi med dette presenterer et planforslag som imøtekommer alle forventninger til planleggingen. Planens intensjon mener vi er tydelig i tråd med den retningen Fylkesmannen vil vri arealbruken i. Planmessig er planen bygget opp detaljert og godt tilpasset området. Dette bidrar til gode og effektive planprosesser, både fordi det gjør saksbehandlingen i kommunen forutsigbar, og det gjør medvirkning fra berørte mer forutsigbar.
 1. Planforslag er vurdert om mot KU-forskriften i kapittel 1.3 og det vises til dette.
 2. Forholdet til lekeplasser er vurdert under kapittel 7.2.2. og det vises til dette.
 3. Forholdet tas på alvor, men for å rasjonalisere oppsummeringen henvises det til kapittel 7.2.2. som over.
 4. Funn fra tidligere ROS-analyse er i hovedsak videreført, og ajourført.
 5. Vurderingen etter naturmangfoldslovens prinsipper følger av kapittel 8.3.
2. Bestemmelser i tidligere områderegulering knyttet til vassdragshensyn og støy er videreført i ny plan slik som Fylkesmannen forutsetter, jf. bestemmelse § 8.1.
3. Det er ønskelig at deler av prosjektet skal utformes i tre i fasade. Bestemmelse § 4-3 redegjør for at det skal brukes tre i fasader mot gateløp. Samme bestemmelse redegjør for at leilighetenes størrelse skal være sammensatt fra 1-2 roms til 4-5 roms og dekke behov innenfor et spekter at behov, alderssegmenter og familietyper. På denne måten ansees forholdet til Connected Living som godt imøtekommet.
4. Det henvises til kapittel 7.2.8 for en helhetlig redegjørelse knyttet til prosjektets dekning av offentlig parkeringsplasser.

9.1.2 Oppland Fylkeskommune, brev datert 29.06.2018

Oppland Fylkeskommune slutter oss i all hovedsak til de foreløpige vurderinger kommunen har gjort av prosjektet, og føringer som er gitt. Øvrige merknader følger under:

1. *Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland* ble godkjent i juni 2016. Mål og strategier nedfelt i den regionale planen skal legges til grunn for kommunal planlegging. Retningslinjer for arealbruk, stedsutvikling og stedsforming, og retningslinjer for bolig og bokvalitet er særlig relevant for dette konkrete planarbeidet.
2. Kommunen legger vekt på at planarbeidet skal gjennomføres i tråd med *den regionale strategien for Connected Living*. Det er svært positivt at det legges vekt på å skape varierte og godt sammensatte boligtilbud, med god tilgjengelighet.
3. Det må legges til rette for tilfredsstillende uteoppholdsareal, for alle alders- og brukergrupper, og sol-/skyggeforhold må vektlegges når man tar stilling til plassering av nye



bygg og alternativ bruk av ubebygd areal innenfor kvartalet. Trafikksikkerhet og god tilrettelegging for ferdsel for gående og syklende må vektlegges. Vi forventer at relevante hensyn ivaretas gjennom blant annet rekkefølgebestemmelser.

4. Vi anbefaler at det legges særlig vekt på å synliggjøre og unngå uheldige barriereeffekter av ny bebyggelse, mellom Storgata/bysentrum og Hunnselva og Gjøvik gård. Det bør også gjøres en vurdering av om det er hensiktsmessig å innarbeide bestemmelser om utbyggingsrekkefølge innenfor kvartalet.
5. Vi forventer at planbestemmelsene §§ 5.7 og 5.8 (Vassdragshensyn) blir videreført i arbeidet med detaljregulering, for å ivareta hensynet til fisk i elva.
6. Etter vår vurdering vil plassering av ny gangbru i forlengelse av Sommerfeldts gate over Hunnselva til Gjøvik gård slik det er foreslått i varsel om oppstart kunne komme i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser. Brua vil berøre en del av parken som er fredet etter § 15 i kulturminneloven, og etter vår vurdering vil det fysiske inngrepet bidra til å svekke verdier i parken som fredningen skal ivareta, bidra til å endre parkens inndeling i ulike soner og skape behov for nye ganglinjer. Oppland fylkeskommune vil være restriktiv til etablering av foreslått bru i retning av Farverikvartalet og dersom det fremmes forslag om dette ved offentlig ettersyn vil en eventuell innsigelse bli vurdert.
7. Storgata 16 og 18 inngår i kommunedelplan for bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum. Vi ber om at bygningen reguleres til bevaring i ny reguleringsplan for Farverikvartalet, ved at det utarbeides reguleringsbestemmelser om vern knyttet til arealformålet for bygningen i kombinasjon med juridisk linje, Bygg, kulturminner med mer som skal bevares, sosikode 1210. Alternativt kan bygningsmiljøet ivaretas gjennom hensynssone C Sone med særlig bevaring av kulturminner/kulturmiljø etter PBL § 12-6 jf. samme lovs § 11-8 bokstav C. Til hensynssonen bør det knyttes bestemmelser.

Forslagsstillers kommentar:

1. Etter vår vurdering er planarbeidet utarbeidet i tråd med føringer i Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland. Dette gir seg konkret utslag i at prinsippene om fortetting med kvalitet. Planmaterialet sikrer sentrale og store arealer til felles bruk, samt at prosjektet skal bygges med en variasjon i leilighetsstørrelser. Både gode utearealer og leiligheter i ulike prisklasser bidrar til at Farverikvartalet kan tiltrekke seg en bredde av beboere som er viktig også for å sikre kvalitet i det fremtidige boområdet.
2. Samme vurdering som vår kommentar til Oppland Fylke, punkt 3.
3. Forholdet ansees som ivaretatt. Planprosessen og dialogmøter med Gjøvik kommune under vegg i prosessen har bidratt til å finne den omforente løsningen som nå presenteres, i form av at planen definerer gode, sentrale utearealer. Sentrale felles utearealer er plassert der det gir best solforhold. Vurderinger knyttet til trafikksikkerhet fremkommer på sin side i kapittel 7.2.8 og i utarbeidet ROS-analyse. Det er utarbeidet rekkefølgekrav som omhandler innslagspunktet for utforming av de ulike gatetunene i planen, samt innholdskrav til disse.
4. Konsekvenser av ny bebyggelse er synliggjort gjennom fotomontasjer med utgangspunkt i viktige siktepunkt i byen. Ved vurdering av volumene er det viktig å ha gjeldende regulering som utgangspunkt, selv om innholdet i denne ikke er bygget. Konkrete vurderinger knyttet til fjernvirkning fremkommer av kapittel 7.2.6.
5. Merknaden anses som ivaretatt. Tidligere bestemmelser knyttet til vassdrag er videreført i sin helhet, jf. § 9.1.



6. Med utgangspunkt den planprosessen som tidligere har vært for Farverikvartalet er forslagsstiller kjent med fylkeskommunens tilnærming til denne problemstillingen. Det er erkjennes at det både er ulike faglige tilnærminger til tematikken, samt ulike syn på selve grunnlaget og forutsetningen for fredningen. Forholdet til Gjøvik gård er konsekvensutredet på nytt, og det henvises til dette kapittelet for en nærmere helhetlig redegjørelse.
7. Storgata 16 og 18 er ivaretatt ut i fra et bygningsvern hensyn på samme måte som i gjeldende plan for Farverikvartalet, og planen legger opp til en videreføring av gjeldende bestemmelser.

9.1.3 Statens vegvesen, brev datert 29.06.2018

1. Vi viser til bystrategiens kapittel 4 (Trinnvis utvikling av byen mot langsiktige mål, side 12) og tror det kan være riktig å endre deler av prosjektet fra næring og handel til en større andel boliger. Det er likevel svært viktig at prosjektet tilbyr næringsareal i gateplan som er egnet til å bidra til folkeliv langs elva og ut mot Storgata på den motsatte siden, og vi ber om at krav om åpne fasader og næringsvirksomhet på gateplan blir sikret i planbestemmelsene.
2. Prosjektet bør også tilby ulike boligstørrelser som kan dekke ulike behov, slik det også er nevnt i oppstartsmaterialet.
3. Det er nødvendig med en trafikkanalyse som gjør rede for beregnet økning av trafikkmengde og trafikkfordeling. Inntil det investeres i en ny adkomst fra rv. 4 ved Hunton vil det øvrige veg- og gatenettet måtte håndtere biltrafikk til og fra Farverikvartalet.
4. Vi mener det bør knyttes rekkefølgebestemmelser til eventuelle tiltak i veg- og gatenettet også utenfor planområdet, dersom det viser seg nødvendig.
5. Kommunen oppgir i sin saksforberedelse at det er ønskelig med et relativt høyt antall p-plasser som skal være offentlig tilgjengelig også i det nye prosjektet. Det er for så vidt i tråd med tenkningen i P-strategien fra 2013 og de planene for Farverikvartalet som forelå på det tidspunktet, men vi mener at det nå er viktigere å fokusere på å få gjennomført bygging av et større p-anlegg i nærheten i henhold til bystrategi, gatebruksplan og P-strategiens reviderte handlingsprogram. Et slikt stort, nytt p-anlegg i umiddelbar nærhet av tilførselen fra hovedvegnettet, er en forutsetning for å kunne gå videre med å få realisert ny adkomst inn fra rv.4. Vi tror ikke parkering i Farverikvartalet kan eller bør ivareta noen vesentlig del av den funksjonen, men det kan være tjenlig med noen offentlig tilgjengelige p-plasser i prosjektet, ikke minst på grunn av nærheten til gågatekvartalene i Storgata.
6. Når det gjelder sykkelparkering vil vi her, som i alle andre større byggeprosjekter i byområdet, påpeke at et raust antall sykkelplasser, lett tilgjengelig, tyverisikkert og primært under tak og med tilhørende fasiliteter, vil være svært viktig for å nå målene om at flere, korte reiser i byområdet skal skje med sykkel framfor personbil. Sykkelparkering med høy kvalitet, for både beboere og besøkende, bør det stilles krav om i planarbeidet og knyttes rekkefølgebestemmelser til.
7. Elva er en barriere i byen. I medhold av gatebruksplanens tanke om en sammenhengende linje, tilrettelagt for gåing på strekningen fra Gjøvik gård til Fastland, støtter vi forslaget om å vurdere lokalisering av gangbru over elva i forlengelsen av Sommerfeldts gate på nytt.
8. Glassverksgata (nå envegsregulert) og østre del av Brennerigata (nå tovegs) er begge gitt arealformål 'gatetun' i gjeldende områderegulering. Gatebruksplanen påpeker at løsning for framtidig trafikk og valg av kjøremønster i disse gatene må utredes; da det åpenbart er noe



målkonflikt i gatebruken/gatearealene her. Både trafiksikkerhet og adkomst og manøvreringsareal for varetransport må ivaretas, jf. gatebruksplanens kap. 2.7.

Forslagsstillers kommentar:

1. Reguleringen legger til grunn at det skal være næringsaktivitet på bakkeplan mot Hunnselva, og dette er sikret i gjennom egne bestemmelsesområder, samt presisert i bestemmelse § 5.1. Som følge av at nytt kjøpesenter er tatt ut av planforslaget vil fasader mot Storgata bli regulert som forretninger, samt videreføring av den arealbruken som i dag. Det er imidlertid ikke ønskelig å kreve forretningsdrift på bakkeplan, dette er heller ikke tilfellet i dag. Statens Vegvesen leier selv kontorer på bakkeplan ut mot Storgata, og planen åpner for kontorvirksomhet på bakkeplan for å stadfeste og videreføre dagens arealbruk. Slik situasjonen er i Gjøvik sentrum er det ikke mangel på forretningsarealer, og innslagene av kontorlokaler på bakkeplan må sees på som et uttrykk for at det er vanskelig å leie ut forretningsarealer. Vi mener bestemmelser som åpner for forretning, men ikke krever dette, er bestemmelser som passer mest med den reelle situasjonen i Storgata.
2. Forholdet til en variert sammensetning av boligstørrelser vurderes som ivaretatt gjennom planbestemmelse § 4.3, der det blant annet er omtalt at leilighetenes størrelse skal være sammensatt fra 1-2 roms til 4-5 roms og dekke behov innenfor et spekter av behov, alderssegmenter og familietyper.
3. Det er gjennomført nye trafikktegnninger i Brennerigata og Brenneribakken, som videre danner grunnlag for en ny, spisset trafikkanalyse for de nærliggende områdene til Farverikvartalet. De nye tallene for trafikk i disse gatene vil inngå i en oppdatert helhetlig trafikkanalyse, som skal utarbeides i forbindelse med den nye avkjøringen på Rv. 4. Som følge av at kjøpesenter er tatt ut av planforslaget er utgangspunktet for trafikkvurderingene at trafikkmengden blir vesentlig redusert sett opp mot gjeldende reguleringsplan. Kapittel 7.2.8 omtaler trafikkforholdene nærmere i detalj.
4. Det er ikke vurdert som hverken nødvendig eller relevant å stille rekkefølgekrav til tiltak utenfor planområdet.
5. En reduksjon av den offentlige parkeringsdekningen i planforslaget er forankret både administrativt og politisk, senest gjennom prinsippvedtaket som ble fattet i forkant av planoppstart. Uavhengig av Farverikvartalet jobber Gjøvik kommune videre med å vurdere Brønsdalen som lokalisering av et nytt sentrumsnært parkeringshus.
6. Krav til sykkelparkering er definert i bestemmelse 4-7.2 og vi mener denne bestemmelsen ivaretar momentene Statens vegvesen påpeker.
7. Statens Vegvesens holdning til ny gangbru over til Gjøvik gård tas til etterretning, og understreker det faktum at problemstillingen er kompleks, fordi ulike innfallsvinkler til problemstillingene gir store føringer for hvordan det konkluderes i saken, jf. Forholdet til kulturminner. Det er utarbeidet en ny konsekvensutredning av dette forholdet, og det henvises til kapittel 8 for en helhetlig gjennomgang av dette forholdet.
8. Kjøremønsteret i Glassverksgata og nordre del av Brennerigata skal videreføres som i dagens situasjon. Den delen av dagens Brennerigate som strekker seg langs den fremtidige promenaden skal i en fremtidig situasjon tillate to-vegs trafikk, men bare ha ett kjørefelt. Forholdet til trafikk er beskrevet og vurdert i kapittel 7.2.8, og bestemmelse § 6.3 redegjør for utformingskrav knytte til gatetunet. Krav til utarbeiding av både overordnede og



helhetlige utomhusplaner sikrer også på sin side at det synliggjøres hvordan den konkrete arealbruken vil bli utformet i praksis.

9.1.4 NVE, brev datert 28.06.2018

NVEs brev ved varsel om oppstart er av generell karakter, og henviser til NVEs hjelpemidler og verktøy for å kartlegge flom og skredfare i arealplanleggingen.

Forslagsstillers kommentar:

Etter vår vurdering endres ikke flomsituasjonen i Hunnselva seg som følge av omreguleringen. Hensynssoner med tilhørende bestemmelser fra områdereguleringsplan er videreført i sin helhet, jf. § 9.1.

9.1.5 Eidsiva Nett AS, epost datert 31.05.2018

Eidsiva Nett AS (EN) har ingen innvendinger mot det forestående reguleringsarbeidet. Vi minner likevel om at vi har både høy- og lavspenningsanlegg innenfor planområdet som det må tas hensyn til. Det er også fibernett tilhørende Eidsiva innenfor planområdet, for nærmere informasjon om dette må Eidsiva Bredbånd kontaktes. I og med at det legges opp til store endringer i området ser vi at det vil være behov for omlegging og sanering av anlegg, for at dette skal foregå på en god måte bør det etableres kontakt så snart planene foreligger for å sikre fremdrift og sørge for at våre øvrige kunder blir minst mulig berørt.

Forslagsstillers kommentar:

Arkitekt har hatt løpende dialog med Eidsiva for å avklare plassering av trafo, og antagelig vil dette bli gjennomført som en integrert del av den nye bebyggelsen. Derfor er det ikke regulert arealer for fremtidig trafo. Det legges til grunn at det i en prosjekteringsfase vil være tett dialog mellom forslagsstiller og Eidsiva Nett, men at dette forholdet i en plansammenheng er tilstrekkelig ivaretatt.

9.1.6 Horisont AS, epost datert 30.05.2018

Viser til mail datert 30 mai 2018 vedr. ovennevnte emne og har foreløpig et innledende spørsmål. Kunne du være behjelpelig med å informere oss om hvor i dokumentene avfallshåndtering er omtalt?

Forslagsstillers kommentar:

Etter oppstart av reguleringsplanen har arkitekt hatt 3 møter med Horisont. 14.06.2018, 22.08.2018 og 18.12.2018. Parallelt har det vært utvekslet noen få telefoner og e-poster.

Renovatør ga tidlig tydelige signaler på at de ønsket utvendig deponering av avfall for å få en effektiv rutine ved tømning. Arkitekt på sin side kunne referere utbyggers holdning til, og erfaringer med avfallsløsninger i tidligere bygde boliganlegg på Hamar. Utbygger ønsker innvendige avfallsrom av spesielt 3 grunner:

1. Beboerne ønsker innvendige avfallsrom som et forventet gode ved flytting til leilighet. De kan kvitte seg med avfall uten å gå for langt, kle på seg yttertøy eller risikere fall på isete vinterføre.
2. Utbygger ser en trygg forsikring i å kunne etablere kjølte avfallsrom for bio-avfall som en garanti mot sjenerende avfallslukt.



3. Utbygger forventer en høy etableringskostnad på et anlegg, med nedgravde containere, som på Gjøvik til nå kun er etablert 1 gang.

Renovatør kan ikke pålegge brukeren en spesiell løsning men anbefale denne overfor både utbygger og myndigheter for øvrig. I første uttegning av skisseprosjekt ble det derfor som et utspill vist en delt løsning med konvensjonelle dunker innvendig for bio- og restavfall; de fraksjonene som et hushold oftest vil kvitte seg med. Og så utvendige nedgravde containere for glass og papir.

Etter avtale med planavdelingen i Gjøvik kommune er det nå i dette prosjektet ikke tatt stilling til endelig løsning. Og det er ikke regulert inn et eget område for plassering av utvendige avfallscontainere. I arbeidet videre vil man være fleksibel og se på alle muligheter på nytt. Som en foreløpig illustrasjon kan man tenke seg 3 løsninger:

1. Utvendige nedgravde oppsamlingscontainere mellom bygg A og C.
2. Annen plassering av utvendige nedgravde containere. Evt. i forbindelse med elvepromenaden. Sted ikke bestemt.
3. Innvendig oppsamlingsrom i bygg D.

Det videre arbeidet og kommunikasjon med renovatør og myndigheter, vil være styrende for valgte løsninger. I og med at boliganlegget skal bygges ut i 2 faser vil det også være muligheter for endringer underveis.

9.1.7 Storgata 12 AS, epost datert 19.06.2018

1. I gjeldende plan er plan 2 i Storgt. 12. mot Storgt. regulert til kjøpesenter. I og med at kjøpesenter er bortfalt i den nye planen er det rimelig at dette også bortfaller i Storgt. 12. Akkurat den samme argumentasjon som brukes for at kjøpesenter tas ut av planen må også kunne anvendes her. (Se også argumentasjon for avslag på våre merknad til planen som gjelder i dag.) Vi mener at plan 2 bør være regulert til kontorer/næring, plan 3 og 4 til kontorer. (Storgt 12 er i sin helhet oppført som kontorbygg til offentlig virksomhet (posten) en eventuell ombygging vil for oss bety store omkostninger.)
2. Vedr. parkeringsplan 0 forutsettes at det legges til rette for adkomst til parkering i Storgt. 12. plan 0.
3. Vedr. adkomst til forretning plan 1. i Storgt. ved parkeringsdekke plan 1. bør vareintransport m/manøvreringsplass skje lang adkomst fra Brenneribakken Se pkt. 9 i studier for reguleringsplan datert 01.10.2018.
4. Vi ber om at vi blir løpende orientert om detalj planlegging etter hvert som denne går fremover. Viktig for oss er også å kunne få vite rekkefølgen og eventuell tidsangivelser for de forskjellige byggearbeidene.

Forslagsstillers kommentar:

1. Kjøpesenter er tatt ut av planforslaget også for Storgata 12, og erstattet med ordinært forretningsformål, samt kontor og tjenesteyting. Nye bestemmelser for Storgata 12 (BKB3) er utformet i tråd med grunneiers ønsker.
2. Ved endelig utbygging skal eksisterende bebyggelse, inkludert Storgata 12 ha tilgang til kjellerarealer som i dag betjenes via parkeringshuset på plan 0, gjennom det nye parkeringshuset.



3. Varelevering til underetasjeplanet/butikk som vender mot øvre parkeringsplan løses fra Glassverksgata via passasje gjennom Storgata 10 og port i forkant av o_STG2.
4. Det legges til grunn at prosjekteringsgruppen har nødvendig løpende dialog med Storgata 12 i en påfølgende byggefase.

9.1.8 Quammegården (Storgata 16), brev datert 28.06.2018

- Det nye forslaget vil gi en begrenset parkering for kunder og forretnings lokalene våre.
- Videre vil plan 1 få svært begrenset lys forhold med planen som foreligger i dag.
- Eiendommen vår har også varemottak mot vest grensen mot Storgt 18. Dette er varemottaket for alle våre leietagere.
- Med de nye planene vil det bli vanskeligere med litt større kjøretøy og levere varer på vårt varemottak.

Kort oppsummert vil vår eiendom bli mindre attraktive og verdien på eiendommen synker. Vi ønsker derfor en positiv dialog med utbygger for på best mulig måte og ivareta våre felles interesser.

Forslagsstillers kommentar:

Forretningslokalene ligger på samme plan som det øvre parkeringsdekket, som opprettholdes for offentlig parkering. Plan 1 i bygget vender mot et enetasjes parkeringsanlegg som ligger ca. 8 m fra Quammegården. En naturlig konsekvens av Farverikvartalet er at naboer også berøres direkte.

I etterkant av at Quammegården sendte inn sitt innspill, er det gjennomført egne nabomøter, inkludert Quammegården, for å drøfte de forhold som tas opp i merknaden.

Det har framkommet at eier ønsker å endre bruken av deler av bygget til bolig med parkering i nåværende forretningslokaler. Dette er hensyntatt i planen.

I motsetning til gjeldende regulering, forblir passasjen åpen for biltrafikk, dvs. vareleveringer.

9.1.9 Gjøvik kommune, interne tilbakemeldinger, epost datert 05.06.2018

1. Gjøvik kommune godkjente tiltaksplanen for forurenset grunn den 3.1.2018. Det er funnet forurensning i grunnen opp til tilstandsklasse 3, ref. TA-2553/2009. I tiltaksplanen står det at alle de forurensede massene skal fjernes fra området. Det skal tas ut ytterligere fire prøver fra området, da bygningene blir revet. Siden det skal etableres boliger på området, må evt. forurensning som blir liggende på tomten ikke overstige tilstandsklasse 2.
2. Utbygging i dette området vil utløse store omlegginger av Overvann, avløp og vannledninger.
 - Ca. 340m med Overvannsledninger
 - Ca. 230m med Avløpsledninger
 - Ca. 120m vannledninger
 - En pumpestasjon for avløp. (som i dag ligger i parkeringshuset)

Dette er det som direkte blir berørt av reguleringen, i tillegg kan tilstøtende gater bli berørte.

Videre er det en del private stikkledninger i området.

For utbygging av dette kvartalet må det utarbeides en VA plan for hele området for å få det til å henge sammen.



Det ligger også fjernvarme i området som må legges om.

3. Brannvesenet har ingen merknader utover det som ble tatt opp under oppstartsmøte.
4. Med tanke på trivsel og allsidighet er det viktig å bygge boliger for mennesker i alle livsfaser, og for familier i alle størrelser, også tilpasset barnefamilier. Det er viktig å sette av gode, solrike områder til lekeplasser og uteareal som egner seg som sosiale møteplasser for folk i alle aldre. Gode lekeplasser i umiddelbar nærhet til bolig er svært viktig for de yngre barna, det holder ikke å henvise til Gjøvik gård eller skateparken. Barn er den gruppen i befolkningen som bruker friarealer mest, nærmiljøet har derfor stor betydning. De minste barna holder seg rett ved hjemmet, barn 5-6 år holder seg mest mindre enn 100 meter fra hjemmet. Nærhet er også viktig for de eldre, grunnet økende bevegelseshemming med alder.

Som et ledd i målsettingen om å redusere sosial ulikhet i helse, kan valg i forbindelse med utbygging av dette området være en positiv faktor.

Fra Helse og omsorg sitt perspektiv anbefales det at ideene fra "Connected Living" tas med videre i utvikling av området.

5. Det må presiseres at det må inn el-billader på et visst antall p-plasser.

Forslagsstillers kommentar:

1. Det er valgt å knytte tilsvarende rekkefølgekrav vedrørende forurensset grunn som det som ble utarbeidet og godkjent i forbindelse med reguleringsplan for Røverdalen. Kjernen i rekkefølgekravet er at tiltaksplanen skal dokumentere at tiltaket lar seg gjennomføre innenfor rammene av forurensingsforskriften kapittel 2.
2. Merknaden anses som ivaretatt. Det er utarbeidet et eget VA-notat der også VAR-avdelingen har vært involvert. Notatet danner grunnlag for nødvendige rekkefølgekrav. Forholdet til teknisk infrastruktur er omtalt under punkt 7.2.9.
3. Tas til orientering
4. Merknaden ansees som godt ivaretatt. Forholdet er omtalt i kapittel 7.2.2. Se også sammenfallende merknad Statens vegvesen, punkt 2.
5. Det er i bestemmelsene sikret at 30 % av offentlig parkeringsplasser skal sikres muligheten for elbillader.

10 FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER

Planforslaget som nå fremmes bygger på prinsippavklaringen som ble gjennomført i februar 2018, samt løpende avklaringer gjort gjennom dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen under vegg i planprosessen. Gjennom dette mener vi planforslaget er et forutsigbart resultat av den prosessen som har vært.



Farverikkvartalet er en svært viktig utbygging for Gjøvik, og vil være med å prege Gjøvik sentrum på en positiv måte for flere generasjoner fremover. Prosjektet vil revitalisere en sentral del av Gjøvik sentrum og bringe med seg flere positive ringvirkninger for byen, både når det gjelder liv i gatebildet, handelsgrunnlag og for beboerne selv.

Vi mener videre planforslaget er bygget opp med en forutsigbarhet i strukturen og at plandokumentene i stor grad gjenspeiler det skisseforslaget som vant arkitektkonkurransen hele planforslaget bygger på.

I prinsippvedtaket som ble fattet i februar 2018 ble følgende presisert:

Kommunens merknad	Vår kommentar
Det må jobbes videre med optimalisering av plan 1 med fokus på å sikre større og attraktive lokaler for ulike publikumsrettede virksomheter ut mot Hunnselva. Lokalene må være egnet for blant annet restauranter.	Sikringen av forretninger mot Hunnselva er ivaretatt gjennom bestemmelsesområde i plankartet, med tilhørende planbestemmelse innenfor § 5.1.
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.	Planforslaget har konkludert med at næringsarealene i gårdsrommet skal konsentreres om ett bygg, BKS 4. Dette bygget egner seg minst til bolig, samtidig som det naturlig kan være relevant for forretningsdrift i tilknytning til den nye aksen mot Gjøvik gård.
Bakgårdsrommet mellom boligblokkene må fungere som et aktivt byrom med sambruk for beboerne i Farverikkvartalet og allmennheten. Det må søkes etter løsninger som sikrer god forbindelse til Storgata og områdene langs Hunnselva. Forsterking av kvartalsstrukturen med forlengelse av aksen fra Sommerfeldts gate ned mot Hunnselva er svært positiv, og må forankres i planen. Planarbeidet bør på nytt utrede muligheten for forlengelse av denne aksen med en ny gangbru over Hunnselva til Gjøvik gård.	Vi mener prinsippene både i plankartet, foreliggende prinsipiell utomhusplan, samt påfølgende krav til utomhusplaner i byggesaksfasen ivaretar dette på en god måte. Planforslaget har regulert denne aksen til gatetun, og har gjennom dette ivaretatt denne på samme måte som i gjeldende plan. Kapittel 8 inneholder en ny KU-vurdering av en ny broforbindelse mot Gjøvik gård.
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.	Det er nedfelt i bestemmelse § 4-3 at bruk av tremateriale skal vektlegges på fasader mot gateløp, samt at alle nye blokker skal utformes med en helhet i volum, uttrykk og materialitet.
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.	Dette er fulgt opp i planforslaget gjennom bestemmelse § 4-3, som blant annet omtaler at leilighetenes størrelse skal være sammensatt fra 1-2 roms til 4-5 roms og dekke behov innenfor et spekter at behov, alderssegmenter og familietyper.



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.	Det er nedfelt i bestemmelse § 7-7.1 b) at det skal etableres ca. 75 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.
---	---



11 DOKUMENTLISTE

1. Plankart, datert 10.06.2020
2. Planbestemmelser, datert 10.06.2020
3. Planbeskrivelse (dette dokumentet), datert 10.06.2020
4. ROS-analyse, datert 01.05.2019
5. Innkomne merknader ved varsel om oppstart, i uavkortet form
6. Naturmangfoldvurdering
7. VA-plan for Farverikvartalet, Arealtek AS
8. Trafikkberegninger, Norconsult, datert 07.12.2018
9. Støyanalyse, Feste Nordøst, datert 24.04.2019
10. Nær- og fjernvirkninger, Sleth AS, datert 25.05.2020
11. Arkitekturkonsept, Sleth AS, datert 23.04.2020
12. Skisseprosjekt for påbygg Storgata 10, RAM Arkitekter AS, datert 01.05.2019
13. Samlede merknader ved offentlig ettersyn
14. Sol/ skyggeanalyse, datert 09.06.2020
15. Samlede snitt, Sleth AS, datert 15.06.2020
16. Komplette endringsliste