



Gjøvik kommune
Postboks 630
2810 GJØVIK

Saksbehandler, innvalgstelefon
Sissel Tørud, 61 26 61 53

Gjøvik kommune - Reguleringsplan Farverikvartalet - Høring

Vi viser til oversendelse 4. juni 2019 med høring av detaljreguleringsplan for Farverikvartalet. I tillegg viser vi til vår uttalelse av 29. juni 2018 i forbindelse med planoppstart.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny blokkbebyggelse med ca. 130 boenheter med tilhørende parkeringsanlegg, samt næringsarealer på bakkeplan langs Hunnselva og nytt bygg til nærings-/forretningsformål inne i kvartalet. I tillegg er hensikten å knytte Gjøvik by nærmere Hunnselva og Gjøvik gård. Det legges opp til at planen gjennomføres i to faser. Samlet sett muliggjør reguleringsplanen en svært stor, omfattende og viktig utbygging i Gjøvik sentrum.

Planområdet omfatter et areal på 20,9 daa og er identisk med gjeldende områdereguleringsplan for Farverikvartalet. Planen vil erstatte og oppheve hele gjeldende områdereguleringsplan. Sammenlignet med gjeldende plan, har planforslag på høring hovedvekt på utbygging av boliger.

I forbindelse med utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan for Farverikvartalet, var både vassdragshensyn og støy sentrale tema som ga grunnlag for innsigelse fra oss ved høring av planen. Innsigelsene ble løst før vedtak av plan, og Fylkesmannen forutsatte at de avklaringene som ble gjort, med medfølgende planbestemmelser, ble videreført i den nye planen.

Fylkesmannen tar til etterretning at planarbeidet omfatter de delene av planarbeidet som berøres direkte av endringer i bygningsmassen, og at de andre delene av planområdet opprettholdes uendret som vedtatt i gjeldende plan. Dette omfatter blant annet arealene som berører Hunnselva. Vi har derfor ingen ytterligere merknader knyttet til vassdragshensyn.

Bomiljø og kvalitative uteområder/barn og unge interesser

Fylkesmannen ser positivt på at planforslaget, i forhold til gjeldende områdereguleringsplan, legger opp til en arealbruk som vil øke allmennhetens tilgang til sentrumsområdets grønnstruktur og friluftsområder. På taket av nytt parkeringsanlegg, i høyde med Storgata, er det planlagt et nytt gårdsrom med felles uteoppholds- og nærlekeplass for boligene. Dette gårdsrommet skal samtidig fungere som nytt offentlig tilgjengelig byrom.

Planbestemmelsen § 4-6.4 sikrer en felles nærlekeplass på 600 m² i det åpne gårdsrommet som utgjør ca. 2 270 m². Arealet avviker ca. 240 m² i forhold til retningslinjer i kommuneplanens arealdel



og lekeplassveileder. Samlet ute- og oppholdsareal blir imidlertid langt større. Kommunen anser at arealet til nærlekeplass er tilstrekkelig, og viser i saksfremlegg før politisk behandling til at det er satt såpass strenge kvalitetskrav som er sikret ved rekkefølgebestemmelser. Det blir vist til at det er et vanlig grep i byromsplanlegging at manglende areal kompenseres med høyere krav til brukskvalitet og estetikk.

Antall boenheter i planforslaget utløser videre krav om områdelekeplass på 1500 m². Denne er det ikke plass til i planlagt gårdsrom, men det blir vist til flere aktivitets- og lekeplasser og parkområder innenfor en radius på 300 meter som kan være et godt tilbud til de eldre barna; jernbaneparken, Gjøvik skoles utearealer, Gjøvik Gård og grøntområder ved biblioteket som reguleres som offentlig park i planforslaget. I del egenvurdering i saksfremlegg for politisk behandling blir det sagt at områdelekeplass kan løses med anleggsbidrag for opparbeiding eller rehabilitering av lekeplasztilbud i nevnte områder. Vi oppfordrer kommunen til å sikre dette gjennom bestemmelser til planen.

Fylkesmannen vurderer samlet sett at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar barn og unges interesser, folkehelse og universell utforming.

Støy

Det er gjennomført en ny støyfaglig utredning i forbindelse med planarbeidet. Denne viser at tilfredsstillende støyforhold kan oppnås ved etablering av støydempende tiltak på balkong. Dette er innarbeidet i planbestemmelsenes § 4-5.1. Planbestemmelsen har også krav om tilfredsstillende støyforhold på felles uteareal. Det er Fylkesmannens vurdering at støy er tilfredsstillende ivaretatt i planarbeidet.

Forurensset grunn

I ROS- analysen vises det til at det kan finnes forurensning etter tidligere næringsvirksomhet i området. Håndtering av eventuelle forekomster av forurensset grunn i planområdet er ivaretatt gjennom planbestemmelsens §4-2.2, punkt b. Vi har ingen ytterligere merknader til dette.

Klima

Tilrettelegging for boliger i sentrum i umiddelbar nærhet til kollektivtransport og nødvendige servicefunksjoner gir grunnlag for redusert bruk av bil som transportmiddel. Jfr. *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging* og *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* er arealdisponeringer ett av de viktigste klimatiltakene kommune kan følge opp, og i forhold til dette følger planforslaget opp nasjonale føringer og forventninger i klimaarbeidet på en god måte. Gjøvik kommune har en offensiv og ambisiøs klimastrategi, og har i mange sammenhenger vist seg å være ledene på dette feltet i vår region. I tillegg til klimaambisjoner i egne byggeprosjekter, har kommunen som planmyndighet også mulighet til å signalisere, og stimulere til, ambisiøse klimamål i utbyggingsprosjekter som gjennomføres av andre. Med bakgrunn i dette, etterlyser Fylkesmannen en noe mer ambisiøs klimaambisjon for bygningsmassen i denne planen. Planbestemmelsenes § 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.

Parkering

Endringene i reguleringsplanen medfører at antall offentlige parkeringsplasser innenfor planområdet reduseres fra 300 til 75. Reduksjonen begrunnes med at den nye planen legger opp til mindre handel innenfor planområdet, samt avgjørelse om at fremtidig konserthus ikke blir lokalisert til kvartalet. Parkering tilknyttet boligdelen av prosjektet utgjør 102 parkeringsplasser, lokalisert i overbygd parkeringshus over 2. etasjer.

Den gjennomsnittlige parkeringsdekningen i planen blir lavere enn kommuneplanens føringer. Fylkesmannen mener dette er en naturlig konsekvens av den sentrale beliggenheten, og ser positivt på dette. Ut over dette tar Fylkesmannen planbeskrivelsens utredninger knyttet til den langsiktige parkeringsstrategien i Gjøvik til etterretning.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er gjennomført en oppdatering av risiko- og sårbarhetsanalyse for områdereguleringsplanen som var vedtatt 28.05.2015. Det er gjennomgått en vurdering for å sikre at tidligere analyserte risikoforhold er fanget opp og videreføres i ny reguleringsplan, i tillegg til å vurdere endrede forhold på nytt. Det var utført en grundig analyse av flomsoneproblematikk for den opprinnelige planen og tiltak knyttet til dette videreføres i ny plan. Fylkesmannen legger til grunn at relevant fagmyndighet vurderer forhold rundt dette i sin uttalelse.

Med henvisning til ovennevnte synes samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige hensyn å være ivarettatt i planen.

Med hilsen

Bente Odlo (e.f.)
avdelingsdirektør

Sissel Tørud
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Oppland fylkeskommune Postboks 988 2626 LILLEHAMMER



SAKSPROTOKOLL

Reguleringsplan for Farverikvartalet i Gjøvik kommune

Arkivsak-dok. 201805085
Saksbehandler Kari Hanne Klynderud Sundfør

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	27.08.2019	66/19

Forslag til

VEDTAK

- 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.
- 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.
- 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.
- Det foreslåtte tiltaket utløser krav om en områdelekeplass på 1500 m². Denne er det ikke plass til i planlagt gårdsrom og planforslaget tilfredsstiller slik sett ikke dette kravet. Fylkesutvalget synes det er uheldig at områdelekeplass ikke er innarbeidet i planforslaget og forutsetter at dette løses på en tilfredsstillende måte slik at barn- og unges interesser ivaretas.

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 27.08.2019 sak 66/19

Protokoll

Kjersti Bjørnstad (Sp) fremmet forslag på vegne av Ap, Sp, SV og KrF:
Ingen endringer i kulepunkt 1 og 2.
Stryke kulepunkt 3 og 4.

Nytt punkt 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.

Votering

Fylkesrådmannens innstilling punkt 1 og 2: Enstemmig vedtatt.

Punkt 3 og 4 ble satt opp mot forslag fremmet av Bjørnstad (Sp): Forslag fremmet av Bjørnstad (Sp) ble vedtatt mot en stemme.

Vedtak

Fylkesutvalget fattet slikt vedtak:

- 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.
- 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.
- 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.



Statens vegvesen

Gjøvik kommune
Postboks 630
2810 GJØVIK

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Tone Tidemand Skappel /
61271383

Vår referanse:
18/119890-6

Deres referanse:
17/9092 – 27 /
AMHWI

Vår dato:
05.07.2019

Forslag til detaljregulering for Farverikvartalet i Gjøvik kommune – høring

Vi viser til høring av forslag til detaljregulering for Farverikvartalet i Gjøvik kommune. Vi viser også til vårt innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet datert 29.06.2018.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for blokkbebyggelse med ca. 130 boenheter, 2000 m² næring- og forretningsformål, næringsarealer langs Hunnselva og tilhørende parkeringsanlegg i 2 etasjer med til sammen 245 plasser, hvorav 75 offentlige p-plasser inkl. sykkelparkering. Det vil bli en trinnvis utbygging, med gjennomføring i to faser.

Statens vegvesens har ansvar for å påse at føringer i nasjonal transportplan (NTP) og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt. Vi uttaler oss i denne saken som statlig fagmyndighet med sektoransvar på transportområdet, og som part i ATP-samarbeidet i Gjøvik inkludert Sykkkelbyen.

Planstatus

Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel 2014 – 2026, bestemmelsesområde 7. Planområdet er tidligere regulert i områdereguleringsplan for Farverikvartalet, vedtatt 28.05.2015. Planforslaget avviker noe fra områdereguleringen, ved at det nå foreslås en vesentlig større andel boliger. Andre endringer er at det ikke lenger planlegges kjøpesenter, konserthus og kulturskole, samt færre offentlige parkeringsplasser.

ATP-samarbeidet – bystrategi

Fortetting av byen med boliger og arbeidsplasser kan gi byboere redusert behov for bruk av bil daglig, dette er positivt og i tråd med Gjøvik kommunes bystrategi Visjon Gjøvik 2030 og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Tilgangen til kollektivtransport er svært god fra Farverikvartalet, både gjennom Gjøvik Skysstasjon, og i

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Industrigata 1
2619 LILLEHAMMER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

holdeplassene nært Farverikvartalet, i Strandgata og Hunnsvegen. Den foreslåtte løsningen med gangbru over Hunnselva og forlenging av gatetunet gjennom området vil knytte sammen sentrum og Storgata og parken/Gjøvik gård på en god måte.

Atkomst og trafikk

Farverikvartalet har i dag adkomst via Brennerigata via Niels Ødegårds gate. Trafikkbildet forventes å bli videreført som dagens situasjon, og dagens veg- og gatenett vil måtte håndtere biltrafikk til og fra det nye Farverikvartalet.

Det er utarbeidet et notat – *trafikkberegninger for støyvurderinger*, der det er tatt utgangspunkt i at det planlegges 165 leiligheter og 1576 m² næring, og at det skal bygges parkeringshus med til sammen 245 plasser. Det vil bli tre adkomster til parkeringshuset, to fra Brenneribakken og en fra Brennerigata. Det er beregnet en nedgang i antall bilturer, da antall parkeringsplasser reduseres fra 275 til 245, samtidig som mange av plassene vil bli private og dermed brukes færre ganger hver dag.

Analysen konkluderer med at ÅDT for planområdet etter utbygging i 2021 er redusert sammenlignet med dagens situasjon. Fremskrevet til prognoseår 2031 gir utbygging av Farverikvartalet en trafikkvekst på 16 %. Trafikkmengden vil bli vesentlig redusert sammenlignet med gjeldende områderegulering.

Sykkelparkering

Planforslaget stiller krav til sykkelparkering etter en gitt norm, og utformingen av parkeringsplassene skal utformes iht. Håndbok V122 Sykkelhåndboka jf. planbestemmelser § 4–7.2. I tillegg til dette må det 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.

Parkering

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 vedrørende 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.

Plan og trafikk Oppland
Med hilsen

Hans Martin Asskildt
seksjonssjef

Tone Tidemand Skappel

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Fylkesmannen i Innlandet, Postboks 987, 2604 LILLEHAMMER

Oppland fylkeskommune, Postboks 988, 2626 LILLEHAMMER

Gjøvik kommune
Postboks 630
2810 GJØVIK

Vår dato: 27.06.2019
Vår ref.: 201835180-5
Arkiv: 323
Deres dato: 04.06.2019
Deres ref.: 17/9092

Saksbehandler:
Kristin Hasle Haslestad

NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for Farverikvartalet GBnr 67/654, 655, 669, med flere - Gjøvik kommune, Oppland

Vi viser til høringsdokument datert 04.06.2019.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#), der vi ber kommunen om å skrive tydelig i oversendelsesbrevet hva en eventuelt ønsker bistand til i den enkelte sak. I denne saken kan vi ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken.

For generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder viser vi til:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

- [NVEs sider om urbanhydrologi](#) og www.miljokommune.no gir nyttig informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanlegging.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Hvis det likevel er behov for NVEs bistand i saken kan NVE Region Øst kontaktes med en konkret forespørsel.

Med hilsen

Toril Hofshagen
regionsjef

Kristin Hasle Haslestad
senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Vedlegg:

GJØVIK KOMMUNE
Postboks 630
2810 GJØVIK

Dato: 14.06.2019
Saksref: 201909429-2
Deres ref.: 17/9092
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Marianne Hvalsmarken
Telefon: +47 55966110
Mobil:
E-post: Marianne.Hvalsmarken@banenor.no

**Gjøvik kommune - Uttalelse til offentlig ettersyn - Forslag til detaljregulering for
Farverikvartalet - Gnr/bnr 67/104 med flere**

Vi viser til deres brev med vedlegg vedr. ovennevnte.

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.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
seksjonssjef
Planavdelingen, Forvaltning og
samfunnskontakt

Marianne Hvalsmarken
senioringeniør
Planavdelingen, Forvaltning og
samfunnskontakt

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Fra: Arne-Jørgen Skurdal <ajs@visit-innlandet.no>
Sendt: fredag 19. juli 2019 15:29
Til: Postmottak <Postmottak@gjovik.kommune.no>
Kopi: Martine Henriette Wilberg <Martine-Henriette.Wilberg@gjovik.kommune.no>
Emne: Innspill reguleringsplan Farverikvartalet

Hei,

Viser til reguleringsplan for Farverikvartalet som nå er ute på høring.

Følgende innspill bes tatt med i den videre diskusjonen;

- 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 innsamlede 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.

- 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?

- 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.

Sol er en viktig trivselsfaktor både for fastboende og besøkende og vi håper man legger til rette for en utbygging som ivaretar dette på best mulig måte.

Vi ønsker lykke til videre med prosessen.

Med vennlig hilsen

Arne-Jørgen Skurdal
Reiselivssjef

Visit Innlandet
Jernbanetorget 3, 2821 Gjøvik
Mobil: +47 90926786



SAKSBEHANDLER
May Britt Håbjørg, Per David Martinsen, Vignir
Freyr Helgason, Ingunn Holm

VÅR REF.
18/02292-4

DERES REF.

ARK. P - Plansaker 2006-2019
134-136 Gjøvik kom. - Op

INNVALGSTELEFON
+47 98202805

DERES DATO

VÅR DATO
26.09.2019

TELEFAKS
+47 22 94 04 04
postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Gjøvik kommune
Postboks 630
2810 GJØVIK

Reguleringsplan for Farverikvartalet, Gjøvik kommune. Innsigelse

Riksantikvaren viser til oversendelse fra Oppland fylkeskommune av ovennevnte sak, datert 27.8.2019. Vi viser også brev fra Gjøvik kommune, datert 28.8.2019, med bekreftelse på utsatt frist til 27.9.2019, og til befaring 9.9.2019, med deltagere fra Gjøvik kommune, Oppland fylkeskommune, Mjøsmuseet og Riksantikvaren.

Riksantikvaren har fått saken oversendt fra Oppland fylkeskommune for vurdering av innsigelse på selvstendig grunnlag, i henhold til samarbeidsplikten innen kulturminneforvaltningen, jf. § 3 i *Forskrift om faglig ansvarsfordeling m.v. etter kulturminneloven*.

Gjøvik gård gir, sammen med den fredete bygningen Kauffeldtgården, et bilde av områdets glassverkhistorie og tidlige byutvikling, som sammen bidrar til områdets høye kulturminneverdi. Med sin historie og lokalisering utgjør Gjøvik gård et viktig identitetsskapende element i byen. Gjøvik gård med parkanlegg ble i 2008 vedtaksfredet i henhold til kulturminneloven §§ 15 og 19, og er av nasjonal verdi. Fredningen skal sikre et komplett gårdsanlegg og verne om de historiske verdiene.

Holmen Brænderi ble etablert i 1854, og har hatt stor betydning for jordbruket i distriktet. Til brenneriet hørte også mølla. Sammen med Gjøvik gård utgjør disse et av NB!-områdene i Gjøvik, som er kulturmiljøer i by av nasjonal interesse.

Riksantikvaren reiser innsigelse til reguleringsplan for Farverikvartalet. Forslaget til reguleringsplan er i konflikt med nasjonale interesser. Byggehøydene er for store, og volumene for dominerende, og bryter med den gjennomgående skalaen i Gjøvik sentrum. De vil ha negativ innvirkning på den freda parken på Gjøvik gård og dominere NB!-området med eldre, verdifull industribebyggelse. Riksantikvaren krever at maks byggehøyde settes til seks etasjer og at volumene bearbeides slik at de blir mindre massive og tilpasser seg kulturmiljøet bedre.

Riksantikvaren kan heller ikke akseptere planlagt bru over Hunnselva. Den vil 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.

Planforslaget

«Farverikkvartalet» er et stort kvartal midt i Gjøvik sentrum som ligger mellom NB!-områdene «Gjøvik Storgataaksen» og «Gjøvik gård» som består av henholdsvis handels- og gågaten Storgata og byens største park, Gjøvik gård og et av Gjøviks eldste industriområder. Farverikkvartalet, som består av bygårder inntil Storgata, forretnings- og kontorbygget Storgata 10, tidligere Gjøvik kornsilo og mølle og et toetasjes parkeringsdekke, har lenge vært et uutnyttet område med potensiale for transformasjon og fortetting.

Planen innebærer å bygge boliger i form av blokkbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg, legge til rette for nye næringsareal og å bygge et nytt nærings- og kontorbygg. Planen legger til rette for ny blokkbebyggelse på inntil ti etasjer med ca. 130 boenheter, næringsarealer på bakkeplan langs Hunnselva og et nytt bygg til nærings-/forretningsformål inne i kvartalet. Ei ny gangbru til Gjøvik gård planlegges etablert over Hunnselva i forlengelsen av Sommerfeldts gate. Det legges opp til at planen gjennomføres i to faser.

Kulturminner og kulturmiljøer i nærheten av planområdet

Gjøvik gård med parkanlegg ble i 2008 vedtaksfredet i henhold til kulturminneloven §§ 15 og 19. I fredningsvedtaket vektlegges det at fredningen ikke skal være til hinder for fortsatt bruk av anlegget, både som bypark, rekreasjonsområde og i henhold til Alf Mjøens (siste private eier) ønsker og ambisjoner om at eiendommen skal danne grunnlag for et kultursentrum i byen. Fredningen skal sikre et komplett gårdsanlegg og verne om de historiske verdiene, og bruk av parken skal ikke gå på bekostning av disse. Fredningen åpner for etablering av ei ny gangbru over Hunnselva, jf. punkt 10 i fredningsbestemmelsene.

Det fredete arealet er betydelig mindre enn det som en gang var Gjøvik gård. Området var opprinnelig et gårdsanlegg med ulike funksjoner som mølle og sagbruk. Vannet som ble brukt til driften, ble tatt fra Hunnselva og ført via kanaler til anleggene. Rester av mølledammen og kanalsystemet som var intakt til Gjøvik kommune overtok arealene, kan i dag sees som spor i landskapsparken. I den perioden Gjøvik glassverk var i drift på første halvdel av 1800-tallet, lå glassverket også innenfor eiendommen.

Inndelingen av Gjøvik gård med prydhave og park i landskapsstil, var typisk for sin tid og var påvirket av strømmingene i Europa. Hage- og parkanlegget har i stor grad sin opprinnelige form og utstrekning og har bevart sitt hovedpreg fram til i dag. Ulike epoker i anleggets historie er fremdeles godt representert. Landskapsparken som ble etablert tidlig på 1800-tallet, preges nå av store grasarealer, gamle trær, gangveier og rester av prydkanalene. Området veksler mellom solåpne arealer og mer skyggefulle partier. Landskapsparken har svært høy kulturminneverdi.

Gjøvik gård gir, sammen med den fredete bygningen Kauffeldtgården, et bilde av områdets opprinnelige og tidlige byutvikling. Glassverkshistorien bidrar også til områdets høye kulturminneverdi. Med sin historie og lokalisering utgjør Gjøvik gård et viktig identitetsskapende element i byen.

Holmen Brænderi ble etablert i 1854, dvs. før Gjøvik fikk status som bykommune, og har hatt stor betydning for jordbruket i distriktet. Til brenneriet hørte også mølla, som allerede fantes på stedet da brenneriet ble etablert, og som alltid var en del av virksomheten. I 1870-årene fikk Holmen Brænderi også bygget et større destilleri i Stenersgaten 20 i Christiania. Den stående siloen og mølla ble oppført i 1951 etter tegninger av Gjøvikarkitekten Helge Skoug sr., og ble siden utvidet/tilbygget mot nord. Holmen Brænderis mølle, senere Gjøvik Kornsilo & Mølle, var i drift fram til 2007.

Planen grenser opp mot Storgata og Holmen Brænderi med bygninger som er regulert til bevaring. Både Gjøvik gård, Holmen Brænderi og Storgata inngår i NB!-områder som er å finne i Riksantikvarens NB!-register. Dette registeret definerer utvalgte historiske byområder av nasjonal interesse hvor det må vises særlige hensyn. Områdene i NB!-registeret bør forvaltes ut fra anbefalingene i Riksantikvarens bystrategi.

NB!-området Storgataaksen er et heterogent område stilmessig med sentrumsbebyggelser fra ulike stilperioder som strekker seg langs seks kvartaler, fra Strandgata i øst til Øvre Torvgate i vest. Kjernen i området består av verneverdig trehusbebyggelse. NB!-området «Gjøvik gård», med industribygningene formidler en sammenhengende historie hvor relasjon til Hunnselva er et strukturerende element.

Riksantikvarens merknader

Byggehøyder og volum

I forslag til ny kommuneplan for Gjøvik, som er ute til offentlig ettersyn står det:

«Utfordringen er å legge til rette for å fortette på en måte som er tilpasset Gjøvik. Å fortette i Gjøvik-skala tar hensyn til byens størrelse, natur, historie, eksisterende bebyggelse og vekstpotensial. Fortetting må skje med kvalitet slik at byen blir attraktiv å leve og oppholde seg i» og «Sentrumskjernen skal fortettes med høy arealutnyttelse. Byggehøyder skal være tilpasset kvartalsstrukturen som har variasjon fra 2-3 til 4-5 etasjer». Riksantikvaren er positiv til Gjøvik kommunes mål for fortetting av byen, som også er i tråd med Riksantikvarens bystrategi, der det står følgende: «Fortetting i historiske bymiljøer og høyhus kan være gode grep som del av en bærekraftig og klimavennlig byutvikling. Det er imidlertid nødvendig å ta hensyn til de viktigste historiske bymiljøer og bylandskapet». Behov og omfang av fortetting må balanseres mot vernehensynene for ikke å forringe opplevels- og bruksverdiene til kulturmiljøet som det bygges i nærheten av.

Forslaget til reguleringsplan legger til rette for volumer og høyder som i vesentlig grad bryter med den etablerte byskalaen. Prosjektets påvirkning på bybildet og bysilhuetten er dokumentert i planmaterialet, og viser at boligblokkene blir svært dominerende sett fra flere steder i byen. Dette gjelder både høydene og volumoppbyggingen som framstår som svært massiv.

I Storgata er høyden på eksisterende bygårder fra to til fire/fem etasjer. Terrenget faller ned mot Hunnselva og det gjør at bebyggelsen her kan være noe høyere enn i Storgata uten at den påvirker bysilhuetten i samme grad. Den planlagte bebyggelsen med blokker på inntil ti etasjer er imidlertid så høy og massiv at den vil framstå som en barriere. Solstudiene viser at de høye blokkene langs Hunnselva kaster lange skygger inn i parken til den fredete Gjøvik gård på kveldstid om sommeren, og utbyggingen vil slik sett danne en forsterket visuell barriere fra Gjøvik gård mot byen. Parken vil dessuten oppleves som mørkere på ettermiddag/kveld og sannsynligvis få som konsekvens et framtidig krav om belysning.

Det er tradisjon for at viktige enkeltbygninger, særlig med betydningsfulle offentlige funksjoner som for eksempel kirker og rådhus, tar en spesiell plass og oppmerksomhet i bybildet. Boligbebyggelsen bør imidlertid innpasses stedets skala for å videreutvikle en attraktiv by for alle. Dette understrekes i Riksantikvarens bystrategi: *Felleskapets bygninger omfatter blant annet kirker, rådhus, skoler, sykehus og stasjonsbygninger. Bygningenes funksjon og symbolverdi er ofte viktig for byens innbyggere. Det er av stor betydning at disse byggenes posisjon i bybildet ikke svekkes.*

Planmaterialet viser tydelig at en reduksjon på eksempelvis fire etasjer, fra ti til seks, vil ivareta de viktige siktlinjene i dagens bybilde, blant annet til kirken og ut mot Mjøsa, på en langt bedre måte. Det vil også gi en bedre tilpasning til det fredete anlegget på Gjøvik gård, og det

bevaringsverdige bygningsmiljøet på Holmen Brænderi. Foreslåtte høyder bryter med eksisterende bebyggelse og vil dominere bysilhuetten og stenge for viktige siktlinjer i bybildet. Planens bestemmelser knyttet til utforming bør i større grad sikre arkitektonisk kvalitet enn det som foreliggende illustrasjoner viser.

De to NB!-områdene er de strukturerende elementene for utviklingen av Gjøvik som by, som de to eldste områdene i Gjøvik. Det er viktig at det historiefortellende potensialet og verneverdiene i disse områdene som helhet ikke svekkes. Hensyn som må tas i NB!-områdene i Gjøvik går blant annet ut på å bevare helheten i bylandskapet. Høydene på ny bebyggelse bør ses i relasjonen til Hunnselva. Høyder, materialer og farger på ny bebyggelse må tilpasses og møte de eksisterende industrihistoriske bygningene langs Hunnselva. Med tanke på øvrig sentrumsbebyggelse som henvender seg til Storgataaksen og landskapet rundt er det viktig at ny bebyggelse ikke overstiger høyder på åsene rundt for å ivareta helhetsopplevelsen av Gjøvik som by. Avstand mellom Hunnselva og ny bebyggelse bør også økes for ikke å svekke opplevelsen av landskapsrommet rundt Gjøvik gård.

I Riksantikvarens bystrategi understreker direktoratet at i NB!-områdene og andre bymiljøer av nasjonal og vesentlig regional verdi skal kulturmiljøene behandles som en helhet hvor nye tiltak bør innordne seg eksisterende bebyggelse. Nye tiltak skal videreføre områdets særpreg. Viktig i denne sammenhengen er byggehøyder og volum. God formgivning, materialvalg og farger er også svært viktig for å sikre samspill mellom gammelt og nytt. Foreliggende reguleringsplan gjør ikke dette, men utfordrer eksisterende bebyggelse i stor grad.

Direktoratets konklusjon er at forslaget til reguleringsplan er i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser. Byggehøydene er for store, og volumene for dominerende. Disse bryter med den gjennomgående skalaen i Gjøvik sentrum, vil ha negativ innvirkning på den freda parken på Gjøvik gård og dominere NB!-området med eldre, verdifull industribebyggelse. Riksantikvaren reiser **innsigelse** til planen, og krever at maksimal byggehøyde settes til seks etasjer og at volumene bearbeides slik at de framstår som mindre massive.

Forslaget om bru over Hunnselva

Forslaget til reguleringsplan for Farverikvartalet legger opp til en forlengelse av Sommerfeldts gate gjennom Farverikvartalet med ny gangbru over Hunnselva til Gjøvik gård, jf. §§ 1 og 4-7.3 i reguleringsplanbestemmelsene og plankart. Forslaget om gangbru begrunnes med at det vil kunne knytte Gjøvik sentrum og Gjøvik gård tettere sammen. Videre argumenteres det i planforslaget for at det ikke er noen historiske elementer i parken som direkte fysisk berøres av etableringen av en ny bru, og at mye vegetasjon og en dempet utforming vil gjøre at brua ikke er synlig på avstand fra de fleste steder i anlegget. Det argumenteres også for at brua vil koble seg til en framtidig elvepromenade og føye seg inn i en allerede eksisterende struktur, men at det kan føre til behov for ganglinjer og snarveger som vil kunne dele opp parken i flere soner og dermed endre parkens opprinnelige karakter.

Riksantikvaren mener at tiltaket er i konflikt med nasjonale interesser og kulturminneverdiene i parken. I forbindelse med byggingen av nytt rådhus i 1980, ble det bygd ei gangbru over elva fra Rådhuset og inn i parken. *Helhetlig landskapsplan for Gjøvik gård* viser i tillegg ei bru ved den tidligere inntaksdammen (areal fredet etter kulturminneloven § 19). Denne brua inngår i det pågående planarbeidet med ny atkomst fra riksveg 4. Da kulturminnemyndighetene godkjente den helhetlige landskapsplanen i 2015, var det med forbehold om framtidig godkjenning av nye bruer ut over de to nevnte.

Riksantikvaren anser at kulturminneverdiene i landskapsparken vil bli betydelig redusert med ny gangbru over Hunnselva i forlengelsen av Sommerfeldtsgate. Ei ny gangbru vil berøre en del av parken som er fredet etter § 15 i kulturminneloven. Denne delen av parken er Ingeborg og Caspar Kauffeldts landskapspark, videreutviklet av Alf Mjøen fra 1900 til 1940. Parken har fortsatt kvaliteter som gjør det mulig å fornemme idealene fra 1700-tallet om et naturligt sted der man finner fred og ro. Restene av Mjøens prydkanal er av stor betydning for romantiseringen av den eldre landskapsparken som var et tidstypisk grep på 1800-tallet.

Etter Riksantikvarens vurdering vil etablering av ei ny bru inn i landskapsparken bidra til å svekke kulturminneverdiene som fredningen skal ivareta. Ferdselsmønstrene i parken vil endre seg med den foreslåtte plasseringen, og brua vil bidra til at parken blir en gjennomfartssone for gående og syklende. Dette vil etter Riksantikvarens vurdering 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. Etablering av foreslått bru vil være i strid med fredningen, jf. punkt 9 i fredningsbestemmelsene. En dempet arkitektonisk utforming endrer ikke betydningen av inngrepet sett ut fra bakgrunnen for fredningsbestemmelsen. Riksantikvaren reiser derfor **innsigelse** til reguleringsplan for Farverikvartalet.

Konklusjon

Riksantikvaren reiser **innsigelse** til reguleringsplan for Farverikvartalet. Forslaget til reguleringsplan er i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser. Byggehøydene er for store, og volumene for dominerende. De bryter med den gjennomgående skalaen i Gjøvik sentrum, vil ha negativ innvirkning på den freda parken på Gjøvik gård og dominere NB!-området med eldre, verdifull industribebyggelse. Riksantikvaren krever at maksimal byggehøyde settes til seks etasjer og at volumene bearbeides slik at de blir mindre massive.

Riksantikvaren kan heller ikke akseptere planlagt bru over Hunnselva. Den vil 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.

Vennlig hilsen

Isa Trøim (e.f.)
fung. avdelingsdirektør

Kristine Johansen
seksjonssjef

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Oppland fylkeskommune, Postboks 988, 2626 Lillehammer

Epost fra Gjøvik kommune
Fra barnerepresentanten

Viktig i et boligprosjekt at uteområde fremstår som attraktiv og at det blir laget en deltaljert 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.

FN's barnekonvensjon artikkel 31 forteller om barnas spesielle rettigheter, deriblandt retten til lek. Vår oppgave er å legge forholdene til rette slik at dette er mulig.

<https://www.planoppland.no/no/Nasjonale-foringer/Barn-og-unges-interesser/>

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rikspolitiske-retningslinjer-for-a-styrk/id519347/>

Krav til fysisk utforming:

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning og støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - er store nok og egner seg for lek og opphold
 - gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Plan og bygningsloven § 12-7 : 4. *funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og **barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal**,*

Gjøvik kommunes »Veileder for leke og aktivitetsområder«:

Møteplass: Fellesareal for ca. 5 boenheter i tilknytning til boligbygg. Målgruppe Voksne – ev med små barn. En møteplass skal være minimum 25kvadrat med sittemøbler som innbyr til **sosialt samvær for alle aldersgrupper**. Det anbefales et tak over deler av møteplassen.

Nærlekeplass: Felles lekeplass for opptil 40 boenheter. Målgruppe 1-6 år Lekeplassen plasseres med synskontakt fra boligene.

Områdelekeplass: Offentlig lekeplass for opptil 100 boenheter. Målgruppe primært 6-12 år, men også tilbud til 1-6år. Lekeplassen skal plasseres slik at den nås på en trygg måte fra boliger i en omkrets på maksimum 300 meter. Sikker adkomst og skjermet for trafikk.

Viktig med **god kvalitet** slik at det fremstår attraktivt. Med skjermet sitteplasser for eksempel med pergola, busker og planter. Og en belysningplan

Viktig med trafiksikkerhetstiltak i anleggsperioden.

Hvor skal avfallscontainerne plasseres? At de ikke blir i nærheten av møteplassen med lukt og kjøring av renovasjonsskjøretøyene.

Lett tilgjengelig for barnevogner, sykler, rullatorer, rullestol ol.

Rekkefølgekrav!

Denne e-post med eventuelle vedlegg er ment for den institusjon eller person den er retta til og kan inneholde lovbestemt taushetsplikt. Om e-posten er feilsendt, vær vennlig å slette den og kontakt avsender. Gjøvik kommune er ikke ansvarlig for direkte eller indirekte tap som følge av denne e-posten, av dette som følge av virus eller datafeil.

Adresse

Kauffeldsplass 1
Postboks 630
2810 Gjøvik
Sentralbord: 61 18 95 00

Epost

postmottak@gjovik.kommune.no

Info

Bank: 6177 05 46809
Foretaksnr.: 940 155 223
Hjemmeside:
www.gjovik.kommune.no

Fra: Knut Syljuåsen <knut@syljuaasen.no>

Sendt: torsdag 8. august 2019 15:35

Til: Postmottak <Postmottak@gjovik.kommune.no>

Emne: Merknader detalj.reg Farverikvartalet fra Storgt 12 AS.

Gjøvik Kommune. sektor for samfunnsutvikling-utbygging

Postboks 630

2810 Gjøvik.

Vedr offentlig ettersyn-forslag til detaljregulering for
Farverikvartalet.

Storgt. 12 As har følgende merknader:

1. Adkomst til vår eiendom plan 1 via parkeringshus er nå forslått permanent med innkjøring fra Brenneribakken, med bredde 6-8,0 m. Se tegning AOSO1 og AOS04 fra KONTUR datert 2019-07-04. Se også foreløpig tegning fra FESTE nr.19-004, datert 01-07. 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 vedlikeholds arbeide er påkrevet og det holder ikke lenger med noe flikking senhøstes.

For Storgaten 12 AS

Knut Syljuåsen

Smiuringen 3
2819 Gjøvik.

Fra: Kirsten Elizabeth Onsrud <kirsten@gjoviksko.no>

Sendt: mandag 2. september 2019 15:53

Til: Postmottak <Postmottak@gjovik.kommune.no>

Emne: Farverikvartalet, detaljregulering

Hei.

Vedrørende reguleringsplan for Farverikvartalet

Viser til reguleringsplan for Farverikvartalet, og § 5.4. Bolig/kontor/forretning, BKB 1-2.

For Storgata 14 og 16 ønskes følgende formål:

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

Med vennlig hilsen

AS Gjøvik Skofabrikk

Kirsten Onsrud

daglig leder

+47 611 74 006

+47 482 09 030

kirsten@gjoviksko.no



Til

Gjøvik kommune

postmottak@gjovik.kommune.no

Sektor for samfunnsutvikling arealplan

Org nr. 880 636 502 MVA

Driftskonto: 1800 05 25339

Klientkonto: 1800 16 63700

Hamar, 04.07.2019

Saksnr. 9478 HE/HE

Ansvarlig advokat:

Heidi Ekrem

he@mageli.no

Innsigelser til forslag til detaljregulering- Farverikvartalet

Viser til brev datert 04.06.19 vedrørende «Offentlig ettersyn – forslag til detaljregulering for Farverikvartalet», og til diverse informasjon på Gjøvik kommunes hjemmeside. Undertegnede representerer AS Gjøvik Skofabrik og Quammegården ANS i anledning saken.

Våre klienter har p.t. ikke mottatt tilstrekkelig informasjon og relevant, etterspurt tegningsunderlag fra utbygger, og har heller ikke fått gjennomført ønskede og etterspurte møter med Farverikvartalet. Det siste året har våre klienter gjentatte ganger forsøkt å få et møte med utbygger, uten å lykkes. Vi viser i den forbindelse til kopi av vårt brev til Farverikvartalet, sendt Gjøvik kommune per e-post den 21.06.19.

Farverikvartalet har etter denne sides siste anmodning forslått møtedato, den 7. eller 8. august, noe som er rett før utløpet av kommunens høringsfrist den 9. august. Med bakgrunn i dette kan våre klienter ikke vente til etter møtet med å fremme sine innsigelser mot prosjektet. Disse gjengis derfor som foreløpige merknader, i hovedtrekk slik;

JETTEGÅRDEN, Storgata 14

Punktene nedenfor baserer seg på diverse informasjon funnet på Gjøvik kommunenes hjemmeside, og den grove presentasjon av utbyggingsprosjektet som Gjøvik Skofabrik fikk av utbygger, i møte, i september 2018. Etter dette møtet, skrev Farverikvartalet et møtereferat hvor noen av nedenstående punkter ble berørt, og det ble lovet at det skulle gis nærere tilbakemelding på disse. Det har ikke skjedd.

Tilgang/adkomst

Jettegården har hovedinngang fra dagens p-plass med innkjøring fra Brenneribakken til 4 av byggets 6 etasjer. Bygget har leietakere som er helt avhengig av kjøretilgang fra dagens øvre p-plass (plan 1), hvorav en leietaker må ha tilgang for sine rullestolbrukere.

I Planbeskrivelsen kap. 7.2.8 vises det til adkomstrettigheter *fastsatt ved skjønn i 1973*, og hvorefter Storgata 14 skal ha kjøreadkomst gjennom parkeringsanleggets nedre plan og gangtrafikk fra øvre plan. Vi vil fremheve at da Jettegården ble bygget i 1986, ble det etablert kjøreadkomst til bygget både fra plan 1 (p-plass) og fra plan 0 (kjeller).

Vi viser videre til punkt 5.3 i Detaljregulering Farverikvartalet, hvor det kort nevnes at byggeprosessen «vil kunne få negative konsekvenser for driften av forretningsarealene i Storgata 12-16, men at det er skjønn fra 1973 som trekker opp rettighetene til arealene vendt mot parkeringsdekket». Vi vil anføre at det kan være etablert beskyttede rettigheter for Jettegården til kjøreadkomst fra plan 1, selv om det ikke fremgår av skjønn. Uansett ber vi om at kommunen i detaljreguleringen, sikrer slik fortsatt adkomst.

Gjøvik Skofabrik er usikre på hvilke, og hvor omfattende, «*negative konsekvenser*» utbygger mener at man må tåle under byggeprosessen. Med bakgrunn i praksis, for adkomst, gjennom flere tiår, og som dagens virksomhet er basert på, kan man ikke akseptere negative konsekvenser.

Bygget må kunne driftes på ordinær måte både under og etter byggeperioden(e), uten tap av leietakere og uten at de får rett til krav om avslag i leien. Det er helt uakseptabelt at flere av leietakerne i bygget mer eller mindre vil bli «stengt inne» i 3 til 10 år. Jettegården vil med dette kunne miste grunnlaget for sin utleievirksomhet.

Reguleringsplanen må derfor sikre at Gjøvik Skofabriks næringsinteresser ivaretas på forsvarlig måte.

Øvrige kommentarer, merknader og konsekvenser

Plan 0 (kjeller):

- ***Tilgang i plan 0*** (kjeller) nødvendig for henting av søppel med egen lastebil, innkjøring til egen garasje, inn- og utlossing av varer m.m. under og etter byggeprosessene.

Konklusjon:

Gjøvik Skofabrik må ha kontinuerlig tilgang til kjellerplanet i tilknytning til sin drift.

I det ferdige garasjeanlegget, må det tas vekk p-plasser i plan 0, for å gi god nok tilgang til bygget og garasjen (totalt 2 plasser må tas ut ihht sist mottatte tegninger datert september 2018, kjøre-åpning minst 6 meter).

Plan 1 (p-plass/dekke):

- ***Tilgjengelighet/adkomst hovedinngang***

Hovedinngangen til Jettegården er i dag fra plan 1 (dagens øvre p-plan).

Det må alternativt bygges ny hovedinngang fra Storgata, plan 2, noe som vil bety høye ombyggingskostnader både inne og ute.----- I tillegg vil dette redusere leieinntekter i byggets beste etasje (redusert leieareal).

Konklusjon: Farverikvartalet må pålegges og bekoste en slik løsning

- ***Spesielle krav dagens leietakere***

En leietaker (kjøreskole) på plan 1 vil trenge minst 4 p-plasser på plan 1 i, under og etter byggeperiodene. De har tilgang på dette i dag.

En leietaker i plan 3 har regelmessig behov for innkjøring av rullestolbrukere.

Konklusjon: 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 handikappede under og etter byggeperiodene.

- ***Framtidig vedlikehold av bygget og fordyrende drift i byggeperioden***

Vanskelig/umulig å holde bygget tilfredsstillende vedlikeholdt under byggeperiodene (10 år?). Risiko for fordyrende drift, før og under byggeperioden.

Hvordan løse dette?

«Byggestøv», hvem har ansvar for dette?

Konklusjon: Må ha tilgang til lift, muligheter for fasadeutbedringer, vask/bygningsvask, maling m.m. under og etter byggeperiodene. Slike tiltak må

Farverikvartalet sørge for/bekoste. Eventuelle fordyrende drift og vedlikehold, må bekostes av Farverikvartalet.

Gjøvik kommune må vurdere å stille vilkår i vedtaket, som sikrer at utbygger gjennom tiltak begrenser ulempene for naboeiendommene.

- **Tilgang brann/redning**

Hva skjer med dette under byggeperiodene?

Brann og redning må ha tilgang kontinuerlig.

Konklusjon: Få mer informasjon om hvordan dette er tenkt løst.

- **Andre betraktninger**

Offentlige p-plasser reduseres betydelig i byggeperioden, noe som vil få negative konsekvenser for Gjøvik sentrum.

Lysforhold/utsikt reduseres. 10 etasjer, i så vidt mange bygninger, blir for kompakt og vil gi for lite lys.

Støy i byggeperioden, hvordan vil dette påvirke leietakere?

Konsekvensene av en mulig 10 års byggeperiode vil bli store.

Verdireduksjon av Jettegården og andre naboeiendommer

Gjøvik Skofabrik vil få utredet grunnlaget for eventuelt erstatningskrav mot utbygger.

Sammendrag

Slik denne side forstår planene nå, vil adkomsten til Jettegården bli nærmest ødelagt, bygget vil bli mindre attraktivt og verdien på eiendommen vil synke betraktelig, når dette prosjektet er under gjennomføring og etterpå.

Det må åpnes opp for kjøring til eiendommene fra Brenneribakken utenom p-huset, også i fase 1 av byggeperioden. Dagens praksis for parkering på p-dekket, må opprettholdes lengst mulig.

Farverikvartalet må sørge for å inkludere omregulering for Jettegården til: bolig/forretning/kontor

QUAMMEGÅRDEN, Storgt 16

Quammegården har inngang fra dagens p-plass (plan 1) med innkjøring fra Brenneribakken til byggets 5 etasjer. Storgt 16 har ved avtale, rett til p-plasser med Gjøvik kommune på dette plan.

Quammegården, storgata 16 har 460m² utleielokaler på plan1. Disse næringslokaler er utleid.

• Adkomst/innkjøring til eiendommen

Vi kan ikke se hvordan dette blir hensyntatt av Farverikvartalet i den planlagte utbyggingen. I planforslaget og saksframlegget fra 23.5 sies det at innkjøring fra Brenneribakken til eiendommene Storgt 12-16 er kun for varelevering. Dette er feil. Innkjøring fra Brenneribakken er innkjøringen for Quammegårdens kunder og leietagere i dag.

Med den foreslåtte reguleringen vil den etablerte adkomsten til leietagere og kunder ikke være mulig. Dette vil få store konsekvenser for byggets leietagere. Næringsvirksomhet på dette plan vil ikke være mulig uten store økonomiske konsekvenser for Storgt 16 og leietagerne.

I saksframlegget fra 23.5 står det som kommentar fra plankonsulent:

«Farverikvartalet har gjennomført egne nabo møter inkludert Quammegården» for å drøfte de forhold som tas opp som merknader. Deretter fremkommer det at Storgt 16 ønsker leiligheter og parkering i næringslokalene.

Kun under bestemte forutsetninger kan dette være aktuelt for Quammegården. Disse forutsetningene ble lagt fram for Fargerikvartalet i januar 2019, uten at disse er besvart.

Konklusjon:

Gjøvik kommune må i sitt vedtak sikre fortsatt adkomst til bygget gjennom innkjøring fra Brenneribakken.

• Tilgang brann/redning

Hva skjer med dette under byggeperiodene?
Brann og redning må ha tilgang kontinuerlig.

Konklusjon: Få mer informasjon om hvordan dette er tenkt løst.

- **Framtidig vedlikehold av bygget og fordyrende drift i byggeperioden m.v.**

Vanskelig/umulig å holde bygget tilfredsstillende vedlikeholdt under byggeperiodene (10 år?). Risiko for fordyrende drift, før og under byggeperioden.

Hvordan løse dette?

«Byggestøv», hvem har ansvar for dette?

Støy i byggeperioden, hvordan vil dette påvirke leietakere?

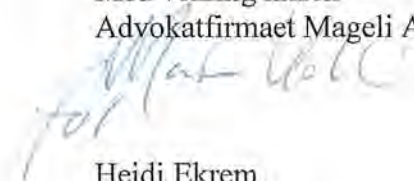
Konklusjon: Quammegården må ha tilgang til lift, muligheter for fasadeutbedringer, vask/bygningsvask, maling m.m. under og etter byggeperiodene. Slike tiltak må Farverikvartalet sørge for/bekoste. Eventuelle fordyrende drift og vedlikehold må bekostes av Farverikvartalet.

Gjøvik kommune anmodes om å stille vilkår, i vedtaket, som sikrer at utbygger gjennom tiltak begrenser ulempene for naboeiendommen

Avsluttende merknader

Denne side tar forbehold om å komme tilbake med nærmere innsigelser og merknader når AS Gjøvik Skofabrik og Quammegården har gjennomført nye møter med Farverikvartalet og/eller når det er mottatt etterspurte tegninger.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Mageli ANS


Heidi Ekrem
advokat

Gjøvik kommune
postmottak@gjovik.kommune.no

Sektor for samfunnsutvikling arealplan

Org nr. 880 636 502 MVA
Driftskonto: 1800 05 25339
Klientkonto: 1800 16 63700

Hamar, 27.09.2019
Saksnr. 9478 HE/HM

Ansvarlig advokat:
Heidi Ekrem
he@mageli.no

Innsigelser til forslag til detaljregulering – Farverikvartalet

Viser til tidligere innsendt innsigelse datert 4.07.19, som vi sendte på vegne av våre klienter AS Gjøvik Skofabrik og Quammegården ANS.

Våre klienter har hatt et møte med Farverikvartalet den 22.08.19 og et møte med Gjøvik Kommune den 23.08.19.

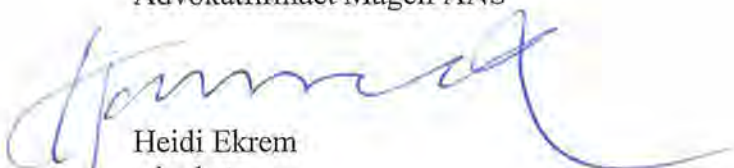
Møtet med Farverikvartalet ble av våre klienter oppfattet som løsningsorientert og konstruktivt. I det påfølgende møte var Gjøvik kommunes fokus i hovedsak på hva kommunen anser som mulig og hva som ikke anses som mulig, og det som fremkom av vurderinger bekymrer våre klienter med tanke på den videre prosess og mulighetene for å kunne drive næringsvirksomhet i Gjøvik sentrum.

I tillegg til allerede innsendte innsigelser, ønsker vi derfor på vegne av våre klienter å komme med følgende merknader, som det bes om at ivaretas i prosessen. Gjøvik kommune bør ta tilbørlig hensyn til eksisterende næringsvirksomhet, slik at de vilkår som oppstilles for utbyggingen balanserer de ulike hensyn som gjør seg gjeldende i denne saken:

- Storgata 14 og Storgata 16 ønsker at trapp fjernes for at arealet med bredde 8 m foran eksisterende bebyggelse blir lengst mulig. Dette for å opprettholde nødvendig bilkjøring inn til eiendommene, da 6 m bredde blir for trangt.
- I en del av adkomstarealet ønsker man det avsettes arealer for bil(er) i tilknytning til varelevering/korttidsparkering utformet som et langsgående, oppmerket areal langs bygningene.
- For at adkomstforholdene for bil skal fungere best mulig er det ønskelig med snuplass i tilknytning til det arealet der det i dag er trappeadkomst til øvre nivå mot Storgata. Rygging representerer en risiko for myke trafikanter i området, i tillegg til at det forringer effektiviteten i transport til eiendommene.

- Vi merker oss at det i referat fra kommunen gis uttrykk for at en breddeutvidelse av planlagt indre gate vil gå ut over andre kvaliteter, overordnede krav og den økonomiske lønnsomheten i prosjektet. Dette ødelegger imidlertid våre klienters næringsgrunnlag som igjen går ut over deres lønnsomhet.
- 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 for disse eiendommene. Utforming av ny fasadevegg på plan 1, med 8 m avstand til eiendommene 12, 14 og 16, gjennomføres i samarbeid med disse eiendommene. Det kan være snakk om en dekorativ vegg, en glassvegg eller helt åpent, med en lav sperre for biler.
- Jettegården ønsker på nytt å gi uttrykk for at slik saken står, vil man måtte vurdere ny hovedinngang fra Storgata for i rimelig grad å kunne ivareta sin næringsvirksomhet, noe som vil medføre store kostnader. Farverikvartalet må pålegges og bekoste en slik løsning.
- Storgt 16 – Quammegården, er svært skeptisk til om det blir plass til bilgjennomkjøring når det står lastebil ved deres rampe. Da vil denne stenge mulig kjørevei inn fra Brennerigaten. Med trapp som vist på tegning vil det ikke være plass til å passere med bil der til eiendommene 14 og 12.
- Våre klienter ønsker også på nytt å gi uttrykk for sin skepsis vedrørende lysforholdene relatert til prosjektet. 10 etasjer, i så vidt mange bygninger, blir for kompakt og vil gi for lite lys til de omkringliggende næringsbyggene. Dette vil forringe byggenes utleieverdi.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Mageli ANS



Heidi Ekrem
advokat

Fra: Roger Hansen <roger.hansen.gk@gmail.com>
Sendt: fredag 30. august 2019 22:01
Til: Asbjørn Tufto
Emne: Farverikvartalet

Hei

Gjøvik gård styret føler at toget for Farverikvartalet går fort - uten at styret føler seg orientert/hørt i forhold til deler av planen som berører Gjøvik gård. Tenker på «skyggebildet» som tegnes på store deler av parken - og flere ganger nevnt ny gangbro over til Gjøvik gård... Her er mye usikkert og for oss lite belyst for gården/parken.

Lurer derfor på fremdrift og muligheter for en viktig runde med vårt styre.

Roger Hansen
Gjøvik gård, styreleder
Strandgata 10, 2815 Gjøvik
Mob.tlf 909 93292

Fra: Roger Hansen <roger.hansen.gk@gmail.com>
Sendt: fredag 30. august 2019 22:15
Til: Asbjørn Tufto
Emne: Farverikvartalet

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..?

Kultursjefen kan informere deg om første mulighet med vårt styre...

PS tror en annen mail til deg gikk uten innhold....?

Roger Hansen
Gjøvik gård, styreleder
Strandgata 10, 2815 Gjøvik
Mob.tlf 909 93292

Til

Farverikvartalet AS
Einar Amlie Karlsen
enkeleinar@gmail.com

Mjøsconsult AS
Trond Erik Michaelsen
trond.erik.michaelsen@gmail.com

Planprosess Farverikvartalet

Vi henvender oss til Farverikvartalet AS på vegne av AS Gjøvik Skofabrik og Quammegården ANS, og viser til plandokumentet i Gjøvik kommune; «Offentlig ettersynsforslag til detaljregulering for Farverikvartalet» datert 4.06.19.

Våre klienter eier to av de eiendommene som berøres av planene. Våre klienter har i mer enn ett år forsøkt å komme i konstruktiv dialog med Farverikvartalet for å avklare punkter som berører deres eiendommer i tilknytning til den planlagte utbyggingen, og har gjentatte ganger blitt lovet nytt møte uten at dette er gjennomført. For å gi gode innspill til løsninger tidlig i prosessen har det vært, og er det, av avgjørende betydning å kjenne godt til det planlagte prosjektet. Farverikvartalet har lovet å gi innsyn i oppdaterte tegninger uten at dette er mottatt. Uten oppdaterte tegninger er det vanskeligere å vurdere konsekvensene utbyggingen har for egen eiendom, og ditto vanskelig å gi en kvalifisert og konstruktiv høringsuttalelse til Gjøvik kommune.

Mine klienter opplever seg ignorert av Farverikvartalet i prosessen, og kjenner seg ikke igjen i Planbeskrivelsen, hvor det i punkt 2.2.4 «Særmøter med direkte berørte naboer», står at slike møter har blitt avholdt for å finne omforente løsninger for direkte berørte eiendommer. Dette har ikke blitt gjennomført med våre klienter. Den 28. mai 2018 ble det invitert til et møte vedrørende «Detaljregulering med konsekvensutredning for Farverikvartalet.» AS Gjøvik Skofabrik var den eneste som møtte opp.

AS Gjøvik Skofabrik hadde deretter et innledende møte med Farverikvartalet den 4.09.18, hvor planene ble grovt skissert og hvor noen konkrete punkter relatert til AS Gjøvik Skofabrik sin eiendom ble drøftet. Dette skulle imidlertid følges opp med nye særmøter.

Det er helt nødvendig med snarlig møte med Farverikvartalet for å få dypere innsyn i prosjektet, få belyst konsekvenser for våre klienters eiendommer, og etablere dialog om løsninger og for unngå unødvendige innsigelser i den offentlige planprosessen. Våre klienter har flere sentrale punkter som må ivaretas i utbyggingsprosjektet, og for øvrig punkter som kan lede til erstatningskrav. Dette vil det bli nærmere redegjort for i et møte.

På vegne av AS Gjøvik Skofabrik og Quammegården ANS bes derfor at det berammes tid for et møte fortrinnsvis før sommerferien, og det bes om at oppdaterte tegninger og evt. annen relevant informasjon som ikke er lagt ved høringsdokumentene oversendes snarest.

Fra denne side foreslås følgende møtedatoer og tidspunkt:

Tirsdag 25. juni etter kl. 13.00

Onsdag 26. juni hele dagen

Mandag 15. juli hele dagen

Tirsdag 16. juli hele dagen

Vi imøteser snarlig tilbakemelding

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Mageli ANS


for Heidi Ekrem
advokat

Kopi:

Gjøvik kommune

henriette.wilberg@gjovik.kommune.no



Arkivsak-dok. 201805085-17
Saksbehandler Magnhild Apeland og Kari Klynderud Sundfør

Saksgang Møtedato
Fylkesutvalget 27.08.2019

REGULERINGSPLAN FOR FARVERIKVARTALET I GJØVIK KOMMUNE

Forslag til

VEDTAK

- 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.
- 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.
- 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.
- Det foreslåtte tiltaket utløser krav om en områdelekeplass på 1500 m². Denne er det ikke plass til i planlagt gårdsrom og planforslaget tilfredsstiller slik sett ikke dette kravet. Fylkesutvalget synes det er uheldig at områdelekeplass ikke er innarbeidet i planforslaget og forutsetter at dette løses på en tilfredsstillende måte slik at barn- og unges interesser ivaretas.

Rasmus Vigrestad
Fylkesrådmann

Hjalmar Nørstebø Solbjør
Ass. fylkesrådmann

Lenke til kommunens dokumenter

<https://www.gjovik.kommune.no/plan-og-utbygging/arealplan/arealplaner/farverikvartalet/#heading-h2-4>

Saksfremlegg

Innledning

Fylkeskommunen har fått reguleringsplan for Farverikvartalet i Gjøvik til uttalelse. Området er tidligere regulert i områderegulering fra 2015. Det var den gangen tenkt etablering av et kjøpesenter med opptil 100 boenheter i boligblokker på taket med et offentlig parkeringshus i kjeller. I ettertid har det vist seg at denne planen ikke lot seg gjennomføre pga. manglende markedsinteresser knyttet til handel- og næring, og store grunninvesteringer knyttet til å bygge parkeringskjeller i flere etasjenivå under grunnvannstanden inntil Hunnselva. Planen er derfor endret til i all hovedsak å konsentrere seg om bygge boliger i form av blokkbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg, legge til rette for nye næringsareal langs Hunnelva og å bygge et nytt nærings- og kontorbygg inne i kvartalet.

Planene er fremmet av Feste Kapp AS har, i samarbeid med arkitektkontorene Kontur AS (Gjøvik) og Sleth AS (Aarhus), på vegne av Farverikvartalet AS.

«Farverikvartalet» er et stort kvartal midt i Gjøvik sentrum som i dag ligger som en barriere mellom handelsgata Storgata (gågata) og byens største bypark, Gjøvik gård. Dette kvartalet som består av bygårder inntil Storgata, forretnings- og kontorbygget Storgata 10, en gammel kornsilo ute av drift og et 2-etasjes parkeringsdekke, har lenge vært et uutnyttet området med stort potensiale for transformasjon og fortetning.

Farverikvartalet AS ønsker nå å realisere et utbyggingsprosjekt med hovedvekt på utbygging av boliger, fordi dette er et konsept som har bedre markedsmessige forutsetninger. Dette medfører en omregulering av planområdet. Det har blitt gjennomført en arkitektkonkurranse for et nytt boligprosjekt i kvartalet, og i forkant av et formelt oppstartsmøte i plansaken, ble problemstillingen fremmet for en politisk prinsippavklaring i Utvalg for Samfunnsutvikling den 08.02.2018 (sak 097/2018).

Planen legger til rette for ny blokkbebyggelse med ca. 130 boenheter med tilhørende parkeringsanlegg, samt næringsarealer på bakkeplan langs Hunnselva og nytt bygg til nærings-/forretningsformål inne i kvartalet. Det legges opp til at planen gjennomføres i to faser. Samlet sett muliggjør reguleringsplanen en svært stor, omfattende og viktig utbygging i Gjøvik sentrum.

Planen legger til rette for en ny etasje på Storgata 10. På taket av nytt parkeringsanlegg er det planlagt et nytt gårdsrom med felles uteoppholds- og nærlekeplass for boligbebyggelsen, samtidig som gårdsrommet skal fungere som et nytt offentlig tilgjengelig byrom. Offentlige gater og ny elvepromenade langs Hunnselva i planområdet, er i hovedsak regulert til offentlige gatetun for å sikre at trafikkavviklingen skal foregå på de myke trafikanters premisser, og at framtidig formgivning av disse byrommene skal signalisere at dette er byrom med møteplasser for sosialt byliv. Et eksisterende grøntområde ved Gjøvik Bibliotek er i planen regulert til offentlig park.

Oppland fylkeskommune har vært tett inne i arbeidet med *Strategi for ny byutvikling - samordnet areal- og transportstrategi for Gjøvik*, og utvikling av Farverikvartalet er et sentralt kvartal i Gjøvik by. Det er stor enighet om at en utbygging vil kunne gi positive effekter og bidra til en vitalisering av

sentrumsområdet og Storgata. Prosjektet vil også kunne bidra til økt aktivitet i Brennerigata og ut mot Hunnselva. Tilrettelegging for flere boliger i sentrum av Gjøvik er i også i tråd med de langsiktige målsettingene i bystrategien og kommuneplanen.

Mål og strategier i den regionale planen for attraktive byer og tettsteder skal legges til grunn for kommunal planlegging. Fylkeskommunen har i sine innspill til planarbeidet i tidlig fase særlig vektlagt prosjektets mulighet for vitalisering av sentrumsområdet. Samtidig har fylkeskommunen utfordret kommunen og utbygger på at prosjektet må ha stor fokus på fortetting med kvalitet, både i funksjonsfordeling, sammensetning og kvalitet på boliger, god tilgjengelighet, tilfredstillende utearealer for opphold for alle aldersgrupper, sol/skyggeforhold som er en utfordring i Gjøvik, og i dette prosjektet spesielt, barriereeffekter mellom Storgata/bysentrum og Hunnselva og Gjøvik gård som er fredet, samt vassdragshensyn mot Hunnselva.

Planen grenser opp mot Storgata og Holmen Brænderi med bygninger som er regulert til bevaring. Både Gjøvik gård, Holmen Brænderi og Storgata inngår i Riksantikvarens NB!-register (Nasjonale interesser i by). Dette registeret definerer utvalgte historiske byområder hvor det må vises særlige hensyn.

Reguleringsplanen søker å knytte Gjøvik sentrums indre kjerne nærmere Hunnselva og Gjøvik gård ved hjelp av en ny gate og akse tvers igjennom kvartalet. Gjøvik gård med bygningene og parken er vedtaksfredet etter kml §§ 15 og 19, og fylkeskommunen har også i forrige reguleringsplan pekt på at dette tiltaket vurderes å være i konflikt med nasjonale interesser, og parkens funksjon som et rolig område.

Kommunen og forslagsstiller har i saksframlegg og et omfattende planmateriale gitt en grundig utredning for prosessen og de ulike vurderingene i arbeidet med reguleringsplanen.

Mer om planarbeidet

Fortetting med kvalitet

Bystrategien til Gjøvik legger opp til at Gjøvik by skal utvikles innenfra og ut. Fortetting i bysentrum er i tråd med dette. For at fortetting skal skje med kvalitet må estetikk, god byggeskikk, tilpasning til stedets skala og det historiske bymiljøet, bruk av miljøvennlige materialer, energibruk basert på fornybare ressurser samt gode uterom og bokvaliteter vektlegges.

Fortetting handler ikke bare om utbygging av tilgjengelige tomter med formål å øke antall boliger. Samspillet mellom eksisterende og nye bygninger og gater, byrom og parker bestemmer karakteren til et område. Det er viktig at nye prosjekter som bygges inn i eksisterende bymiljøer bidrar til å styrke byens karakter og kvaliteter.

Tilpasning til byens skala - Gjøvikskalaen

Forslaget til reguleringsplan utfordrer gjeldende reguleringsplans byggehøyder og Gjøviks byskala. Planmaterialet drøfter høyder og volumer. Den tilrettelegger for svært store bygningsvolum i en

skala som er fremmed i Gjøvik. Prosjektets påvirkning på bybildet og bysilhuetten er dokumentert i planmaterialet, og viser at boligblokkene blir svært dominerende fra flere steder i byen.

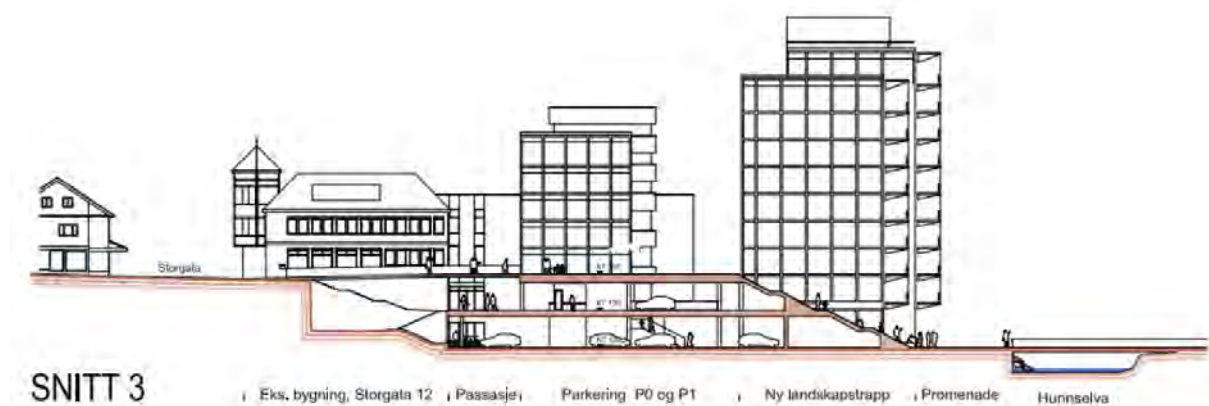
I forslag til ny kommuneplan for Gjøvik, som er ute til offentlig ettersyn står det:

«Utfordringen er å legge til rette for å fortette på en måte som er tilpasset Gjøvik. Å fortette i Gjøvik-skala tar hensyn til byens størrelse, natur, historie, eksisterende bebyggelse og vekstpotensial.

Fortetting må skje med kvalitet slik at byen blir attraktiv å leve og oppholde seg i» og

«Sentrumskjernen skal fortettes med høy arealutnyttelse. Byggehøyder skal være tilpasset kvartalsstrukturen som har variasjon fra 2-3 til 4-5 etasjer».

Gjøviks mål for fortetting av byen er i tråd med Riksantikvarens bystrategi (...): *«Fortetting i historiske bymiljøer og høyhus kan være gode grep som del av en bærekraftig og klimavennlig byutvikling. Det er imidlertid nødvendig å ta hensyn til de viktigste historiske bymiljøer og bylandskapet».*



Figuren over viser et snitt fra Storgata til Hunnselva. Dimensjonene på bygningene i Storgata representerer den typiske bybebyggelsen i Gjøvik by som danner «Gjøvikskalaen». Snittet viser også tydelig hvordan den foreslåtte nye bebyggelsen har helt andre høyder og volum og at den bryter med byskalaen.

I Storgata er høyden på eksisterende bygårder 2-4/5 etasjer. De to bygningene lengst til høyre i bildet over viser forslag til ny bebyggelse i Farverikvartalet. Gjøvik gård er ikke med i snittet, men ligger til høyre for Hunnselva.

Terrenget faller ned mot Hunnselva og det gjør at bebyggelsen her kan være høyere enn i Storgata uten at den vil dominere og bryte vesentlig med byens skala. Den planlagte bebyggelsen med 5 blokker på inntil 10 etasjer er imidlertid så høy og massiv at den vil fremstå som en barriere. I vedtatte reguleringsplan var boligblokkene 3-6 etasjer høye, plassert oppå parkering og næringsareal.

Det er tradisjon for at viktige enkeltbygninger, særlig med betydningsfulle offentlige funksjoner som f.eks. kirker og rådhus tar en spesiell plass og oppmerksomhet i bybildet. Boligbebyggelsen bør imidlertid innpasses stedets skala for å videreutvikle en attraktiv by for alle. Dette understrekes i Riksantikvarens bystrategi: *«Fellesskapets bygninger omfatter blant annet kirker, rådhus, skoler,*

sykehus og stasjonsbygninger. Bygningenes funksjon og symbolverdi er ofte viktig for byens innbyggere. Det er av stor betydning at disse byggenes posisjon i bybildet ikke svekkes».

Fotomontasjene nedenfor viser tydelig at en reduksjon på f.eks. tre etasjer, fra 10 til 7 ville ivareta de viktige siktlinjene i dagens bybilde, blant annet til kirken og ut mot Mjøsa på en langt bedre måte, og det vil også gi en bedre tilpasning til det fredete anlegget på Gjøvik gård, og det bevaringsverdige bygningsmiljøet på Holmen Brænderi.



Figurene viser før og etter situasjonen sett fra Fauchaldsgate med drengestua på Gjøvik gård i rødt midt i bildet. Illustrasjonen viser at de nye blokkene vil dominere i bybildet og utfordrer Gjøviks byskala. Siktlinjen mot kirkespiret blir også brutt.



Figurene viser før og etter situasjonen sett fra Bassengveien 3. De nye blokkene vil rage over byens øvrige bebyggelse og Mjøsutsikten blir betydelig svekket fra flere steder. En reduksjon i antall etasjer vil gjøre at utsikten opprettholdes.

Arealplaner skal oppfylle lovens krav til estetisk kvalitet, både gjennom faglige løsninger, dokumentasjon og planprosess (jfr. *plan- og bygningsloven §§ 29- 2 og Rundskriv H-07/97*) og i forhold til Riksantikvarens bystrategi og NB! - registeret. Tillatte høyder bryter med eksisterende bebyggelse og vil dominere bysilhuetten og stenge for viktige siktlinjer i bybildet. Planens bestemmelser knyttet til utforming bør i større grad sikre arkitektonisk kvalitet enn det som foreliggende illustrasjoner viser. Solstudiene viser at de høye blokkene langs Hunnselva kaster lange skygger inn i parken på den fredede Gjøvik gård på kveldstid om sommeren, og utbyggingen vil slik sett danne en forsterket visuell barriere fra Gjøvik gård mot byen.

Uteopphold

Ved fortetningsprosjekter som dette er det viktig å sørge for gode areal til uteopphold, særlig for barn og unge. Bestemmelsene stiller krav til felles uteoppholdsreal, nærlekeplass og byrom innenfor planens avgrensning. Gårdsrommet er planlagt på taket av et nytt parkeringsanlegg, i høyde med Storgata. Her skal det etableres felles uteoppholds- og nærlekeplass for boligene. Dette gårdsrommet skal samtidig fungere som nytt offentlig tilgjengelig byrom. Arealet avsatt til nærlekeplass til boligene er noe mindre enn retningslinjene i kommuneplanen krever. Dette er kompensert med høye kvalitetskrav til innholdet i bestemmelsene. Fylkesrådmannen anser dette som en akseptabel løsning da kvalitetskravene er godt fulgt opp i bestemmelsene til planen. Fylkesrådmannen forutsetter samtidig at lekeplassen plasseres og utformes slik at den tilfredsstillende kravene til solgang gitt i overordnet plan.

Det foreslåtte tiltaket utløser også krav om en områdelekeplass på 1500 m². Denne er det ikke plass til i planlagt gårdsrom slik leilighetsprosjektet er foreslått utformet. Det vises i stedet til omkringliggende aktivitets- og lekeplasser og parker innenfor en radius på 300 meter. Dette er Gjøvik skoles utearealer, Gjøvik Gård og grøntområder ved biblioteket. Gjøvik kommune bør gjennom arbeidet med kommuneplanen se boligfortetting og lekeplasstrukturen i sammenheng. Det er allerede et stort press på de eksisterende lekearealene det her vises til og ytterligere boligprosjekter i sentrum vil trolig kreve nye områdelekeplasser.

Overvannshåndtering

En egen plan for håndtering av overvann bør normalt følge reguleringsplanen for å vise at det er mulig å håndtere overvannet lokalt innenfor planområdet. Her som grøntarealet i stor grad ligger oppå et garasjetak vil den lokale fordrøyningen av overvannet kreve svært gjennomtenkte løsninger. Det må redegjøres for hvordan vannet er tenkt håndtert og at det er gjennomførbart gitt en så høy utnyttelsesgrad av tomten.

Støy

Det er gjennomført en støyfaglig utredning. Den viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold ved etablering av støydempende tiltak på balkong. Dette er innarbeidet i planbestemmelsenes § 4-5.1. Planbestemmelsen har også krav om tilfredsstillende støyforhold på felles uteareal. Fylkesrådmannen mener temaet støy er tilfredsstillende ivaretatt i planarbeidet.

Klima

Oppland fylkeskommune har som ambisjon å være en klimanøytral fylke innen 2025. Dette vil kreve at alle planer har bestemmelser som medfører redusert utslipp av klimagasser. Tilrettelegging for

boliger i sentrum er et godt grunnlag for redusert bruk av bil som transportmiddel. Jfr. *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging* og *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* er arealdisponeringer ett av de viktigste klimatiltakene kommune kan følge opp, og i forhold til dette følger planforslaget opp *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)* i klimaarbeidet på en god måte.

Som planmyndighet har kommunen mulighet til å signalisere, og stimulere til, ambisiøse klimamål i utbyggingsprosjekter som gjennomføres av andre. Gjøvik kommune følger opp dette i sitt forslaget til kommuneplan der det under kapitlet om Energi og klima (§ 7-1.4) står: *»I reguleringsplaner for bebyggelse skal det redegjøres for tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp utover gjeldende byggeteknisk forskrift, valg av energiløsninger og byggematerialer med klimafotavtrykk og tiltak for å redusere avfall og klimagassutslipp på byggeplassen»*. Med bakgrunn i dette, etterlyser Fylkesrådmannen en noe mer ambisiøs klimaambisjon for byggingen og bygningsmassen i Farverikvartalet.

En så stor og sentralt plassert utbygging som Farverikvartalet 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, grønne tak og fossilfri bygg- og anleggsperiode. Fylkesrådmannen 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.

Parkering

Endringene i reguleringsplanen medfører at antall offentlige parkeringsplasser innenfor planområdet reduseres fra 300 til 75. Reduksjonen begrunnes med at den nye planen legger opp til mindre handel innenfor planområdet, samt avgjørelse om at fremtidig konserthus ikke blir lokalisert til kvartalet. Parkering tilknyttet boligdelen av prosjektet utgjør 102 parkeringsplasser, lokalisert i overbygd parkeringshus over 2. etasjer. Den gjennomsnittlige parkeringsdekningen i planen blir lavere enn kommuneplanens føringer. Fylkesrådmannen mener dette er akseptabelt gitt den sentrale beliggenheten tett på kollektivtilbud.

I planbestemmelsene angis det at 30% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for lading av el-biler. Fylkesrådmannen mener dette tallet trolig er for lavt sett det nasjonale målet for utviklingen av bilparken fremover. Ladepunkter for el-sykler bør også inn som del av planen.

Ny bruforbindelse over Hunnselva til Gjøvik gård

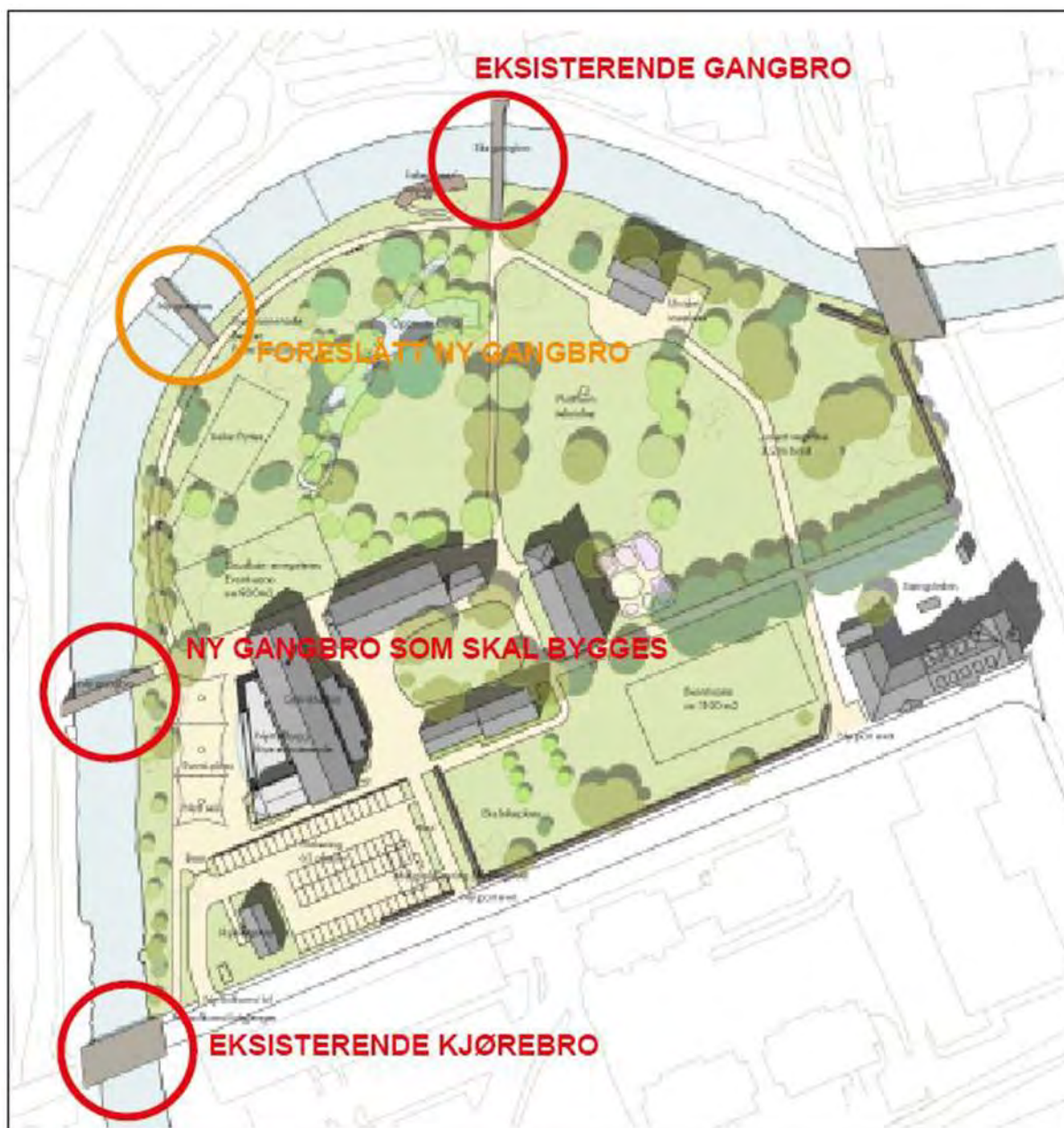
Gjøvik gård med parkanlegg ble i 2008 vedtaksfredet iht. kulturminnelovens §§ 15 og 19. I fredningsvedtaket vektlegges det at fredningen ikke skal være til hinder for fortsatt bruk av anlegget, både som bypark, rekreasjonsområde og i henhold til Mjøens (siste eier) ønsker og ambisjoner om at eiendommen skal danne grunnlag for et kultursentrum i byen. Fredningen skal sikre et komplett gårdsanlegg og verne om de historiske verdiene, og bruk av parken skal ikke gå på bekostning av

dette. Fredningen åpner for etablering av én ny gangbru over Hunnselva, jf pkt 10 i fredningsbestemmelsene.

Forslaget til reguleringsplan for Farverikvartalet legger opp til en forlengelse av Sommerfeldts gate gjennom Farverikvartalet med ny gangbru over Hunnselva til Gjøvik gård, jf §§ 1 og 4-7.3 i reguleringsplanbestemmelsene og plankart. Forslaget om gangbru begrunnes med at det vil kunne knytte Gjøvik sentrum og Gjøvik gård tettere sammen. Bruforbindelsen er også vektlagt som en del av en sammenhengende akse i Gatebruksplanen som ble utarbeidet i forbindelse med ATP-planleggingen i Gjøvik kommune og vedtatt i 2017. Videre argumenteres det i planforslaget for at det ikke er noen historiske elementer i parken som direkte fysisk berøres av etableringen av en ny bru, og at mye vegetasjon og en dempet utforming vil gjøre at brua ikke er synlig på avstand fra de fleste steder i anlegget. Det argumenteres også for at brua vil koble seg til en framtidig elvepromenade og føye seg inn i en allerede eksisterende struktur, men at det kan føre til behov for ganglinjer og snarveger som vil kunne dele opp parken i flere soner og dermed endre parkens opprinnelige karakter. En samlet vurdering er at parkens tålegrense ikke brytes ved etablering av ny bruforbindelse, men at det må stilles krav til arkitektonisk utforming og hvordan den knytter seg til Gjøvik gård.

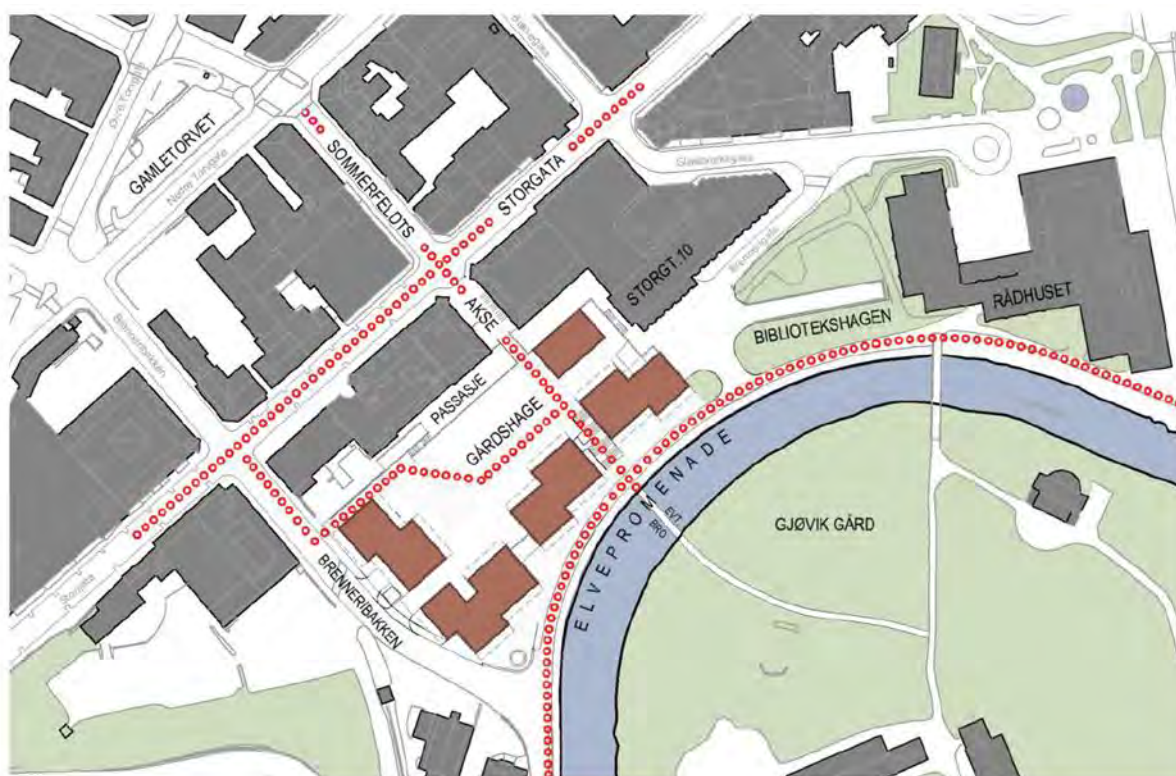
Fylkesrådmannen støtter intensjonen om å knytte Gjøvik sentrum og Gjøvik gård tettere sammen, men mener at dette er ivaretatt med de to eksisterende bruene samt den planlagte brua over tidligere inntaksdam ved Holmen brenneri. Denne brua vil knytte seg opp mot eksisterende vegnett i den fredete parken og vil knytte Gjøvik gård til byen på en god måte uten å ta i bruk ytterligere arealer i parken. Plassering av ny bru innenfor § 19 området over tidligere inntaksdam til Gjøvik gård inngår i det pågående planarbeidet med ny atkomst fra RV 4.

En ny gangbru vil berøre en del av parken som er fredet etter § 15 i kulturminneloven. Denne delen av parken er Ingeborg og Caspar Kauffeldts landskapspark og videreutviklet av Alf Mjøen rundt 1900 – til 1940 med prydkanalen, bruer og øyer, og planting av trær. Området er senere noe endret, men det er fortsatt mulig å oppleve litt av landskapsstilens idé fra 1700-tallet om et naturligt sted der man finner fred og ro. Restene av Mjøens prydkanal er av stor betydning for romantiseringen av den eldre landskapsparken som var et tidstypisk grep på 1800-tallet. Etter fylkesrådmannens vurdering vil etablering av en ny bru her bidra til å svekke verdier i parken som fredningen skal ivareta, endre parkens inndeling i ulike soner og skape behov for nye ganglinjer. Dette vil etter fylkesrådmannens vurdering bryte parkens tålegrense for nye tiltak og plasseringen av ny gangbru, som vist i forslaget til reguleringsplan, vil medføre et vesentlig fysisk inngrep i det fredete kulturminnet og være i strid med fredningen, jfr. pkt. 9 i fredningsbestemmelsene. En dempet arkitektonisk utforming endrer ikke betydningen av inngrepet sett ut fra bakgrunnen for fredningsbestemmelsen.



Figur 62, viser helhetlig landskapsplan for Gjøvik Gård, utarbeidet i 2014.

Figur 62 er hentet fra planbeskrivelsen og viser eksisterende og foreslåtte gangbruer over Hunnselva til Gjøvik gård. Ved godkjenning av helhetlig landskapsplan i 2015 hadde Oppland fylkeskommune forbehold knyttet til å etablere ny bru innenfor § 15 område. Dette er brua som nå foreslås regulert, merket som oransje i figuren over.



Figur 44, Viktige akser i og rundt Farverikvartalet

Figur 44 hentet fra planbeskrivelsen med viktige akser i og rundt Farverikvartalet illustrerer tydelig at ny bru vil skape behov for nye ganglinjer i parken rundt Gjøvik gård slik det også er tegnet inn en ny gangveg.

Fylkesrådmannens tilrådning:

- Fylkesrådmannen 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.
- Fylkesrådmannen tilrår at kommunen anmodes om 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.
- Fylkesrådmannen tilrår at det fremmes 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.
- Fylkesrådmannen viser til at tiltaket utløser krav om en områdelekeplass på 1500 m². Denne er det ikke plass til i planlagt gårdsrom og planforslaget tilfredsstiller slik sett ikke dette kravet. Det er uheldig at områdelekeplass ikke er innarbeidet i planforslaget og det må forutsettes at dette løses på en tilfredsstillende måte slik at barn- og unges interesser ivaretas på best mulig måte.

Forholdet til Riksantikvaren:

I saker med nasjonale kulturminneinteresser vil Riksantikvaren bli underrettet om fylkeskommunens saksfremlegg og vedtak for å kunne vurdere å gi egen uttalelse.