



GJØVIK KOMMUNE

Oppstartsreferat

Detaljregulering for Elverhøy hage

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

Dato: 17. januar 2023

Sted: Gjøvik rådhus

PlanID: 0460

Saksnummer: 22/8108

1. Eiendomsopplysninger	
Gnr/Bnr	Bebyggelse: 179/89 – ubebygd tomt 179/88 – del av bebygd boligeiendom Tilstøtende vegareal: Del av 179/87 – Elverhøyløkka Del av 179/4 – Birivegen
Planområde totalt	Foreløpig ca. 2,5 daa
Adresse	Elverhøyløkka 4, 2832 Biri
Eiers navn	Fibra Prosjekt AS

2. Møtedeltakere og kontaktpersoner	
jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 2, andre ledd bokstav h	
Fagkyndig	
Firma	Areal+ AS
Kontaktperson	Espen Brustuen
Organisasjonsnummer	920 798 462

E-post	espen.brustuen@arealpluss.no
Telefonnummer	41 50 56 74
Adresse	Storgata 64A
Postnummer/poststed	2609 Lillehammer
Forslagsstiller	
Firma/ Privatperson	Fibra Prosjekt AS
Kontaktperson	Finn Bratteng
Organisasjonsnummer	984 059 116
E-post	finn.bratteng@fibra.no
Telefonnummer	97 16 06 09
Adresse	Ryllikvegen 21
Postnummer/poststed	2836 Biri
Gebyr	
Fakturaadresse: Ryllikvegen 21, 2836 Biri	
Andre representanter fra forslagstiller	
Firma	Larkas Arkitekter
Navn	Thierry Herde
E-post	thierry.herde@larkas.no
Telefon	61 24 67 54
Gjøvik kommune - planmyndighet	
Hovedkontakt	Elisabeth C. Rudsengen
E-post	elisabeth-charlotte.rudsengen@gjovik.kommune.no
Telefon	94 86 99 25
Arealplanlegger	
Arealplanlegger	Tone Dullerud
E-post	tone.dullerud@gjovik.kommune.no
Telefon	41 40 01 68
Gjøvik kommune - fagansvarlige	
Fagområde	Vegforvaltning, Teknisk drift
Navn	Jørn Håvard Øversveen (forfall)
E-post	jorn-havard.oversveen@gjovik.kommune.no
Telefon	90 04 29 89

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)

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av leilighetsbygg i to-tre etasjer, med totalt 8-15 leiligheter og tilhørende carporter, parkering, sportsboder og uteoppholdsareal.

Det legges opp til en relativt høy arealutnyttelse med boliger av moderat størrelse, primært rettet mot eldre. Planlagt utnyttelse er ca. 50%-BYA.

Det er foreløpig planlagt at bygningskropp/fasader utformes med et «moderne» og spennende uttrykk. Takform er ikke bestemt, men foreløpige skisser viser saltak og pulttak (se vedlagte skisser).

Aktuelle arealformål i planen er: boligbebyggelse-blokkbebyggelse, parkering, lekeplass/uteopphold, veg.

Foreslått planavgrensning ligger vedlagt planinitiativet som pdf og sosi-fil.

Gjøvik kommune (GK):

Planavgrensning:

Det er behov for å utvide planavgrensningen, for eventuelt å snevre denne inn i løpet av prosessen:

- Inkludere kryss/hele frisiktlinjer (Elverhøyløkka og Birivegen/sentrumsveien)
- Inkludere naboeiendom (179/88)
- Adkomst (adkomstpiler)
- Inkludere Elverhøyhøkk ut mot senterlinje på Birivegen, med frisiktlinjer. Kan være behov for belysningspunkter her, som trafikksikkerhetstiltak.

Det kan være aktuelt å inkludere eiendommer 179/73 og 179/20 for å rydde opp i situasjonen, dersom forslagsstiller og grunneier for disse eiendommene ser på dette som hensiktsmessig.

I SOSI-filen: Legg til planID (0460) og benytt riktig tegnsett.

Tillegg til aktuelle arealformål i planen nevnt ovenfor i kursiv: renovasjon.

Eiendom og oppmåling:

Behov for oppmåling av usikre eiendomsgrenser. Plangrensen justeres etter at eiendomsgrenser er oppmålt. Eiendommen 179/89, 179/88, 179/87 og 179/77 er det koordinatfestede målebrev for, slik sett er det gode eiendomsgrenser her fra tidligere og som blir berørt av tiltaket.

Det må avklares eierforhold og eiendomsforhold med hensyn til adkomst og veg. Det pågår en prosess for å overdra veganlegg 179/87 til kommunen, iht. utbyggingsavtale for detaljreguleringsplanen for Elverhøy.

Kommunen er kjent med at det foreligger planer om å utvide Kiwi. Kiwi-utvidelsen berører arbeidet med ny reguleringsplan. Det er behov for å avklare denne situasjonen og veien videre.

Når alle eierforhold og eiendomsforhold er avklart, må det opprettes en samlet eiendom for tiltaket.

Behov for nytt vegnavn:

Birivegen langs eiendommer 179/4, 179/38, 179/33, 179/44 vil få nytt vegnavn. Dette gjør oppmålingsavdelingen i kommunen. Denne delen av Birivegen har ikke lenger kobling til Birivegen/sentrumsgaten. Det vil være naturlig at vegnavnet endres til Elverhøyløkka, ettersom den vil legges ned mot Elverhøyløkka og kobles på denne som en forlengelse. Siri Hagen og Truls Norstrøm Sveen (Birivegen 91B) er oppført som hjemmelshavere for denne delen av Birivegen.

Vegrett via ny adkomstvei fra Elverhøyhøkkka gjennom 179/89 og til nevnte eiendommer må sikres i planprosessen.

Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?

- *Tilfredsstillende trafikale løsninger, herunder parkering.*
- *Gode felles uteoppholdsarealer.*
- *Minimere areal med harde flater.*

Avklaringer relatert til eierforhold/eiendom, adkomst og avtaler.

Gjeldende planstatus

Plantype/-navn	Godkjent-dato	Formål som blir berørt	Endres/erstattes/oppheves
RP – Elverhøy	20.06.02	Boliger, veg	Delvis erstattes
RP – Birivegen 79 og 93	04.05.06	Spesialområde: Privat veg	Erstattes
KPA – Kommuneplanens arealdel	29.10.20	Boligbebyggelse, veg	-

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

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

	<ul style="list-style-type: none"> – Barn og unge i plan og byggesaker (veileder) – Rundskriv H-5/18 Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
Regionale føringer	<ul style="list-style-type: none"> – Forventninger til kommunal arealplanlegging fra Fylkesmannen i Oppland, 2015 – Innlandsstrategien 2020-2024 – Regional plan for det inkluderende Innlandet (vedtas februar 2023) – Regional plan for klima og energi 2013-2024 – Regional plan for samfunnsikkerhet og beredskap 2018-2021 – Regional plan for folkehelse 2018-2022 – Regional strategi for framtidens bomiljø og lokalsamfunn
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
Kommuneplanens arealdel, Bestemmelser og retningslinjer	<p>Særlige relevante kapitler er:</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 §§ <p>Planbeskrivelsen skal redegjøre for hvordan planforslaget ivaretar krav i kommuneplanen.</p>
Andre kommunale dokumenter	<ul style="list-style-type: none"> – Boligstrategisk plan for Gjøvik kommune – Kommunedelplan for klima 2022-2025 – Veileder for leke- og aktivitetsområder, Gjøvik kommune 2014/ kommende revisjon av veilederen – Helhetlig Risiko- og sårbarhetsanalyse for Gjøvik kommune 2020 – Kravspesifikasjon for å levere digitale arealplankart – Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag
Andre kommunale vedtak	<ul style="list-style-type: none"> – Stedsutvikling Biri – Strategisk plan for Biri – Mulighetsstudie for Biri sentrum
<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><i>Planområdet er hovedsakelig avsatt til nåværende boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. I kommuneplanen er området delvis omfattet av aktsomhetsområde for flom.</i></p>

<p>I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?</p>	<p><i>Det er forslagsstillers intensjon å utarbeide et planforslag som er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen.</i></p>
<p>b) Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner j.f. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 1, andre ledd, bokstav g)</p>	
<p>Hvilke føringer gir de?</p>	<p><i>I gjeldende reguleringsplaner er planområdet hovedsakelig regulert til boligformål og vegformål i reguleringsplan for Elverhøy. Andre deler av planområdet er regulert til veg i reguleringsplan for Birivegen 79 og 93 eller er uregulert. Se figur under.</i></p>

	<i>I gjeldende reguleringsplan er hovedeiendommen regulert til frittliggende enebolig med tilhørende anlegg, med maks BYA på 20%.</i>
I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?	<i>Føringene følges ikke opp. Det utarbeides ny reguleringsplan som tilrettelegger for bygging av en lavblokk med 8-12 boenheter. Veginfrastrukturen vil også endres noe.</i>

5. Planens innhold og tilpasning	
a) Presentasjon av prosjektet/planidéen	
jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 1, andre ledd, bokstav c), d) og e)	
<p><i>Eksisterende bebyggelse i planområdet rives.</i></p> <p><i>Det etableres ny adkomstvei til eldre bebyggelse nordøst for planområdet og til fremtidig leilighetsbygg på 179/89 (fra Elverhøyløkka langs grensen til 179/77). Det planlegges leilighetsbygg i 2-3 etasjer, totalt 8-15 leiligheter, med tilhørende carporter og sportsboder. Planlagt utnyttelse for byggeområdet er ca. 50 %-BYA.</i></p> <p><i>Leilighetene planlegges med en størrelse på ca. 50-100 m² BRA med utvendig heis (trappeheis)/svalgang for handicapvennlig adkomst til leilighetene. Videre er det planlagt romslige markterrasser og balkonger (ca. 15m² – 35m²).</i></p> <p><i>Størrelsen på leilighetene er gir mulighet for romslige leiligheter med 1 til 3 soverom. Vi mener det er et behov for denne typen sentrumsnære leiligheter i Biri. Det antas at aktuell kjøpegruppe til leilighetene vil ligge i aldersgruppen 50 år+, dvs. ikke barnefamilier.</i></p> <p><i>I tillegg til carporter, vil ytterligere parkeringsplasser anlegges på bakken.</i></p> <p><i>Områdelekeplasser er tidligere anlagt på Elverhøy boligfelt der det per dags dato er 2 lekeplasser. Det påregnes at disse også kan disponeres av dette prosjektet. Nærlekeplass etableres i nærheten av bebyggelsen i planområdet.</i></p> <p><i>Renovasjon planlegges ved innkjøringsvei som grenser mot Elverhøyløkka.</i></p> <p><i>Det er foreløpig planlagt at bygningskropp/fasader utformes med et «moderne» og spennende uttrykk. Takform er ikke bestemt, men foreløpige skisser viser saltak eller pulttak (se vedlagte skisser).</i></p> <p><i>Adkomst til planområdet er fra Birivegen og Elverhøyløkka. Trafikksituasjonen er noe uoversiktlig i området og planen tar sikte på å rydde opp i dette.</i></p> <p><i>Se vedlagte situasjonsplaner for alternative skisser til utforming av området.</i></p>	

Forslagsstiller (FS):

I presentasjonen av prosjektet under oppstartsmøtet formidlet forslagsstiller at prosjektet er mer spisset siden oversendelse av planinitiativet, men fortsatt basert på en utnyttelsesgrad på 50%-BYA, inkludert del av veganlegget for Elverhøyløkka (179/87). Forslagsstiller har hatt dialog med vegforvalter og eiendom, i Gjøvik kommune, samt Nordbohus. Det er ønskelig at prosjektet bidrar til å rydde opp i vegstrukturen og trafikksituasjonen ved Kiwi og veien de ønsker å overta.

Videre er det ikke ønskelig å låse detaljeringen av bygget på nåværende tidspunkt, men at det har blitt forsøkt å bryte ned volumet for å få ned skalaen og med hensyn til tilpasning til stedet. Leilighetsbygget er skissert med ulike takformer, der pulttak kan gjøre det enklere å tilpasse til solcelleanlegg. Bygget er tenkt å bestå av modulbygg, med varierte leilighetsstørrelser.

Tekst i kursiv, fra planinitiativet, beskriver prosjektet utover det som ble sagt i oppstartsmøtet.

Gjøvik kommune (GK):

I oppstartsmøtet var hovedtemaene som følger: grad av utnyttelse og kontekst, arkitektonisk utforming og visuell kvalitet, uteoppholdsarealer (privat, felles, lek), parkering og adkomst.

Kommunen stiller seg positiv til et nytt leilighetsbygg med maks to etasjer, i tillegg til loft og maks kotehøyde. Det er viktig at prosjektet tilpasser seg en grad av utnyttelse på mellom 30-40%-BYA. Tidligere har kommunen uttalt seg positiv til 8 antall boenheter i bygget, men dersom prosjektet klarer å løse volum og skala innenfor rammene av høyde og utnyttelsesgrad, uten å gå på bekostning av gode bo- og områdekvaliteter utendørs, kan kommunen stille seg positiv til flere boenheter. Med andre ord disponerer forslagsstiller innvendig volum disponerer selv.

Når det gjelder utnyttelsesgrad mener kommunen altså at riktig %-BYA ligger på 30-40 %. Dette er begrunnet med at det i eksisterende plan er tillatt med 20-25%-BYA. Langs Birivegen (sentrumsvegen) legges det derimot opp til 50%-BYA, på grunn av sentrumsformål. Dette prosjektet ligger utenfor sentrumsformålet, og det er viktig å skille mellom boligprosjektets plassering i eksisterende boligfelt og sentrumsformålet. En 30-40%-BYA vil kunne svare til en noe økt fortetting, og kan være en måte å tilpasse seg konteksten.

Kommunen legger merke til at det tilspissede prosjektet tar utgangspunkt i ervervelse av veggrunn som i dag er i en prosess med overføring av hjemmel og vegrett, iht. utbyggingsavtale for reguleringsplan for Elverhøy. Arealformålet er tenkt endret fra veg til bolig/uteoppholdsareal. Det kan være fordelaktig å skissere et alternativ der vegarealet fortsatt er regulert som veg.

Kommunen foreslår at bygget får en vinkelrett retning, slik at det samsvarer med møneretningen til Kiwi-bygget.

Kommunen mener det er viktig at prosjektet har en framtidsrettet tilnærming. Dette viser til eksempelvis at det er positivt at prosjektet skisserer ulike leilighetsstørrelser, klimatiltak (energiløsning, materialer og lademuligheter), mm.

I møtet konkluderte vi med at arkitektonisk utforming og visuell kvalitet er tema videre for en formingsoppgave, der arkitekt jobber videre med å bryte ned volumet, takform og trekledning. Kommunen mener saltak bør velges som foretrukket takform, men er enig med forslagsstiller om at

pulttak kan bidra til en enklere løsning mht. solcellepanel. Flatt tak er uaktuelt, noe også forslagsstiller er enig i.

Med tanke på at det er foreslått åtte eller flere boenheter, vil det stilles krav om nærlekeplass. Kommunen ser det som mest hensiktsmessig å kombinere lekearealet med møteplass for alle aldre (felles uteoppholdsareal). Her handler det om å skape et fysisk miljø som appellerer til både barn og eldre, og følgelig aldersgruppene imellom. Dette krever god faglig kompetanse fra landskapsarkitekt. Et fysisk miljø for de minste barna trenger ikke nødvendigvis å innebære tradisjonelle lekeapparater, men vegetasjon og varierte naturelementer. Overvannshåndtering kan eksempelvis anlegges på en måte som gir lek- og oppholdskvaliteter. Det vises ellers til *Veileder for leke- og aktivitetsområder*, og eventuell ny versjon som er under utarbeidelse.

Et nærliggende tema er anleggsbidrag til eksisterende felles lekeareal inne i Elverhøyløkka. Dette blir et videre diskusjonstema.

Ellers er det viktig å tenke forbindelseslinjer, eksempelvis skape en gangakse til Kiwi, som blir en kobling for gående og beboere på Elverhøy.

I forbindelse med «formingsoppgaven» oppfordrer kommunen til å se på parkeringsløsningen på nytt, iht. KPA, og se på om carportene kan samles til én. Alternative dekker er også aktuelt, for å minimere harde flater utomhus. Parkeringsarealet må også inkludere sykkelparkering utomhus. Lademulighet må inngå i parkeringsarealet.

I forkant av oppstartsmøtet hadde kommunen et internt møte om alternativ adkomst til naboeiendom 179/88 via kommunal grunn (Herredshuset). Konklusjonen fra møtet var at forslagsstiller må jobbe med å få til et godt prosjekt tilpasset utnyttelsesgraden og våre kommentarer, deretter vurdere på nytt om ny adkomst til nabo via Herredshuset fortsatt gjør seg gjeldende. Fylkeskommunen må også kobles på, mht. belastning via innkjørsel til Herredshuset.

Dersom en ny adkomst til nabo vil gå via Herredshuset, må det avklares om gammel bebyggelse som eventuelt må rives til fordel for adkomsten, har vernegrad. Her kan Mjøsmuseet stille med sin kompetanse.

Detaljreguleringen avhenger av adkomstløsning. Kommunen mener alternative løsninger må vurderes og beskrives.

Vegrett til ny adkomstvei for eldre bebyggelse og fremtidig leilighetsbygg 179/89 må sikres i forbindelse med planprosessen. Vegrett må også eventuelt sikres til naboeiendom 179/88, dersom nabo får ny adkomst via Herredshuset.

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

jf. § 1, andre ledd, bokstav b) og f)

Planbeskrivelsen skal redegjøre for, og vurdere tiltakets estetiske sider i seg selv, opp imot omgivelsene og hva det tilfører området. Dette vil gjøres ved å illustrere og beskrive bygningsvolum på nye bygg plassert inn sammen med eksisterende bebyggelse (3D-modell).

Løsning for utomhusarealer er viktig, og det utarbeides en illustrasjonsplan ifm. reguleringsplanen. Det

utarbeides også sol/skyggeanalyse. Virkninger for omkringliggende bebyggelse illustreres.

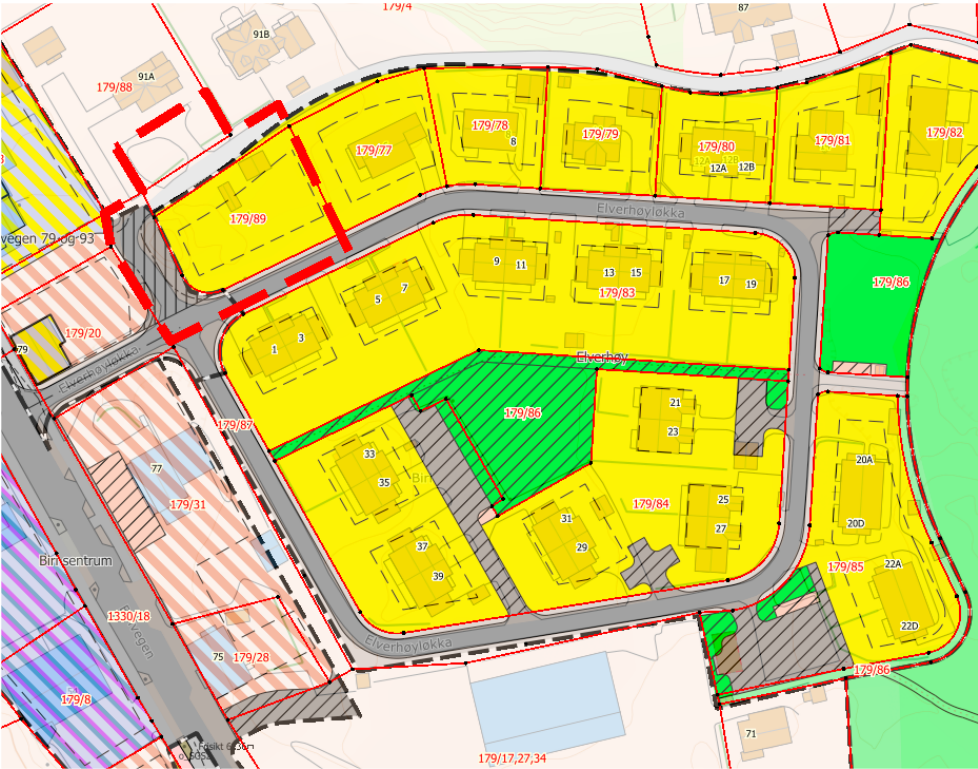
Kommunen mener at overnevnt tekst i kursiv ikke svarer ut hvordan planarbeidet tilrettelegger for ivaretagelse av eksisterende landskap, topografi, strøkets karakter i og rundt planområdet. Eksempelvis fremgår det ikke av planinitiativet hvordan området rundt prosjektet er, hvor det ligger i relasjon til eksempelvis hovedgata i Biri, hvordan terrenget er, etc. Dette må sees i sammenheng med det kommunen har uttalt seg om i punkt 5. a).

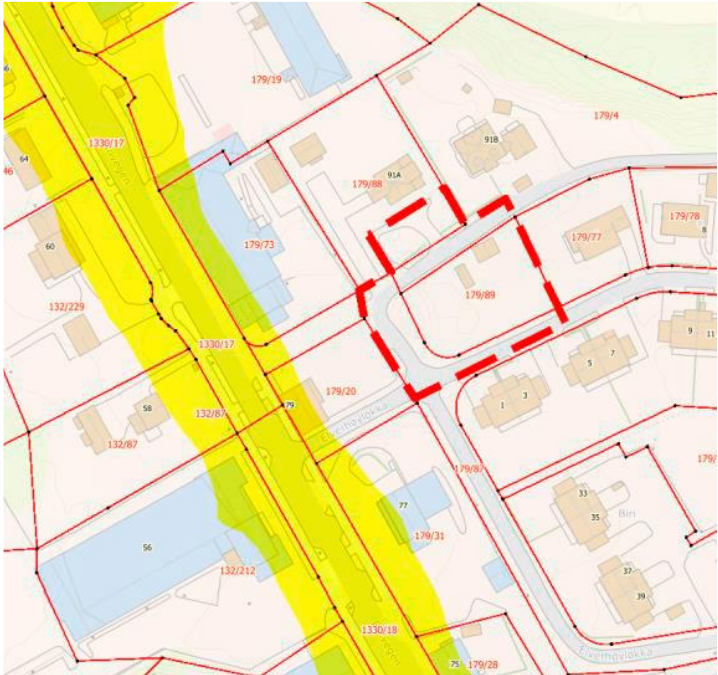
Kommunen viser ellers til at det er viktig at boligprosjektet sees i sammenheng med sentrumsutviklingen og mulighetsstudien, som gjennomføres for sentrumsområdet i Biri gjennom prosjektet «Stedsutvikling Biri».

6. Planfaglige tema for planarbeidet

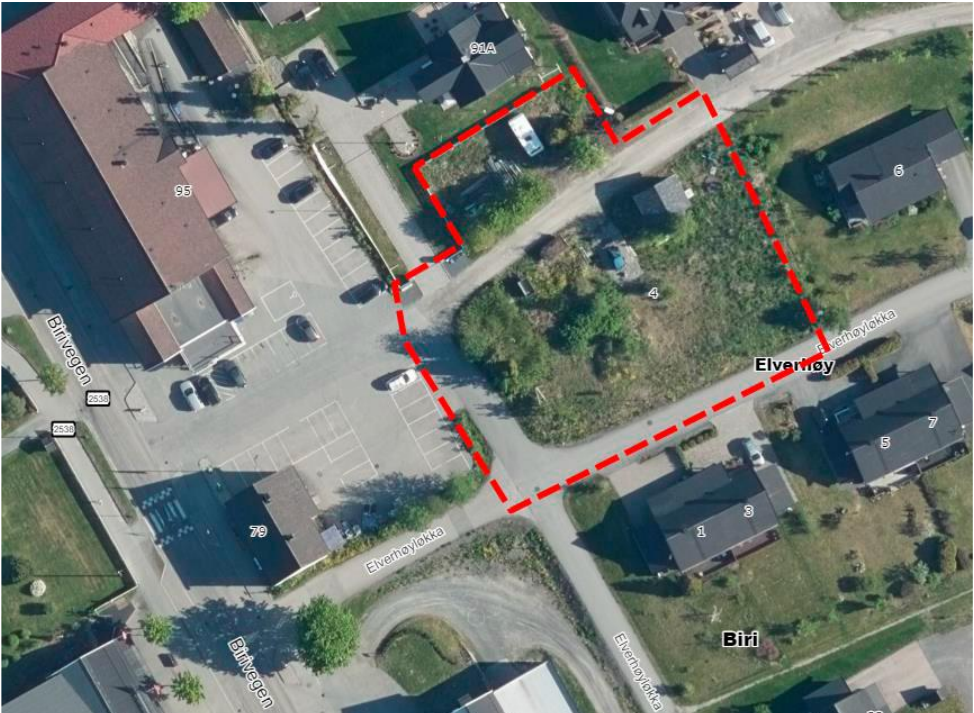
jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 2, andre ledd bokstav c)

Estetikk, arkitektur, kontekst	<p><i>Det vil engasjeres arkitekt. Relevante bestemmelser for å sikre gode arkitektoniske og estetiske grep vil sikres i planen.</i></p> <p>Kommunen mener at BYA bør ligge på 30-40 %, og ikke mer enn 40 %, ref. punkt 5. a). Kommunen stiller seg positiv til et nytt leilighetsbygg med maks to etasjer, i tillegg til loft og maks kotehøyde, og at antall boenheter kan bli flere enn 8 stk dersom %-BYA og høyder tilfredsstilles, som nevnt i samme punkt. Viser ellers til betydningen av tilpasning til stedets karakter og omgivelsene rundt. Kommunen oppfordrer til å oppføre bygget i tre. Platekledning er ikke ønskelig.</p> <p>Jf. KPA § 7-2, h) skal planen inneha en estetisk redegjørelse med vurdering av alternativer, alternativet en har valgt og begrunnelse for valget. Se retningslinjer for estetisk redegjørelse i KPA.</p>
Universell utforming	<p><i>Det er planlagt utvendig heis (trappeheis)/svalgang for handicapvennlig adkomst til leiligheter i etasjer over bakkeplan. Krav til universell utforming i teknisk forskrift legges til grunn ellers i prosjektet.</i></p>
Byrom	<p><i>Utbyggingen skal være et positivt bidrag til lokalsenteret Biri. Planen får ingen direkte konsekvenser for byrommet, men det tilrettelegges for nye boliger, som igjen kan bidra til økt bruk av nærliggende byrom på Biri. Samtidig tar planen sikte på å rydde opp i den noe uryddige trafikk-/og parkeringssituasjonen i området.</i></p> <p>Kommunen anser ikke ny bebyggelse som del av et byrom, ettersom prosjektet ikke ligger innenfor Gjøvik by. Prosjektet ligger heller ikke innenfor sentrumsformålet for Biri sentrum, men prosjektet vil medføre konsekvenser for sentrumsområdet, bebyggelse og andre nærliggende tjenester og tilbud. Kommunen mener det er viktig å se dette boligprosjektet i sammenheng med pågående arbeid med sentrumsutviklingen.</p>
Barns interesser	<p><i>Barns interesser ivaretas ved etablering av nærlekeplasser og gode uterom, samt trafiksikker forbindelse til nærlekeplass og områdelekeplass utenfor planområdet.</i></p>

	<p>Videre vil de også knytte seg til å ivareta nødvendig trafiksikkerhet og oversiktlig trafiksituasjon innenfor planområdet.</p> <p>Det vurderes at det ikke vil være behov for barnetråkk.</p> <p>Boligområdet ligger i nærheten av barne- og ungdomsskole. Dette må tas med i betraktning. Kommunen mener barnetråkkregistrering i Biri fra 2021 må inkluderes som en del av grunnlaget til planen som omfatter medvirkning. Grunnlaget kan ha innvirkning på om det er behov for trafiksikkerhetstiltak gjennom planen.</p>
<p>Lekeplass og uteoppholdsarealer</p>	<p>Det planlegges for en nærlekeplass i planen, jf. kommuneplanen.</p> <p>Det er regulert to områdelekeplasser på Elverhøy boligfelt. Det påregnes at disse også kan benyttes av boenhetene i dette prosjektet. Det er ca. 60 og 150 meter til disse to lekeplassene, se under.</p>  <p>Hvordan er det tenkt å legge til rette for gode uteoppholdsrom for voksne, barn og ungdom? Jf. § 6-9 i KPA.</p> <p>Kommuneplanens arealdel § 6-9 stiller krav til både private og felles uteoppholdsareal og lekeplasser.</p> <p>Det er foreløpig planlagt romslige markterrasser og balkonger (ca. 15-35 m²) for privat uteoppholdsareal. Videre er det planlagt en møteplass/felles uteområde i tilknytning til boligbebyggelsen.</p> <p>Kommunen foreslår at nærlekeplassen inngår i felles uteoppholdsareal for beboerne, med et areal på min. 200 m². Planinitiativet skisserer et lekeareal på 50 m², som ikke imøtekommer minstekravet for nærlekeplass på 200 m².</p>

	<p>I dette tilfellet kan det aksepteres at størrelseskravet avvikes, men det forutsetter at kvalitetskravet til innhold i større grad blir vektlagt. Det kan handle om å danne et fysisk miljø med naturelementer som appellerer til både barn og eldre. Det kan også være aktuelt å se nærmere på en mulig løsning med anleggsbidrag til eksisterende felles nærlekeplass i Elverhøy boligfelt.</p> <p>Videre er det viktig at det foreligger en detaljert utomhusplan for nærlekeplassen (inkl. felles uteoppholdsareal), iht. RPR BU og veilederen for leke- og aktivitetsområder/eventuelt revidert veileder.</p> <p>Det er viktig å inkludere driftsperspektivet i opparbeidelsen, med blant annet hensyn til materialvalg og vedlikeholdsansvar. I tillegg skal det være trygt å være der og trygt å komme seg dit.</p> <p>Kommunen viser ellers til det som er nevnt i punkt 5. a).</p>
Folkehelse	<p><i>Sentrumsnære leiligheter vil kunne motvirke sosial isolasjon og ensomhet blant eldre som tidligere har bodd utenfor tettstedet. Videre vil det være gåavstand til butikk og andre offentlige/private tjenester, funksjoner og samlingssteder. Det er også tilgang til offentlig kommunikasjon/buss i umiddelbar nærhet.</i></p>
Støy	<p><i>Planområdet ligger utenfor støysoner langs Birivegen, se under.</i></p>  <p>Planområdet er ikke utsatt for støy, og kommunen mener det ikke er behov for en egen støyfaglig utredning.</p>
Parkering	<p><i>Det tilrettelegges for parkeringsplasser iht. kravene i kommuneplanen. Parkering legges på egen grunn.</i></p> <p>Forslagsstiller legger seg på minimumskravene for parkering, i KPA. 1 biloppstillingsplass per boenhet, løst i carport. Se om det er mulig å løse i én samlet</p>

	carport. 2 stk. sykkeloppstillingsplass per boenhet, skal inkludere parkeringsareal utenomhus. Gjesteparkering må bli tema for videre diskusjon.
Byggegrense fra veg	<i>Planområdet ligger utenfor byggegrense fra Birivegen (30 m.). Byggegrense fra Elverhøylokka vil bli tema i planen.</i> Standard byggegrense fra kommunal veg er 15 meter, målt fra senterlinjen, jf. KPA § 6-1.2 og Vegloven § 29. Det samme gjelder for lokal atkomstveg, jf. KPA § 6-1.2.
Teknisk infrastruktur/ Brann	<i>Det kjennes ikke til eksisterende godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp, overvann og renovasjon) utover det som er i gjeldende reguleringsplan i området.</i> Iht. utbyggingsavtalen for Elverhøy boligfelt, skal det foreligge godkjente tekniske planer. VA-planen skal vise overvannshåndtering på egen eiendom og planlagte tilkoblingspunkt til offentlig ledningsnett, jf. KPA 4-2. Eiendommen skal tilknyttes vann og avløp jf. pbl. § 27-1 og 2, og i tråd med lover, forskrifter og retningslinjer. Det er ønskelig at det etableres en brannhydrant for slokkevann til brannvesenet i forbindelse med etablering av leilighetsbygget.
Overvann/ blågrønn struktur	<i>Det skal utarbeides en egen overvannsplan/overvannsrapport. Ev. avbøtende tiltak innarbeides i planen.</i> Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Se kommunens <u>retningslinjer for håndtering av overvann for utbyggere.</u>
Landbruk	<i>Berører ikke landbruksområder.</i>
Kulturminner	<i>Berører ikke kjente kulturminner/kulturmiljø/bygningsvern.</i> Dersom eventuell ny adkomst til eiendom 179/88 løses via p-plassen til Herredshuset på kommunal grunn, må det gjøres en kulturminnevurdering av verneverdi av uthuset/garasjen på eiendom 179/88 som eventuelt må rives i den forbindelse, jf. KPA § 7-4. Her kan Mjøsmuseet bistå. Ta gjerne kontakt med Biri historielag for å høre om de besitter lokalkunnskap knyttet til denne bebyggelsen.
Naturmangfold	<i>Berører ikke viktige naturområder/arter.</i>
Radon	<i>I NGUs aktsomhetskart ligger planområdet i et område med usikker aktsomhet. Radon ivaretas på generelt grunnlag av gjeldende teknisk forskrift.</i>
Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 1 andre ledd bokstav i)	
Flom	<i>I kommuneplanen er området delvis omfattet av aktsomhetsområde for flom. I § 15-2.3 står det at det skal gjennomføres utredning med kartlegging og vurdering av flomfare i forbindelse med reguleringsplan innenfor dette aktsomhetsområdet. Det må avklares med kommunen hvor omfattende dette skal være.</i>

	<p><i>Planområdet ligger ikke inne i aktsomhetsområder i NVE Atlas. Det er heller ingen beregnede flomveier i eller i nærheten av planområdet (InnlandsGIS).</i></p> <p>Kommunen ber forslagsstiller forholde seg til nye aktsomhetskart fra NVE og gjøre en vurdering ut fra disse. I planbeskrivelsen skal det redegjøres for at det er et misforhold mellom nye aktsomhetskart fra NVE og aktsomhetsområde i KPA. Kommunen mener det kan være nok å henvise til dette datagrunnlaget.</p>
Skred i bratt terreng	<i>Ikke relevant.</i>
Områdeskred (kvikkleire)	<p><i>Området ligger under marin grense og det er middels mulighet for marin leire (NGU.no).</i></p> <p>Forslagsstiller må ta stilling til dette i videre planarbeid.</p>
Grunnforhold	<p><i>Planområdet ligger på breelavsetning, dvs. materiale transportert og avsatt av breelver. Sedimentet består av sorterte, ofte skrånne lag av forskjellig kornstørrelse fra fin sand til stein og blokk. Breelavsetninger har ofte klare overflateformer som terrasser, rygger og vifter. Mektigheten er ofte flere ti-talls meter.</i></p> <p><i>Området har lite trolig forurenset grunn.</i></p> <p>Forslagsstiller må ta stilling til dette i videre planarbeid.</p>
Trafikkforhold og adkomst	<p><i>Planområdet har p.t. to adkomster fra Birivegen. Det er vegen Elverhøyløkka som er «riktig» adkomst til boligfeltet/planområdet, men det går også en veg mellom Kiwi og Biri blomster inn til planområdet. Se kart under. I gjeldende reguleringsplan for Elverhøy er det dog sistnevnte alternativ som er regulert som adkomst til boligfeltet. Det er mange som kommer kjørende inn Elverhøyløkka for så å parkere ved Kiwi. Dette skaper trafikkfarlige situasjoner og gjør trafikkbildet veldig uoversiktlig. Planen tar sikte på å rydde opp i dette.</i></p> 

	<p><i>Trafikkforholdene er ellers rolige og oversiktlige inne på Elverhøy boligfelt. Området er ikke spesielt utsatt for ulykker. Statens vegvesen har registrert noen ulykker på Birivegen ved planområdet, men ingen siste 10 år.</i></p> <p>Kommunen ser på skissert tiltak som en mulig positiv løsning for trafikk situasjonen. I den sammenheng er det viktig å sikre en gangforbindelse til boligfeltet fra parkeringsplassen til Kiwi.</p> <p>Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å vurdere ulike alternativer for adkomst løst innenfor egen tomt. Det gjelder en ev. ny adkomst for 179/88. Adkomst er ikke mer premissgivende enn grad av utnyttelse. Gjør formingsoppgaven først, jobb mer med prosjektet, og deretter kan adkomst bli et nærmere diskusjonstema.</p>
Luftforurensning, støv og lukt	<i>Luften i området er ikke spesielt utsatt for forurensning, støv og lukt.</i>
Brann- og eksplosjonsfare	<i>Planen må sikre framkommelighet for brannbil (KPA § 4-1), slokkevann (KPA § 4-2 og sørge for sikkerhet for brann (TEK17).</i>
Illustrasjoner og rapporter som skal vedlegges planforslaget <i>Se kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag.</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan, snitt og oppriss	Illustrasjonsplan. Planer og snitt ønskes i 1:100 eller maksimalt 1:200, kotesatt.
<input checked="" type="checkbox"/> Fotomontasje, perspektiv	Fra øyehøyde. Det er ønskelig at et av perspektivene viser fra Birivegen, gjennom parkeringsplassen til Kiwi og mot bygget.
<input checked="" type="checkbox"/> 3D-modell	
<input checked="" type="checkbox"/> Sol- og skyggeillustrasjoner	
<input checked="" type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofiler veg	
<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.
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturminnedokumentasjon	Jf. § 7-4 i KPA. Gjelder kun dersom garasje/uthus på eiendom 179/88 foreslås revet i forbindelse med en eventuell ny adkomst for 179/88, som følge av tiltaket i denne planen. Biri historielag og Mjøsmuseet kan være aktuelle aktører i denne sammenheng.
<input checked="" type="checkbox"/> Estetisk redegjørelse	jf. § 7-2 i KPA.

<p>7. Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet</p> <p>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?</p> <p>jf. § 1, andre ledd, bokstav h)</p>
<p>Offentlige interesser. Barn og unge, eldre, beboere/naboer, gjenboere, stedsutviklingsprosjektet i kommunen.</p>
<p>b) Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas, ved å forebygge risiko og sårbarhet?</p> <p>jf. § 1, andre ledd, bokstav i)</p>
<p>Planforslaget skal følges av en risiko- og sårbarhetsanalyse tilpasset nivået til reguleringsplanen. Det er viktig at analysen blir utarbeidet av flere i samarbeid og med god bredde fagkrets og kjennskap til planområdet, for å avdekke alle risikoforhold og forebygge risiko og sårbarhet.</p>
<p>c) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal varsles om planoppstart?</p> <p>jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og § 2, andre ledd bokstav a)</p>
<p>Det planlegges å kunngjøre oppstart etter varslingsliste fra Gjøvik kommune.</p> <p>Følgende må varsles:</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 • Innlandstrafikk • Mattilsynet • Miljørettet helsevern IKS <p>Andre offentlige instanser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elvia • Horisont miljøpark IKS • Innlandet politidistrikt • Gjøvik kirkekontor • Innlandstrafikk • Mjøsmuseet AS <p>Interesseorganisasjoner, frivillige lag og foreninger</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biri idrettslag / biri.no • Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon • Norges handikapforbund Gjøvik • Trygg trafikk Oppland • Biri historielag • Forum for natur og friluftsliv i Oppland • Norsk ornitologisk forening avdeling Oppland <p>Berørte grunneiere og naboer som grenser inntil planområdet samt beboerorganisasjoner/velforeninger.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Justeres iht. endelig planavgrensning.
<p>d) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå?</p>

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

Det skal legges til rette for medvirkning utover minstekravet i plan- og bygningsloven inkludert for grupper som krever spesiell tilrettelegging. Medvirkningsprosesser skal være gjennomført før innsending av planforslag, og innarbeides i planmaterialet. Planavdelingens oppgave i forbindelse med medvirkning er å *påse* at det blir gjennomført.

Forslagsstiller lager utkast til medvirkningsplan (medvirkningsmatrisen tilsendt på epost) før planoppstart blir varslet. Utkastet drøftes med planavdelingen før ferdigstilling slik at opplegget blir tilpasset denne konkrete planprosessen.

Medvirkningsgrunnlaget til planforslaget kan suppleres med tidligere funn fra arbeidet med sentrumsutviklingen og barnetråkk fra 2021. Medvirkningsmatrisen viser til hva av medvirkningsarbeid som skal være gjennomført når. Resultater fra medvirkning og relevante funn fra tidligere innarbeides i planmaterialet. I det ferdigstilte prosjektet skal det være synlig hvordan medvirkningen har påvirket prosjektet.

e) Hvilke møter er relevant å holde?

<input checked="" type="checkbox"/>	Informasjonsmøte/ åpent møte	Opplegg avklares i medvirkningsplanen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Andre informasjonstiltak/avklaringer	Opplegg avklares i medvirkningsplanen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Annet	Opplegg avklares i medvirkningsplanen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Arbeidsmøter med kommunen	Kommunen anser det som positivt med arbeidsmøter underveis for å få et godt samarbeid gjennom planprosessen. Arbeidsmøte i forkant av oversendelse av planforslag. Utkast sendes til kommunen 1-2 uker før arbeidsmøtet finner sted.

8. Konsekvensutredning

jf. 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

jf. KU-forskriften § 6

Enig i forslagsstillers vurderinger

Uenig i forslagsstillers vurderinger

Begrunnelse:	Faller ikke inn under KU-krav da det er detaljregulering, jf. forskriften § 6, 1. ledd bokstav a). Faller ikke under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b). Planen omfattes ikke av forskriftens vedlegg I, som følge av planens karakter. Det vises til punkt 5 for beskrivelse av planlagt prosjekt. Planen er i samsvar med kommuneplanen.
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

§ 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:	Planen faller ikke inn under tiltak nevnt i vedlegg II. Med bakgrunn i fremlagte opplysninger vurderes ikke planen å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.	

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. Godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp, overvann, renovasjon). Eventuelle avtaler må på plass underveis i planprosessen, slik at eier- og eiendomsforhold er ivaretatt, eller senest som følge av rekkefølgekrav.
Aktuelle rekkefølgekrav	
<input checked="" type="checkbox"/> Rekkefølgekrav innenfor planområdet <input checked="" type="checkbox"/> Rekkefølgekrav utenfor planområdet	Aktuelt innenfor planområdet: <ul style="list-style-type: none"> • Uteoppholdsarealer • Lekeareal • Fradeling • Adkomstvei • Forlengelse av fortau Aktuelt utenfor planområdet: <ul style="list-style-type: none"> • Veganlegg Elverhøyløkka – overføring av vegrett og hjemmel til kommunen iht. eksisterende utbyggingsavtale • Trafikksikkerhetstiltak – belysning • Endring av vegnavn

10. Spørsmål som forslagsstiller ønsker avklart

11. Framdrift og felles behandling		
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagsstillers planlagte dato for varsling	Februar 2023
<input 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 (avhengig av høringsuttalelser og behov for planendring/ tilleggsutredninger mm.)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagsstiller er informert om at Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag skal fylles ut og levers sammen med komplett planforslag. Manglende sjekkliste 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 .	

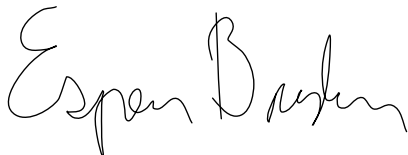
12. Fagkyndighet og oppstart av planarbeid	
jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 2, andre ledd bokstav i) og pbl § 12-8 andre ledd	
a) Krav til fagkyndighet	
Kravet til fagkyndighet er oppfylt.	
b) Oppstart av planarbeid	
jf. Forskrift om behandling av private 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,</p>

For kommunen:

Referatet er mottatt og godkjent.

For forslagsstiller: Espen Brustuen, Areal+ AS



14. Vedlegg