



Oppstartsreferat

Detaljregulering for Kvartal 13_ Studenten (BT 2)

[Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#), ikrafttredelse 01.01.2018

Dato: 16. februar 2023. Referat er revidert 1.3.23. og **6.3.23**

Sted: Gjøvik rådhus

PlanID: 0467

Saksnummer: 23/807

| 1. Eiendomsopplysninger | |
|-------------------------|--|
| Gnr/Bnr | <p>Det foreslåtte planområdet berører følgende eiendommer (bebyggelse):</p> <ul style="list-style-type: none">67/959 (Marcus Thranses Gate 2A-B) (Studenten Gjøvik AS)67/1264 (Eiendommen har ikke adresse) (Studenten Gjøvik AS)67/1263 (Eiendommen har ikke adresse) (Studenten Gjøvik AS)67/961 (Kringens gate 3A-G, Marcus Thr. gate 4A-B, Wergelands gate 8A-H)67/17 (Kringens gate 5, Wergelands gate 8)67/1461(Hunnsvegen 15) <p>samt tilstøtende vegareal (del av) 1172/4 (Marcus Thranes gate) 1139/29 (Hunnsvegen), 0/0 (Kringens gate)</p> |
| | |

| | |
|-------------------|---|
| Planområde totalt | 8,6 daa |
| Adresse | Planområdet består av flere adresser, både i Kringes gate, Hunnsvegen, Marcus Thranes gate og Wegelandsgate, se over. |
| Eiers navn | Planområdet består av flere eiendommer som har ulike eiere. Eier fremkommer bak det enkelte gnr. bnr over. |

| | |
|--|--|
| 2. Møtedeltakere og kontaktpersoner | |
| jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 2, andre ledd bokstav h | |
| Fagkyndig | |
| Firma | Feste Kapp AS |
| Kontaktperson | Einar Nordengen |
| Organisasjonsnummer | 992 979 321 |
| E-post | en@feste.no |
| Telefonnummer | 99 10 61 14 |
| Adresse | Fabrikkvegen 68 |
| Postnummer/poststed | 2858 Kapp |
| Forslagsstiller | |
| Firma/ Privatperson | Studenten Gjøvik AS |
| Kontaktperson | Martin V.Traaseth (ikke tilstede i oppstartsmøtet) |
| Organisasjonsnummer | 983 532 219 |
| E-post | mv@traaseth.com |
| Telefonnummer | 97 17 71 80 |
| Adresse | Postboks 1715 Vika |
| Postnummer/poststed | 0121 Oslo |
| Gebyr | |
| Fakturaadresse: Samme som forslagstillers adresse. | |
| Andre representanter fra forslagstiller | |
| Firma | Campus Living AS |
| Navn | Tom Kristian Eide |
| E-post | tom@campus-living.no |
| Telefon | 24 20 07 00 |
| | |
| Firma | MDH arkitekter |
| Navn | Dagfinn Sagen |

| | |
|--|---|
| E-post | dagfinn@mdh.no |
| Telefon | 41 20 99 36 |
| <hr/> | |
| Firma | Feste Kapp AS |
| Navn | Hans Olav H.Egge |
| E-post | hoe@feste.no |
| Telefon | 97 07 41 90 |
| <hr/> | |
| Gjøvik kommune - planmyndighet | |
| Hovedkontakt | Tone Dullerud |
| E-post | Tone.dullerud@gjovik.kommune.no |
| Telefon | 41 40 01 68 |
| <hr/> | |
| Arealplanlegger | Gunn Elin Rudi |
| E-post | Gunn-elin.rudi@gjovik.kommune.no |
| Telefon | 94 83 27 65 |
| <hr/> | |
| Gjøvik kommune - fagansvarlige (ikke tilstede i oppstartsmøtet) | |
| Fagområde | Teknisk drift / Vegavd. |
| Navn | Jørn Håvard Øversveen / Øystein Skinnerlien |
| E-post | Jorn-havard.oversveen@gjovik.kommune.no |
| Telefon | 90 04 29 89 |
| <hr/> | |
| Fagområde | Studiepådriver |
| Navn | Signe Ulimoen Øverli / Anna S. Jarstad |
| E-post | Signe.Ulimoen-Overli@gjovik.kommune.no |
| Telefon | |
| <hr/> | |

| |
|---|
| 3. Kort om planinitiativet, hovedutfordringer og gjeldende planer |
| Formålet med planen |
| jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 1, andre ledd, bokstav a) |
| Historikk |
| I 2002 ble det gjort en planendring ut fra ønske om å omdisponere lokalene fra produksjonslokaler til boligformål i tidligere Opplandske Luefabrikk (Wergelandsgate). Denne planen åpner også for utvikling av boliger på den delen av kvartalet hvor brannstasjonen var tidligere (mot Hunnsvegen). Da denne på midten av 2010-tallet ble flyttet til Hunndalen, ble det mulig å fylle eiendommen med ny bruk. Selskapet Studenten Gjøvik AS kjøpte tomten og utviklet området til studentboliger. |

Byggetrinn 1 ble ferdigstilt til skolestart høsten 2017, og består av 80 leiligheter. Leilighetene har varierende størrelse der de største er på 40 m². Det oppførte bygget «Studenten» har fire etasjer lengst nord, med nedtrapping til tre og deretter to etasjer i sørenden. I gårdsrommet er det arealer for parkeringsplasser, sykkelparkering og grønntanlegg/plen. I kjelleren er det fellesvaskeri og bod til hver boenhet.



Figur 1 og 2, Studenten byggetrinn 1.

I byggetrinn 1 av Studenten ble det prosjektert i henhold til reguleringsplanen fra 2002, med unntak av dispensasjon fra høydekrav. Et mulig byggetrinn 2 har det blitt jobbet med i årene etter oppføringen av det første byggetrinnet.

I forbindelse med tidligere arbeid med byggetrinn 2 var det i 2017 dialog om tematikk som angår reguleringsplanen. Den gang ble det formidlet fra kommunen at en planprosess måtte være på plass før det kunne søkes om byggetrinn to. Det ble da gjennomført oppstartsmøte om ny reguleringsplan, og det ble også varslet oppstart av planarbeid, men prosjektet ble av ulike årsaker ikke gjennomført den gangen.

Gjøvik Eiendom AS har siden 2017 fått nyere eiere, som ønsker å gjenoppta arbeidet med byggetrinn 2.

Det ble avholdt forhåndskonferanse (byggesak) den 12.12.2022, der nytt mulighetsstudie av byggetrinn 2 ble presentert. Arkitekt for dette mulighetsstudie er MDH Arkitekter AS.

Gjøvik kommune ga tilbakemelding om at prosjektet har mange kvaliteter som er verdt å gå videre med i en reguleringsplanprosess, men opprettholder tidligere tilbakemelding om **plankrav** for bygge trinn 2.

Avholdt forhåndskonferanse kan gjennom dette ansees som et innledende veiledningsmøte, som danner grunnlag for et formelt oppstartsmøte.

Planinitiativet ble sendt kommunen 9.januar 2023. Oppstartsmøte ble avholdt 16.februar 2023.

Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?

Parkeringsdekning (ift.uteoppholdsarealer)

Planområdet er en del av ytre sentrumssone (Sone II) i kommuneplanen.

KPA definerer parkeringsdekning for studentboliger ut i fra 0,1-0,2 for boliger under 30 kvm, og 0,2-0,3 parkeringsplass pr. enhet for boliger over 30 kvm.

Forslagstiller viser til at valg av parkeringsdekning har betydning for hvordan området kan utnyttes.

Planinitiativet/illustrasjoner fra prosjektet viser tre ulike løsningsforslag for utnyttning av uteoppholdsareal i gårdsrommet mellom eksisterende og ny bebyggelse, Forslagene baserer seg på parkeringsdekning iht. Kommuneplanens krav, men også et konsept som viser en noe lavere parkeringsdekning enn kommuneplanen.

Planinitiativet viser et mulighetsstudie med inntil 75 hybler (ulik størrelse). Kravet til parkering iht. KPA vil tilsa at det skal være 32 oppstillingsplasser for bil i forhold til dette forslaget boliger.

Forholdet til stedet og omkringliggende bebyggelse



Figur 3. Dagens bebyggelse på og rundt planområdet (Google Maps)

Bebyggelsen i området er av svært ulik karakter og oppført til ulik tid, med ulike stilarter og stiluttrykk. Området består i stor grad av boligbebyggelse i tre på motsatt side av Hunnsvegen. Bebyggelsen som omgir planområdet mot øst og nord består også av større volumer : den eksisterende studenthusbebyggelsen «Studenten» og tilliggende næringsbebyggelse ut mot Marcus Thranes gate, volumet som tidligere huset Luefabrikken mot Wergelandsgate. K.senteret ligger på motsatt side av Kringens gate.

Disse volumene er 2-4 etasjer høye, og har ulikt fasadeuttrykk og materiale; platekledning, murstein, malt mur og trekledning.

Ut mot krysset Hunnsvegen/M.Thranes gate (Hunnsvegen 15) ligger et mindre bolighus fra 1915 med vernegrad 2. Sveitserhuset i Hunnsvegen 17 har også vernegrad 2, og er visuelt fremtredende fra planområdet.

Forslagstiller ønsker at den nye bebyggelsen skal fullføre kvartalstrukturen og fremstå samlende for kvartalet, og at ny bebyggelse skal videreføre noen av kvalitetene som finnes i området fra før.

For å tilpasse seg eksisterende omgivelser, samt optimalisere solforhold på tomtens utearealer, foreslås det en lavere bebyggelse langs Hunnsveg (mot sør) og en høyere bebyggelse langs Kringens gate.

Planforslaget viser en høyere BYA enn hva gjeldene regulering fra 2002 angir (45%), mens andre naboeiendommer til planområdet har en BYA på 60-65%. For å kunne fullføre kvartalstrukturen vil det være nødvendig å øke BYA i forhold til reguleringsplanen fra 2002.

Støy

Ny bebyggelse skal oppføres i samsvar med gjeldene støyretningslinje T-1442 og kommuneplanens

bestemmelser om støy. Planområdet ligger med nærhet til Hunnsvegen (rød støysone) og det er påregnelig at det må gjøres tiltak i planen for å ivareta støyforholdene fullt ut.

Deler av tilstøtende bebyggelse til Hunnsvegen ligger i rød, og delvis i gul sone. Akustiker vil bli engasjert i en tidlig fase av prosjektet for å bedre kunne integrere støytiltak i det arkitektoniske løsningsforslaget.

I planinitiativet er alle leiligheter i den delen som vender mot Hunnsvegen gjennomgående, med stille side på baksiden, inn mot det nye gårdsrommet.

Den planlagte bebyggelsen vil samlet sett gi en høyere BYA enn hva gjeldende plan fra 2002 angir (45 %), men med tilsvarende BYA som på naboeiendommene (60-65%) oppnås bedre forutsetning for å ivareta kvaliteter som f.eks et støyskjermet uteoppholdsareal i gårdsrommet mellom ny og eksisterende bebyggelse.

Gjeldende planstatus

| Plantype/-navn | Godkjent-dato | Formål som blir berørt | Endres/ erstattes/ oppheves |
|---|---------------|--|---|
| Kommuneplanens arealdel 2020-2032 | 29.10.2020 | Brannstasjon, bolig og kontor Hensynssone støy (rød og gul) Hensynssone krav vedrørende infrastruktur- fjernvarme | |
| Kommunedelplan Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum – verneplan | 29.10.1998 | Vernegrad 2 på eksisterende bygg Sone II – plankrav for nye tiltak | |
| Reguleringsplan for Kvartalet Gjøvik brannstasjon og tidligere Oppland luefabrikk MM. | 12.12.2002 | Brannstasjon, bolig og kontor, bolig/kontor, veg | <u>Oppheves</u> Må varsles sammen med varsel om oppstart |
| Reguleringsplan fv.172 Hans Mustads gate – Marcus Thranes gate, del 1 gjennomgående sykkelveg | 26.11.2015 | Bolig/kontor, midlertidig anleggsområde, annen veggrunn | Erstattes. Må varsles sammen med varsel om oppstart |

Ved varsel om oppstart skal det tydelig angis og varsles hvordan status for gjeldende planer i området endres, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Planområdet er en del av ytre sentrumssone i Gjøvik. Denne er i kommuneplanens arealdel definert gjennom kommuneplanens bestemmelse § 9-14, Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – bybebyggelse. Bestemmelsen som knytter seg til dette lyder:

«Områder for bybebyggelse er ytre sentrumssone, og omkranser sentrumsformålet i Gjøvik sentrum. For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor et kvartal undergis felles Reguleringsplan. Innenfor formålet kan det tillates bolig, dagligvareforretning inntil 1500 m² og andre støksbaserte forretninger, kontor, beverning, tjenesteyting, kulturvirksomhet, og grønnstruktur.»



Figur 4. Planområdet vist i kommuneplanens arealdel. Figur 5. Planområdet vist i planbasen.

Eiendomsgrenser og planavgrensning

Det er ikke slutført oppmåling av eiendomsgrenser i forbindelse med av opparbeidelse av vegtrase/veganlegg i Marcus Thranes gate (Reguleringsplan fv.172 Hans Mustads gate – Marcus Thranes gate, del 1)

Dette er Statens Vegvesens ansvar å melde inn (p.g.a omorganisering av SVV og FK i anleggperioden blir dette gjort først nå). Kommunen (ved Bård Nysveen, oppmålingsavdelingen) kan kontaktes hvis det er uklarheter rundt dette, da han har hatt dialog med Innlandet Fylkeskommune på dette.

Utover dette har kommunen disse kommentarene til eiendomsgrensene for planområdet:

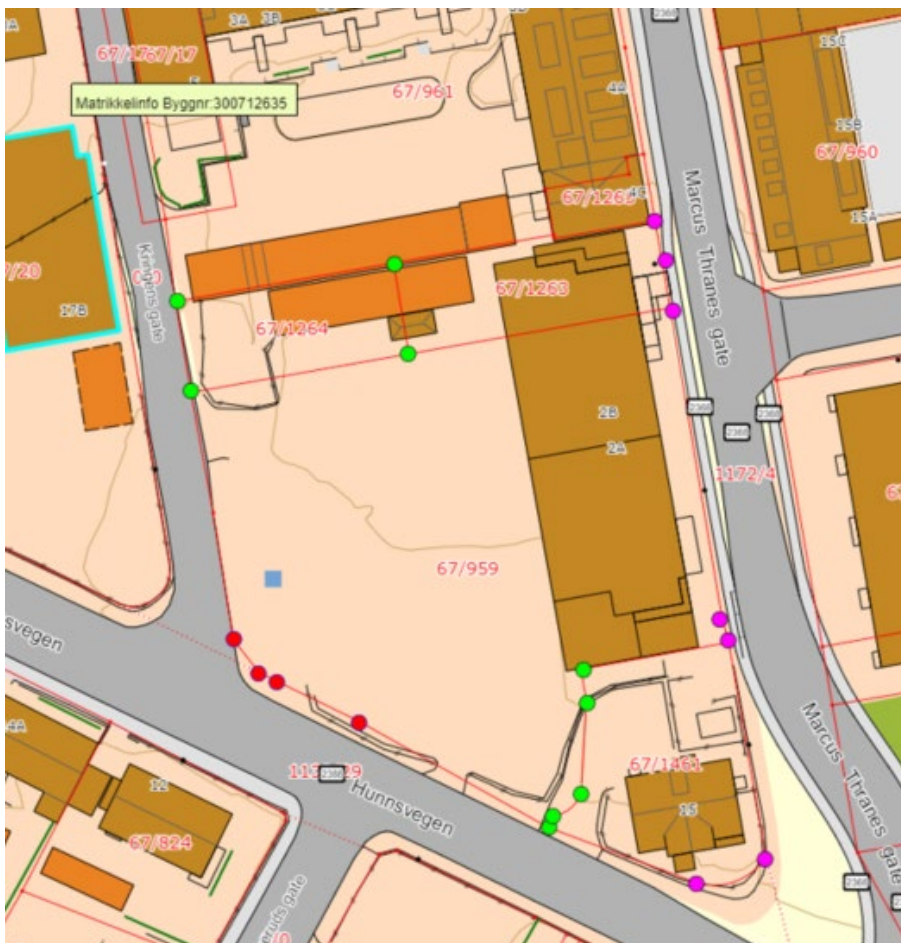
- Det er målebrev for eiendommen 67/1461 fra 2002 så det er i prinsippet ok, koordinatfestede grenser (minus problematikk rundt grenser mot veganlegget).
- Det er målebrev for eiendommene 67/1264 og 67/1263 fra 1983, grensejustering i 1994 og arealoverføring i 2017, disse to eiendommene har også koordinatfestede grenser. Eiendom 67/1263 er berørt av «veganlegget» og her vil det bli nye grenser.
- Grensene for eiendommen 67/959, langs Kringens gate og Hunnsvegen er ikke klarlagt i noen oppmålingsforretning, denne må klarlegges.
- Eiendommene 67/959, 67/1263 og 67/1264 bør sammenføres.

Tegnforklaring til illustrasjon (under):

Grønne punkter - sikre og koordinatfestede grenser = OK

Rosa punkter – usikre, er berørt av «veganlegget». Her kommer nye grenser?

Røde punkter – må klarlegges.



Figur 6. Illustrasjon grenser.

Planavgrensning

Plangrense følger utstrekningen til reguleringsplan fra 2002, samt formålsgrenser.

Kommunens tilbakemelding er at plangrensen skal følge formålsgrense (ligge mellom annen veggrunn og fortau) ut mot Marcus Thranes gate. Det kan være det blir noen justeringer etter oppmåling.

Plangrense mot sør skal fortsatt ligge i senter veg Hunnsvegen, og i nord senter ved Wergelandsgate.

Siden det kommer fortau og enveiskjøring i Kringensgate, må hele vegbredden tas med innenfor denne planen, og det må også tas med tilstrekkelig areal (siktlinje) ut mot kryssene Kringens gate /Wergelands gate og Kringens gate / Hunnsvegen.

Kommunen vil gi tilbakemelding på linjeføring i Kringensgate ift.prosjektering av denne ifbm. VA-sanering/endring av veg + etablering av fortau (ca.oppstart anlegg 2025).

Prosjektleder for dette er Rolf Perjord ved utbyggingsavdelingen i Gjøvik kommune.

4. Retningslinjer og planer

Nasjonale, regionale føringer og kommunale føringer – særlig relevante

| | |
|--|--|
| Nasjonale føringer | <ul style="list-style-type: none"> – Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, 14.5.2019 – Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 29.6.2014 – Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018 – Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 – Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995 – Barn og unge i plan og byggsaker (veileder) – Flaum- og skredfare i arealplanar, 22. mai 2014 – Rundskriv H-5/18 Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling – Veileder M-1780/2020 Bygging på nedlagte deponier (Miljødirektoratet) |
| Regionale føringer | <ul style="list-style-type: none"> – Innlandsstrategien 2020-2024 – Regional plan for det inkluderende Innlandet (vedtas februar 2023) – Regional plan for klima og energi 2013-2024 (nytt forslag ute til høring) – Regional plan for samfunnsikkerhet og beredskap 2018-2021 (nytt forslag ute til høring) – Regional plan for folkehelse 2018-2022 – Areal- og transportstrategi for Mjøsbyen 2020 – |
| Kommunale føringer Overordna planer | <ul style="list-style-type: none"> – Kommuneplanens samfunnsdel – Langtidsplan 2018, vedtatt 22.3.2018 – Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 29.10.2020 – Kommunedelplan for bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum «Verneplan», vedtatt 29.19.1998 |
| Andre kommunale dokumenter | <ul style="list-style-type: none"> – Strategi for ny byutvikling; Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik. Visjon Gjøvik 2030 – Boligstrategisk plan for Gjøvik kommune – Studentmelding 2016. Plan for utvikling av Gjøvik som universitets- |

| | |
|--|--|
| | <p>og studentby. <u>NB! Revidert utgave under utarbeidelse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Gatebruksplan for Gjøvik sentrum – Kommunedelplan for klima 2022-2025 – Veileder for leke- og aktivitetsområder, Gjøvik kommune 2014 (under revisjon) – Helhetlig Risiko- og sårbarhetsanalyse for Gjøvik kommune 2020 – Kravspesifikasjon for å levere digitale arealplankart – Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag |
| Andre kommunale vedtak | – |
| <p>a) Kommuneplanens arealdel og gjeldende retningslinjer j. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 1, andre ledd, bokstav g)</p> | |
| Hvilke føringer gir de? | <p>Bestemmelsene knyttet til kommuneplanen for Gjøvik viser til flere forhold plansaken vil forholde seg til. Det er flere relevante kapitler i kommuneplanens arealdel som legger føringer det videre arbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kap. 4: Krav til nærmere angitte tekniske løsninger • Kap. 5: Rekkefølgekrav • Kap. 6: Formings-, miljø- og funksjonskrav • Kap. 7: Miljøkvalitet, estetikk og bygningsvern • Kap. 8: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanarbeid • Kap. 9: Bestemmelser til arealformål – relevante §§ • Kap. 15: Støysoner <ul style="list-style-type: none"> • Kap. 16: Tilknytningsplikt fjernvarme <p>Det vil bli redegjort for hvordan planforslaget har ivaretatt krav som framgår av disse kapitlene i planbeskrivelsen.</p> |
| I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene? | <p>Planinitiativet oppfyller vilkåret i kommuneplanen om helhetlig planlegging for et kvartal, gjennom en ny felles reguleringsplan. Planinitiativet er videre i tråd med intensjonen bak bestemmelsene for ytre sentrumssone. Tiltaket bygger også opp under etablert bebyggelse og vil sammen med første byggetrinn av studenten danne et helhetlig studentmiljø i kvartalet.</p> |
| <p>b) Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner j. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 1, andre ledd, bokstav g)</p> | |
| Hvilke føringer gir de? | <p>Reguleringsplan for Kvartalet Gjøvik brannstasjon og tidligere Oppland luefabrikk MM, vedtatt 12.12.2002</p> |



Figur 7. Plankart Reguleringsplan Kvartalet Gjøvik brannstasjon mm.

Utbyggingsområde er i gjeldene plan en del av formålet BR-BK. Under følger et utdrag fra gjeldene reguleringsplan:

«Maksimal høyde fra terreng ved inngang 1. hovedetasje og til gesims er 11 meter. For ny bebyggelse mot Kringes gate tillates kun 2 etasjer pluss loftsetasje. Maks byggehøyde i området for øvrig er 5 meter fra laveste terrengnivå.

Nybygg, til og påbygg skal forholde seg til eksisterende bebyggelse og være tilpasset stedets karakter og stil, vedrørende form, dimensjon, farger og materialer.»


«Ved utbygging til bolig eller kontor gjelder bestemmelse gitt for område BK1 Mot BK2 skal bebyggelse trappes ned slik at den harmoniserer med verneverdige bygg. Bolig/kontor- bebyggelse forutsettes gitt biladkomst fra Kringes gate.

Innenfor området skal det avsettes areal til felles gårds plass med et bilfritt område på minimum 750 kvm, anlagt og utstyrt for uteopphold og lek.»

Fv.172 Hans Mustads gate – Marcus Thranes gate, vedtatt 26.11.2015

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan for fv.172 Hans Mustads gate – Marcus Thranes gate, del 1 gjennomgående sykkelveg. I denne reguleringsplanen ble tilstøtende fortau regulert. Det er sidearealer til vegen, regulert til kombinert byggeområde, som nå er naturlig at inngår i forslag til ny plan.

Verneplan for Gjøvik sentrum, vedtatt 29.10.1998

| | |
|--|--|
| |  <p>Figur 8. Utsnitt fra vernplan for Gjøvik sentrum</p> <p>Planområdet inngår i verneplan for Gjøvik sentrum, Kvartal 13 og 20 inngår i sone for plankrav for nye tiltak (sone II). Forholdet til eksisterende vernet bebyggelse vil bli hensyntatt i det videre arbeidet.</p> |
| <p>I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?</p> | <p>Planforslaget vil bryte med gjeldene reguleringsplan i forhold til <u>utnyttning</u> og <u>tillatt byggehøyde</u>.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er et ønske fra forslagstiller å øke tillatt BYA fra 45 til 65 % (Byggetrinn 1 utgjør den største delen av dagens utnyttelse på 45 %. • Øke byggehøyden fra 2 til 4 etasjer for bebyggelse langs Kringens gate. • Det er ønskelig å justere avstandskrav til nabobygg og vei slik at byggegrensene fyller ut kvartalet. • Parkeringsdekning <p>Forslagstiller ønsker å oppnå urbane kvaliteter ved å fullføre kvartalstrukturen ved å trekke ny bebyggelse ut til vegen.</p> <p>Samtidig er det behov for et støybeskyttet uteoppholdsareal. Et større tillatt fotavtrykk er derfor nødvendig for å oppfylle disse kvalitetene.</p> <p>Med en utnyttelse på 60-65%, tilsvarende naboeiendommene, oppnås en bedre forutsetning for å ivareta nevnte kvaliteter.</p> <p>Plangrense følger utstrekningen til Reg.plan fra 2002, samt formålsgrenser. Plangrense skal legge seg inntil gjeldene plangrenser nord og sør og formålsgrenser mot planen Marcus Thranes gate (vegformål) mot øst. Hele vegarealet i Kringensgate skal innlemmes i planområdet (se eget punkt over).</p> <p>Eiendomsgrenser må måles opp hvor nødvendig og koordineres med SVV/Innlandet fylkeskommune (se punktet ang.eiendomsgrenser over)</p> |

| |
|--|
| <p>5. Planens innhold og tilpasning</p> |
| <p>a) Presentasjon av prosjektet/planidéen</p> |

jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 1, andre ledd, bokstav c), d) og e)



Figur 9. Illustrasjon av mulig ny bebyggelse (MDH Arkitekter AS)

Det planlegges for studentboliger (ca. 75 stk fordelt på 4 ulike størrelser fra 17-33 m²) og fellesfunksjoner for studenter. Det nye prosjektet vil fullføre kvartalet og skape et indre grønt gårdsrom med uteopphold for studentene. Parkering på bakkeplan vil legges mot nord med innkjøring fra Kringensgate.

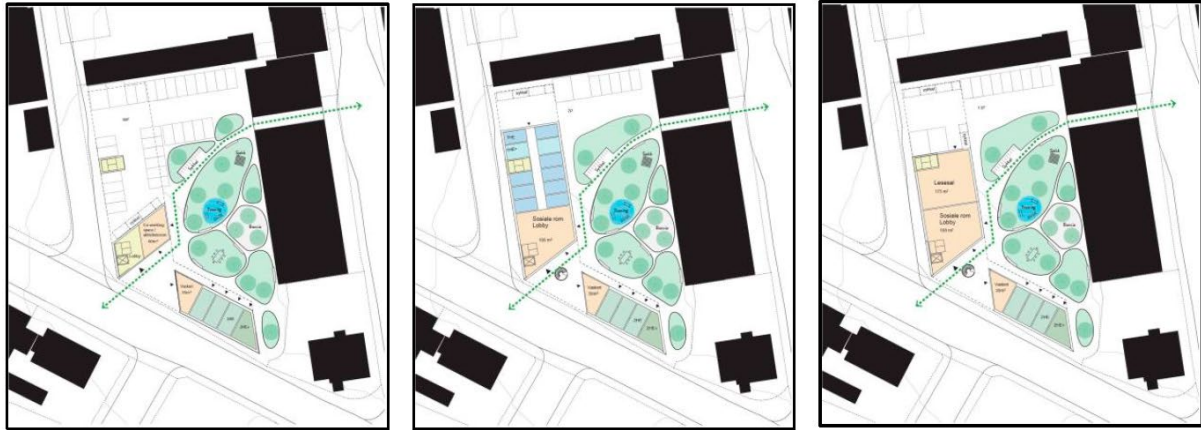
Forslagstiller viser til parkeringsfaktoren som utslagsgivende for valg av løsning. Det er utarbeidet tre ulike konseptskisser som viser konsekvenser og muligheter av ulik parkeringdekning. Se illustrasjon med forklarende tekst under, neste side.

Ny bebyggelse

Nytt volum planlegges oppført i fire etasjer mot Kringensgate og to etasjer mot Hunnsvegen, lagt ut i en vinkel mot tilstøytende gater med en foreløpig størrelse på ca. 2 150 kvm BTA.

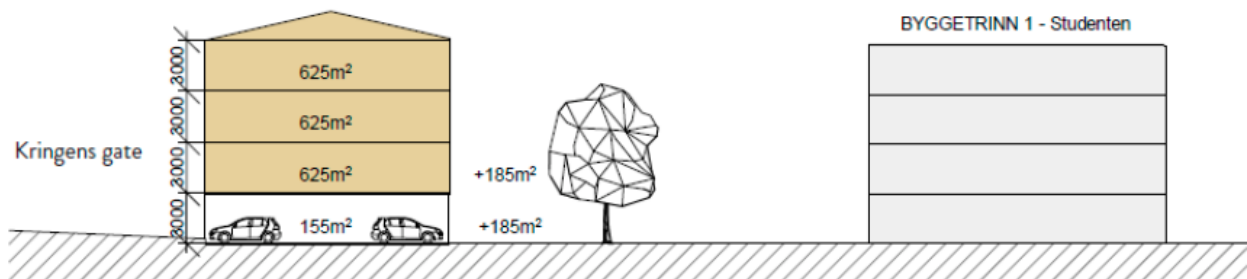
Foreløpig prosjekt viser 66 leiligheter, med totalt 75 hybelenheter, deler av leilighetene er parleiligheter. Hyblene er fordelt i størrelse fra 17-33 kvm.

Beskrivelse av ny bebyggelse og flere visualiseringer av prosjektet, se vedlagt mulighetsstudie for området, utarbeidet av MDH Arkitekter AS.



Figur 10. Illustrasjon 1 viser utbygging med full parkeringsdekning (minstrekrav iht.KPA) illustrasjon 2 alternativ utomhusplan med redusert parkering og flere boliger på bakkeplan og illustrasjon 3 alternativ utomhusplan med redusert parkering og flere fellesfunksjoner på bakkeplan.

Takform



Figur 11. Tversnitt ny bebyggelse sett i sammenheng med byggetrinn 1. (MDH arkitekter AS)

Det foreslåtte prosjektet ligger på grensen mellom småhusbebyggelsen og Gjøvik sentrums kvartalsbebyggelse. I mulighetsstudiet er den nye bebyggelsen vist med saltaksform. I gatebildet mot Hunnsvegen relaterer nybygget seg mot andre lavere bygg med saltak. I Kringensgate er det nylig oppført bygg i trefasader med flate tak. I foreliggende forslag ønsker forslagstiller/arkitekt å knytte det nye prosjektet sammen med omgivelsene med en moderne tolkning av saltakstypologi.

Sett i sammenheng med omkringliggende bebyggelse foreslås det at nytt bygg oppføres med moderne trefasader. Det sees som viktig at dette prosjektet kan «megle» på en god måte mellom de ulike byggene i området som er oppført med svært ulik stil og materialitet.

Felles uteoppholdsarealer er planlagt i gårdsrommet, se utomhusplan-forslag over.

Konkret løsning for dette arealet vil bero på kravet til parkeringsdekning. Viktig at uteoppholdsarealene tilrettelegges med gode solforhold, inndeles i ulike soner og at de ikke er utsatt for støy.

Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig - elsykkel og tilgang til lading (evt.lading på egen hybel) og trygg parkering av syklene + lett tilgang til bod.

b) Planarbeidets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser i og rundt planområdet

jf. § 1, andre ledd, bokstav b) og f)

Kvartalet ligger sentralt i Gjøvik og tett på viktige funksjoner, offentlig transport og i relativ nærhet til Campus Kallerud. Kvartalet ligger i overgangen mellom eneboligområder og kvartalstrukturen i sentrum. Terrenget flater også ut ved planområdet, og sentrum ligger lavere i landskapet i retning Mjøsa. I gatene som omkranser kvartalet er det en variert bebyggelse fra ulike tidsepoker med svært ulik arkitektur, volumoppbygging og materialitet.

Bebyggelsen i området er høyest mot nord og lavere mot sør, der kvartalene også løser seg opp til punktbebyggelse / villaer.

Den eksisterende studentbebyggelsen innenfor planområdet har maks høyde gesims på kote +165,7, men trappes ned til +159,9. Villaen med vernegrad 2 ut mot hjørnet av Marcus Thranes gate/Hunnsvegen har mønehøyde på + 162,3.

Forslag til ny bebyggelse vil fortette og forsterke kvartalstrukturen og gateløpet ut mot Hunnsvegen.

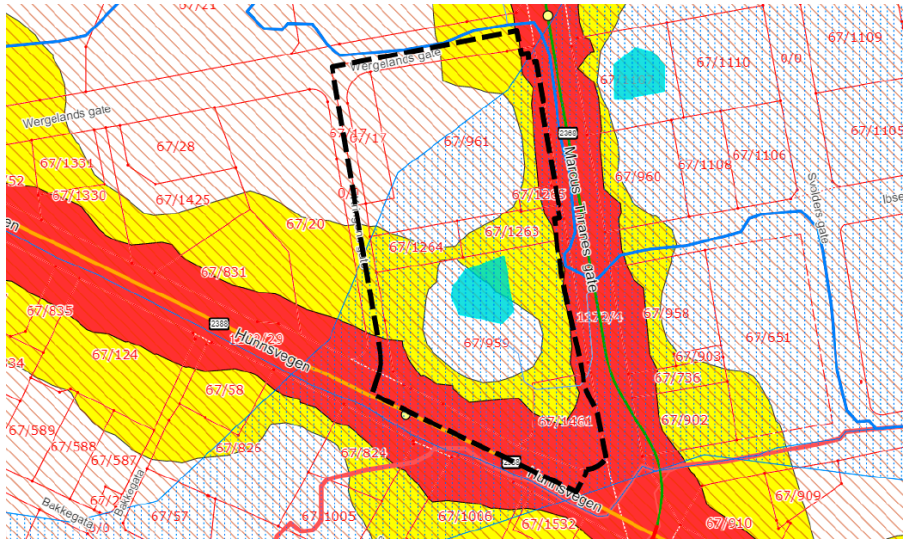
Det nye tiltaket vil være på 4 etasjer + lavt møne ut mot Kringens gate. Bebyggelsen trapper seg ned i hjørnet av Kringensgate/Hunnsvegen til 2 etasjer + møne (ned mot villaen med vernegrad)

Prosjektet er fortsatt i en tidlig fase, slik at endelig gesims og mønehøyder vil fremkomme gjennom skisseprosjektet som vil utvikles parallelt med reguleringsarbeidet.

6. Planfaglige tema for planarbeidet .

jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 2, andre ledd bokstav c)

| | |
|--------------------------------|--|
| Estetikk, arkitektur, kontekst | <p>Jf. §§ 7-2, 7-3, 7-4 og 7-5 i KPA.</p> <p>Viktig at tiltaket forholder seg til kontekst og områdets eksisterende bebyggelse, både i høyde, takform, materialitet, detaljering mm. Viktig at fasadene ut mot gateløpet Hunnsvegen / hjørnet Kringens gate er trefasader som er detaljert i tilstrekkelig grad. Viktig at gavlfasader i hjørnet mellom gatene utformes på en god måte, spesielt høy gavlvegg i Kringensgate som vil oppleves svært fremtredende i Hunnsvegen.</p> <p>Området er omgitt av eneboliger i tre. Det er viktig å jobbe med skalauttrykket slik at volumet og det arkitektoniske uttrykket på fasadene vil møte den mindre skalaen på en god måte.</p> |
| Universell utforming | <p>TEK17 legges til grunn for utforming av området. Jf. § 6-2 i KPA.</p> |
| Byrom | <p>Jf. §§ 7-3 og 7-6 i KPA.</p> <p>Viktig å legge til rette for sosiale møteplasser for studentene: gode fellesarealer både ute og innendørs med ulike soner for ulik aktivitet.</p> <p>Sol-skyggeanalyser og solens vandring ilt dagen vil legge grunnlag for de ulike sonene. Bebyggelsen vil skjerme mot støy fra vegene rundt kvartalet.</p> <p>Sykkelparkering må være lett tilgjengelig - elsykkel og tilgang til lading (lading på egen hybel) og trygg parkering av syklene + lett tilgang til bod</p> <p>Kommunen viser til at studentene i Gjøvik scorer lavt på trivsel og det er viktig å legge til rette for sosiale møteplasser for studentene. Det er viktig at</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>uteoppholdsrealene gir den <i>den best mulige løsningen for fellesarealer og uterom</i> selv om dette kan gå på bekostning av enkelte oppstillingsplasser for biler.</p> |
| <p>Barns interesser, lekeplass og uteoppholdsarealer</p> | <p>Barns interesser knytter seg til å ivareta nødvendig trafiksikkerhet langs tilstøtende vegnett, samt sikre en god overgang mellom den bygget og det offentlige rom.</p> <p>Uteoppholdsarealene skal være plassert på mest mulig egnet sted ift.sollys, støyskjeming og vind. Ulike soner for ulikt opphold, noe overdekket.</p> |
| <p>Folkehelse</p> | <p>Arealplanleggingen skal bidra til å fremme god folkehelse. Bestemmelser og retningslinjer i § 6-8 i KPA skal vurderes i planarbeidet.</p> <p>Det vil bli lagt til rette for fellesløsninger innvendig og utvendig for å bidra til en god studentvelferd. Prosjektet vil tilrettelegge for gange og sykkelbruk, samt bruk av kollektiv transport (buss)</p> |
| <p>Støy</p> | <p>Planområdet er støybelastet (trafikkstøy fra Hunnsvegen) jf. støykartlegging fra kommunenes PlanDialog viser.</p> <p>Forslag til ny bebyggelse vil fortette og forsterke kvartalstrukturen og gateløpet ut mot Hunnsvegen. Den nye bebyggelsen vil også da fungere som buffer mot støy for uteoppholdsarealene i mellom ny og eksisterende bebyggelse.</p> <p>Det skal utarbeides støyanalyse iht. støyretningslinjen T-1442-2021 som foreslår konkrete tiltak. Eventuelt behov for støytiltak vil bli sikret gjennom planbestemmelsene og plankartet. Støytiltak må integreres i prosjektet på en god måte. (dialog/arbeidsmøter mellom forslagstiller og kommunen underveis i prosessen)</p>  <p>Figur 12. Utsnittet viser støysonene rundt planområdet.</p> |
| <p>Parkering</p> | <p>Kommuneplanen fastsetter at det for planlegging av studentboliger skal avsettes 0,1-0,2 parkeringsplasser for studentboliger under 30 kvm, og 0,2-0,3 parkeringsplasser for studentboliger over 30 kvm.</p> |

| | |
|------------------------------|--|
| | <p>Det skal vises til en god begrunnelse for å fravike minstekravet til parkering iht.KPA. Det må da bl.a vises til planområdets sentrale plassering i byen, og tilbudet til kollektiv transport, skysstasjon, tilgang på trafiksikre løsninger, fortau og sykkelvegenett forbi planområdet, avstand og muligheter for å komme seg til/fra Campus mm. (mobilitetsbetraktninger), samt viktigheten av å sikre gode uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser for studenter.</p> <p>Planmaterialet må vise et parkeringsoppsett for bil og sykkel, samt beskrivelse av hvordan kravet til parkering evt. kan løses gjennom tinglyste avtaler på annen grunn.</p> <p><u>Ekstern parkering (ettertekst)</u></p> <p>Gjøvik kommune viser til at det skal <i>redegjøres for</i> å løse parkering på annen grunn som en <i>mulighet</i> for å løse minstekravet til parkering iht.parkeringskrav i KPA.</p> |
| Byggegrense fra veg | <p>Det er ønskelig å bygge nærmere eiendomsgrense i nord og ut til gateløp for å fullføre kvartalsstrukturen. Må avklare gjennom prosessen med nabo i nord, tiltak i fasaden (brann) og med vegeiere.</p> <p>Se kap.2 under eiendomsgrenser.</p> |
| Teknisk infrastruktur/ Brann | <p>Godkjente tekniske planer</p> <p>Det skal utarbeides en VA-plan som viser planlagte traseer og tilkoblingspunkt for vann, avløp, brannhydranter/brannventiler samt lokal overvannshåndteringen, jf. pbl og kommunes overvannsveileder. Planbestemmelser skal følge opp dette.</p> <p>Eiendommer/bygninger skal tilknyttes vann og avløp jf pbl § 27-1 og 2.</p> <p>Vann og avløp skal prosjekteres i henhold til gjeldene forskrift og lov.</p> <p>Det skal foreligge godkjent renovasjonplan og det bør opprettes dialog med Horisont AS tidlig i prosessen.</p> <p>* Det skal byttes VA-ledninger i Hunnsvegen og Kringens gate, prosjektet vil starte tidligst 2025. Prosjektleder: Rolf Perjjord, utbyggingsavdelingen GK.</p> <p>Det er fjernvarmetilknytning i eksisterende bygg og klargjort for byggetrinn 2., dette viderføres?</p> |
| Overvann/ blågrønn struktur | <p>Overvann skal håndteres lokalt, iht. pbl og tek 17, KPA § 4-2 i KPA.</p> <p>En VA plan som også omfatter overvann vil vurdere ulike løsninger nærmere.</p> <p>Se kommunens retningslinjer for håndtering av overvann for utbyggere</p> |
| Klimaambisjoner | <p>Bruk av tre i fasader. Energiløsninger utover fjernvarmetilknytning? Ladestasjon for el-biler og el-sykler. Forslagstiller vurderer mulig også andre klimatiltak.</p> |
| Kulturminner | <p>Innenfor kvartalet inngår Hunnsvegen 15, som har vernegrad 2, og skal hensyntas. Ny bebyggelse vil bli tilpasset og trappet ned mot denne eiendommen, men på en bedre måte enn første byggetrinn av Studenten for å hensynta byggets verdi.</p> <p>Villaen i Hunnsvegen 17 har også vernegrad 2 og ligger i visuell nærhet til planområdet.</p> |
| Naturmangfold | <p>Planområdet berøres ikke av naturmangfold. Planområdet er menneskelig bearbeidet i sin helhet og grønne områder består av plen.</p> |

| | |
|--|---|
| | Det vil som del av planforslaget blir gjennomført en vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 som er tilpasset områdets karakter. |
| Radon | I henhold til TEK17. |
| Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet | |
| jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 1 andre ledd bokstav i) | |
| Flom | <p>Aktsomhetskartet til NVE viser at det er aktsomhetssone flom i området. Ved utarbeidelse av rammeplan for Vann og avløp vil det også bli gjort nærmere vurdering av flomsituasjonen.</p>  <p><i>Figur 13. Aktsomhetssone flom i området(NVE.no)</i></p> |
| Skred i bratt terreng | Ikke aktuelt. |
| Områdeskred (kvikkleire) | Det er gjennomført utsjekk mot kart for kvikkleiresoner i NVEs kartdatabase. Det er ingen kvikkleiresoner eller aktsomhetsområder for marin leire som del av planområdet. Som følge av tidligere gjennomførte grunnundersøkelser vurderes byggegrunnen som kjent. |
| Grunnforhold | <p>Området har tidligere vært benyttet som brannstasjon.</p> <p>Deler av området er registrert i grunnforurensningsdatabasen med lokalitetsnummer 10960, og er forurenset.</p> <p>Det må utføres en miljøteknisk grunnundersøkelse og lages tiltaksplan på området, ref. Forurensningsforskriften kap.2.</p> <p>Miljøteknisk grunnundersøkelse ble gjennomført av SWECO 4 og 6. oktober 2016, Forslagsstiller ser på mulighet for å gjenbruke opplysninger fra denne.</p> |
| Trafikkforhold | Det skal utarbeides en mobilitetsplan og trafikkanalyse i et samlet dokument. Dokumentet skal brukes videre i plansaken, ROS-analysen og som underlag ved utarbeidelse av støyanalysen. |

| | |
|---|--|
| | <p><u>Endret utforming gater/fortau:</u></p> <p>Kringens gate har sterkt behov for fortau, og dette bør reguleres inn i hele gatas lengde på siden hvor nytt tiltak kommer, og kobles på fortau ned mot byen. Kringens gate må derfor enveisreguleres med kjøreretning mot nord/Gjøvik Stadion. Kantparkeringsplasser vil fjernes som følge av dette.</p> <p>Krysset Kringens gate/Hunnsvegen må strammes opp, slik at kryssingen blir kortere (kan samkjøres med VA-sanering i 2025)</p> <p>Uavhengig av valgt løsning på bakkeplan, skal kjøreadkomst til nytt tiltak samles i en avkjørsel. Det tillates ikke rygging ut i Kringens gate.</p> <p>Kommunen kommer tilbake med informasjon om vedbredder, linjeføring mm. Prosjektleder utbyggingsavdelingen Gjøvik kommune v/Rolf Perjord.</p> |
| Luftforurensning, støv og lukt | Det må gjøres en vurdering av luftforurensning og støv i planbeskrivelsen. Jf. § 7-1.7 i KPA. |
| Brann- og eksplosjonsfare | <p>Det skal utarbeides brannkonsept.</p> <p>For brann og redning sin tilgang med høyderedskap kan det være aktuelt med tilgang i bakgård, jf. § 4-1 i KPA. (Dette er avhengig av detaljprosjektering fra RIBr/brannkonsept)</p> <p>Tilstrekkelig sløkkevann i området, det er brannkummer i Kirkegata og Hunnsvegen (iht.KPA § 4-2 og TEK 17)</p> |
| <p>Illustrasjoner og rapporter som skal vedlegges planforslaget</p> <p><i>Se kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag.</i></p> | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan | Innunder hvert punkt skal du fylle inn det som har blitt diskutert i møtet, som går utover kravspesifikasjonen. Fjern punktene som ikke skal vedlegges planen. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Snitt og oppriss | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fotomontasje, perspektiv | Hovedsakling fra øyehøyde. Oversiktsperspektiv er ok. |
| <input type="checkbox"/> 3D-modell | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sol- og skyggeillustrasjoner | Sol- skyggeanalyser ved jevndøgn. Det må fremkomme tydelig hvordan tiltakets mulige konsekvenser både i egen gårdsrom (uteoppholdsarealer) og på naboeiendommene. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofiler veg | Kommunen vil gi tilbakemelding på dette senere (Kringens gate) |
| <input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse | jf. PBL § 4-2 og DSB-veileder. |
| <input checked="" type="checkbox"/> VA-rammeplan | Jf. § 4-2 i KPA. |

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Overvannshåndtering | Jf. § 4-2 i KPA. Overvannshåndtering på egen grunn. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Flomvurdering | Jf. § 7-1.5 i KPA. Det kan dannes flomveier over denne eiendommen ved ekstremnedbør. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kulturminnedokumentasjon | Vernegrad på eksisterende villabebyggelse i kvartalet er avklart men tilpasning til vernet bebyggelse må beskrives, jf. § 7-4 i KPA. Det samme gjelder visuell nærhet til bebyggelsen med vernegrad i Hunnsvegen 17. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Støyfaglig utredning | Jf. § 7-1.1 i KPA. Konklusjoner fra støyfaglig utredning skal sikres i planbestemmelser. |
| <input type="checkbox"/> | Barnetråkk | Gatestruktur, trenger ikke eget barnetråkk. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Trafikkanalyse | jf. Kap. 8 i KPA. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Mobilitetsplan | jf. § 8-3 i KPA. Trafikkanalyse og mobilitetsplan blir samlet i ett notat. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Landskapsanalyse | jf. § 7-2 i KPA. Beskrivelse av stedets plassering ift. byen, og landskapet/kontekst. Beskrives som deltema i planbeskrivelsen |
| <input type="checkbox"/> | Naturmangfoldrapport | jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Forurensningsrapport | jf. § 7-1.3 i KPA og Forurensningsforskriften kap. 2 |

| |
|---|
| <p>7. Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 1, andre ledd bokstav h), i), j) og k) og § 2, andre ledd bokstav a)</p> |
| <p>a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet? jf. § 1, andre ledd, bokstav h)</p> |
| <p>Vesentlige interesser som berøres av tiltaket er eksisterende eiendommer innenfor kvartalet og gjenboere på andre siden av Kringens gate. Det må også opprettes tidlig dialog med studentene i Gjøvik, via Studentrådet for NTNU og Fagskolen Innlandet.</p> |
| <p>b) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal varsles om planoppstart? jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og § 2, andre ledd bokstav a)</p> |
| <p>Statlige og regionale myndigheter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Statsforvalteren i Innlandet • Innlandet fylkeskommune • Statens vegvesen Region øst • Norges vassdrags- og energidirektorat, region Øst • Mattilsynet Avdeling Mjøsområdet |

- Miljørettet helsevern iks

Andre offentlige instanser

- Elvia
- Eidsiva bredbånd
- Horisont miljøpark IKS
- Innlandet politidistrikt
- Mjøsmuseet AS

Interesseorganisasjoner, frivillige lag og foreninger

- Studentrådet for NTNU og Fagskolen Innlandet
- Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Oppland
- Fortidsminneforeningen i Oppland v/Kåre Hosar
- Norges handikapforbund Gjøvik v/Leif Erik Engen
- Trygg trafikk Oppland
- Gjøvik historielag

c) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå?

jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og § 2, andre ledd bokstav a)

Gjøvik kommune gjør oppmerksom på at medvirkning er mer enn bare å informere og at det er viktig at medvirkning skjer i tidligfase, jf. plan- og bygningsloven § 5-1.

Medvirkning skal være gjennomført før innsending av planforslag, og konklusjoner fra medvirkningsarbeidet skal være innarbeidet i planmaterialet.

Kommunens oppgave i forhold til medvirkning i private saker er å påse at det besørages. Dette kommer i tillegg til alminnelig varsling av planen.

Kommunen ønsker en enkel medvirkningsplan i form av en matrise der det framgår aktør, medvirkningsmetodikk og når i planprosess medvirkning skal skje. Mal for medvirkningsmatrise er vedlagt referatet og skal fylles ut og sendes inn sammen med varsel om oppstart.

Det er i denne saken naturlig og viktig at studentene i Gjøvik/Studentrådet inkluderes i medvirkningsarbeidet, utover naboer til planområdet. Kommunens Studiepådriver kan også kontaktes.

Egen dialog med gjenboer vest for Kringens gate. Egne beboermøter med beboerne innenfor planområdet.

Kommunen har god erfaring med involvering og informasjon til Utvalg for Samfunnsutvikling underveis i planprosesser, og anbefaler at det orienteres om saken jevnlig ved behov.

d) Hvilke møter er relevant å holde?

| | | |
|--------------------------|---------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Regionalt planforum | Ikke nødvendig. Hunnsvegen er fylkesveg. |
|--------------------------|---------------------|--|

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| | tidlig dialog med regionale myndigheter | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Informasjonsmøte/ åpent møte | Avholdelse av åpent informasjons/beboermøte som del av varslingen (naboer innenfor planområdet) eller evt. i etterkant av denne Vurdere nytt åpent møte ved offentlig ettersyn av planen. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Andre informasjonstiltak/ avklaringer | Særmøter / dialog med gjenboer. (Kommunens saksbehandler er også med i dette møtet). Arbeidsmøter med kommune etter hvert, kan også avholdes på Teams. Kommunen ønsker materiale innsendt 1 uke før møte skal avholdes. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Samarbeid | Legge saken frem for Studentrådet for innspill i tidlig fase. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Annet | Medvirkning med studentene. |

| | | |
|---|---|---|
| 8. Konsekvensutredning j. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 1, andre ledd, bokstav l) Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. | | |
| § 6 Ansvarlig myndighets vurdering av forslagsstillers vurdering j. KU-forskriften § 6 | | |
| Enig i forslagsstillers vurderinger <input checked="" type="checkbox"/> | | Uenig i forslagsstillers vurderinger <input type="checkbox"/> |
| Begrunnelse: | Planen faller ikke inn under kriteriene i KU-forskriften § 6, 1. ledd bokstav a) da det er en detaljreguleringsplan. For detaljreguleringsplaner lister KU-forskriftens Vedlegg I opp hvilke tiltak som er omfattet av KU-forskriften direkte. Pkt. 25 omhandler nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Sentrumsformål innehar også boligformål, og planforslaget er dermed i samsvar med overordnet plan. KU-plikten inntreffer da ikke. | |
| § 11 Ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a | | |
| Skal planen vurderes etter § 11? | | Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/> |
| Begrunnelse: | Det konkrete tiltaket er ikke konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Tiltaket er et utviklingsprosjekt i byområde etter KU-forskriftens Vedlegg II pkt 10b), og kommunen må da vurdere om tiltaket kan få vesentlige virkninger etter KU-forskriften § 10. <u>Vurdering</u> Kommunen mener at planen og forslaget til innhold i den gjør at det ikke er egenskaper ved planen (størrelse, planområde, utforming) som tilsier at det er KU-plikt i denne konkrete saken. Planen og tiltaket medfører heller ikke konflikt med verneinteresser | |

| | |
|--|--|
| | <p>(natur, vassdrag, kulturminner), statlige planretningslinjer eller rikspolitiske retningslinjer, omdisponering av landbruksområder eller økt belastning i område med miljøkvalitetsstandarder. Kommunen kan ikke se at planen vil ha konsekvenser for befolkningens helse i form av vann- eller luftforurensning, at den vil medføre vesentlig forurensning eller klimagassutslipp eller at det er risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfare som ras, flom eller skred i dette området.</p> <p>Kommunen konkluderer med at det ikke er KU-plikt i denne saken.</p> |
|--|--|

| 9. Utbygging og gjennomføring | |
|--|--|
| Utbygging- / gjennomføringsavtale | |
| <input type="checkbox"/> Utbyggingsavtale etter pbl kap. 17 <input type="checkbox"/> Gjennomføringsavtale etter pbl. kap. 18 <input type="checkbox"/> Krav om utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg | Sikring av eierforhold i forhold til fellesarealer. Sikring av eiendomsforhold iht. reguleringsplan. Ikke behov for utbyggingsavtale Godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp, overvann, renovasjon) |
| Aktuelle rekkefølgekrav | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rekkefølgekrav innenfor planområdet <input type="checkbox"/> Rekkefølgekrav utenfor planområdet | Etablering av uteoppholdsarealer Fradeling |

| 10. Spørsmål som forslagsstiller ønsker avklart |
|---|
| |

| 11. Framdrift og felles behandling | | |
|-------------------------------------|--|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Forslagsstillers planlagte dato for varsling | Vår 2023 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker | |
| <input type="checkbox"/> | Saken er prioritert Førstegangsvedtak antas å bli fattet Mål for planvedtaksdato <i>(avhengig av høringsuttalelser og behov for planendring/ tilleggsutredninger mm.)</i> | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Parallelle prosess plan og byggesak Forslagstiller ønsker dette | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Forslagsstiller er informert om at kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag skal fylles ut og levers sammen med komplett planforslag. Manglende sjekklister medfører retur av planforslaget. | |

| | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Forslagsstiller er informert om at plankartet skal utarbeides i henhold til Gjøvik kommunes Kravspesifikasjon for å levere digitale arealplankart . |
|-------------------------------------|---|

| |
|---|
| 12. Fagkyndighet og oppstart av planarbeid jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 2, andre ledd bokstav i) og pbl § 12-8 andre ledd |
| a) Krav til fagkyndighet |
| Kravet til fagkyndighet er oppfylt. |
| b) Oppstart av planarbeid jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 3, andre ledd og pbl §12-3, fjerde ledd og pbl § 12-8 |
| Kommunen anbefaler planoppstart. |

| |
|--|
| 13. Bekreftelse |
| <p>Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.</p> <p>Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.</p> <p>Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.</p> <p>Sted, dato: Gjøvik, 20.februar 2023. 01.03.2023. 06.03.2023</p> <p><u>For kommunen:</u> Tone Dullerud</p> <p>Referatet er mottatt og godkjent.</p> <p><u>For forslagsstiller:</u></p> |

| |
|--|
| 14. Vedlegg |
| 01 Samlet overordna DOK-analyse (sendt ut med ref. 20.02.23) |
| 02 Medvirkningsmatrise (sendt ut med ref. 20.02.23) |
| |