

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR
KVARTAL 13_STUDENTEN BT2



GJØVIK KOMMUNE

Planforslag, datert: 28.08.2023
Plan-ID: 0467



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	5
1.1	Sammendrag.....	5
1.2	Bakgrunn for planforslaget	5
1.3	Hensikten for planforslaget	5
1.4	Krav til konsekvensutredning?	5
2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	6
2.1	Beliggenhet og planavgrensning	6
2.2	Eiendom og eierforhold	8
2.3	Dagens arealbruk	8
2.4	Stedets karakter og landskap	9
2.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	11
2.6	Naturverdier	12
2.7	Rekreasjonsverdi og –bruk.....	12
2.8	Sosial infrastruktur	12
2.9	Barns interesser	12
2.10	Trafikkforhold	13
2.11	Vannforsyning og avløp	15
2.12	Energi.....	15
2.13	Risiko og sårbarhet - eksisterende situasjon.....	16
3	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	18
3.1	Overordnet beskrivelse av planforslaget	18
3.2	Bebyggelsens plassering og utforming.....	19
3.3	Planlagt arealbruk	20
3.4	Plankart.....	21
3.5	Reguleringsformål.....	22
3.6	Bebyggelsens plassering og utforming.....	26
3.7	Boligmiljø og bokvalitet.....	32
3.8	Uteoppholdsareal	32
3.9	Kulturminner og kulturmiljø.....	34
3.10	Miljøtiltak.....	34
3.11	Universell utforming	34
3.12	Vannforsyning- og avløp	34
3.13	Overvannshåndtering	35



3.14	Energiløsninger	35
3.15	Renovasjon	36
3.16	Energiløsninger	38
3.17	Støy.....	39
3.18	Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak.....	41
3.19	Parkering.....	41
3.20	Rekkefølgebestemmelser	42
3.21	Fremtidige eiendomsforhold	42
3.22	Økonomiske forhold og gjennomføringsavtaler/utbyggingsavtaler.....	42
4	VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	44
4.1	Vurdering av konsekvenser av planforslaget	44
5	VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER	47
5.1	Vurdering og kommentering av innspill	47
6	PROSESS OG FØRINGER	53
6.1	Planprosess	53
6.2	Eksisterende reguleringsplaner i området.....	54
6.3	Kommuneplanens arealdel	55
6.4	Viktige føringer	55
7	FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER	57
8	VEDLEGG.....	59



Oppdragsgiver: Studenten Gjøvik AS

Oppdragsgivers kontaktperson: Tore Larsen Aspmo v/Nova Form AS

Rådgiver: Feste Kapp AS

Utarbeidet av: Einar Nordengen

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert
1.0	28.08.2023	Komplett planforslag for oversendelse til 1. gangs behandling.	EN	HOE



1 INNLEDNING

1.1 Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av ny studentboligbebyggelse innenfor planområdet. Det er allerede oppført bebyggelse for studentboliger (Studenten) innenfor planområdet. Reguleringsplanen skal legge til rette for et nytt byggetrinn med ca. 82 hybelenheter. Planforslaget vil også berøre kjørearealer i Kringens gate. Planforslaget vil legge opp til at Kringes gate blir envegskjørt, med nytt fortau inn mot Kvartal 13.

1.2 Bakgrunn for planforslaget

I 2002 ble det gjort en planendring ut fra ønske om å omdisponere lokalene fra produksjonslokaler til boligformål i tidligere Opplandske Luefabrikk. Planen åpner også for utvikling av boliger på den delen av kvartalet hvor brannstasjonen var tidligere. Gjøvik brannstasjon lå tidligere i Gjøvik sentrum, innenfor Kvartal 20. Da denne på 2010-tallet ble flyttet til Hunndalen, ble det mulig å fylle eiendommen med ny bruk. Selskapet Studenten Gjøvik AS (Campus Living) kjøpte tomten og utvikler området til studentboliger.

I byggetrinn 1 av Studenten ble det prosjektert i henhold til reguleringsplanen fra 2002, med unntak av dispensasjon fra høydekrav.

1.3 Hensikten for planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å slutføre kvartalsstrukturen i området gjennom det nytt og siste byggetrinn for studentboliger.

1.4 Krav til konsekvensutredning?

Det ble ved oversendelse av planinitiativ gjort en vurdering av om planen faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Det ble her vurdert at planen ikke faller inn under kriteriene i forskriften § 6, 1. ledd bokstav b). Planen omfattes ikke av forskriftens vedlegg I som følge av planens karakter. Planen samsvarer med kommuneplanen. Planforslaget omfattes hverken av tiltak i forskriftens vedlegg I eller II.

Planen er i henhold til kommuneplanens arealdel og er vurdert til å ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn, jf. § 8, 1. ledd bokstav a) og § 10.

Gjennom avholdt oppstartsmøte kommer det frem at Gjøvik kommune er enig i forslagsstillers vurdering.

2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet og planavgrensning



Figur 1, Skråfoto av planområdet med omkringliggende bebyggelse (1881.no)

Kvartal 13 ligger i området ved Gjøvik Stadion og Gjøvik fengsel i sentrum av byen. Kvartalet avgrenses av Hunnsvegen, Kringens gate, Wergelands gate og Marcus Thranes gate. Det er i dag flere eiere av bebyggelsen innenfor kvartalet, der Studenten Gjøvik AS er den største eieren.

Planområdet ligger både med nærhet til Gjøvik Stadion og Gjøvik Kirke med tilhørende parkanlegg.

Hunnsvegen som planområdet ligger inntil, er en hovedveg gjennom Gjøvik sentrum. Som følge av planområdet også grenser til Marcus Thranes gate i sør, som også er en viktig akse i byen, er planområdet både svært sentralt og eksponert i bybildet.

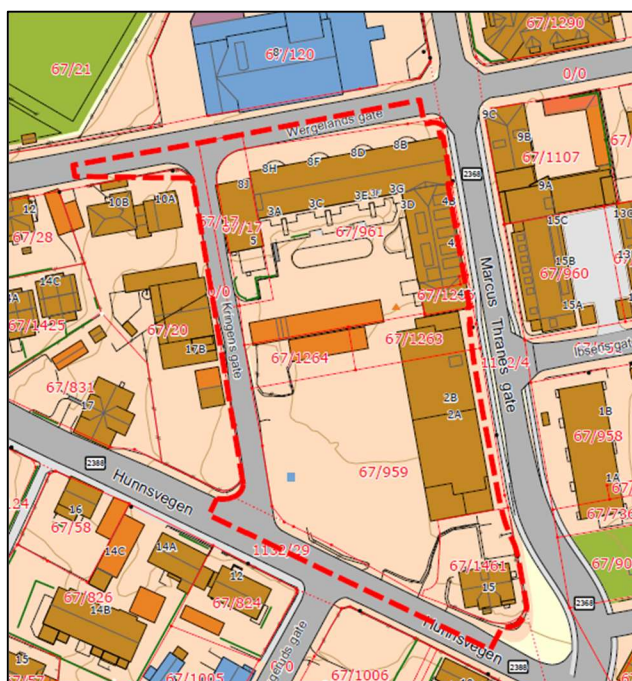


Kvartal 13 ligger svært sentralt i Gjøvik sentrum. Det meste av tilbud som Gjøvik har ligger innenfor en rekkevidde på 500 meter fra området. Det er ca. 400 meter til skystasjonen, som er et viktig knutepunkt for Gjøvik med avganger både med buss og tog. Det er et godt etablert nettverk med gang- og sykkelveier fra området og rundt i sentrum. Avgrensningen til planområdet er lagt rundt den aktuelle tomten for Kvartal 25 og er fremhevet i figur 2 under.



Figur 2, Planområdet og dets plassering i bybildet

Plangrense følger utstrekningen til reguleringsplan fra 2002, samt formålsgrenser. Siden det planlegges for fortau og enveiskjøring i Kringensgate, er hele vegbredden tatt med innenfor denne planen, inkludert tilstrekkelig areal (siktlinje) ut mot kryssene Kringens gate /Wergelands gate og Kringens gate / Hunnsvegen.



2.2 Eiendom og eierforhold

Selve utbyggingsområdet utgjør eiendommen 67/959, (Marcus Thranes Gate 2A-B), som eies av Studenten Gjøvik AS. Som følge av at planområdet strekker seg ut over selve utbyggingsområdet, inngår i tillegg følgende eiendommer i planområdet:

- 67/961 (Kringens gate 3A-G, Marcus Thr. gate 4A-B, Wergelands gate 8A-H)
- 67/17 (Kringens gate 5, Wergelands gate 8)
- 67/1265 (Marcus Thr. gate 4C)
- 67/1461 (Hunnsvegen 15)
- 37/20 (Hunnsvegen 17B)

Tilstøtende vegareal som inngår i planen er del av følgende gårds og bruksnummer:

- 1172/4 (del av Marcus Thranes gate)
- 1132/29 (del av Hunnsvegen)

2.3 Dagens arealbruk

Kvartal 13 både har vært og er fremdeles et transformasjonsområde, der det er bygget en del forskjellige bygg med ulikt stiluttrykk. Den tidligere luefabrikken er transformert til leiligheter, Studenten byggetrinn 1 er realisert, samtidig som Hunnsvegen 17B er bygget rett på andre siden av Kringes gate. Disse byggene har varierende stiluttrykk. Gjennom at det ikke er anlagt bebyggelse ut mot Hunnsvegen/Kringes gate, fremstår kvartalet som åpent, og det er innsyn fra Hunnsvegen til det som i praksis utgjør en stor parkeringsplass. Området kan gjennom dette fremstå som noe fragmentert og ufullstendig.



Figur 4, Dagens bebyggelse i og rundt planområdet (Google Maps)

Innenfor planavgrensningen er det i dag studenter som i all hovedsak bruker eiendommene knyttet til Marcus Thranes gate 2A-B. Resten av området brukes av beboere i de seksjonerte leiligheter i den gamle luefabrikken. I tilknytning til alle eiendommene er det arealer avsatt til parkering, søppelhåndtering og grønnstruktur. Innenfor planavgrensningen er det en bedrift, et begravelsesbyrå.

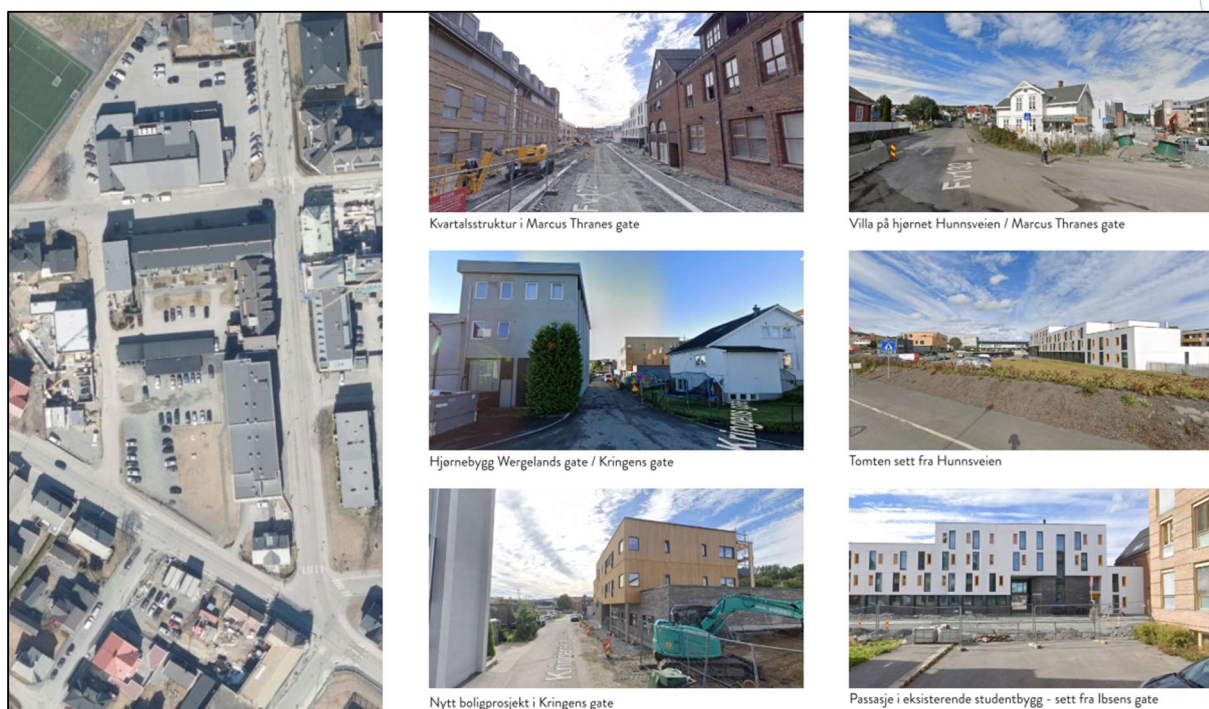
2.4 Stedets karakter og landskap

Planområdet, som er en del av kvartal 13, ligger sentralt plassert tett inn imot et viktig trafikalt knutepunkt i Gjøvik; Hunnsvegen/ Marcus Thranesgata, og ligger i et område i byen med liten terrengforskjell. Det er en innbygdes høydeforskjell mellom ca. 1 meter mellom vest og øst.

Kvartal 13 og kvartal 14, utgjør et triangulært område, og deles innbyrdes over av Kringensgate gate. De fleste kvartaler i Gjøvik er kvadratiske, og bebyggelsen er trukket ut til fortauet på alle fire sider. Områdekarakteren i kvartal 13 og 14 skiller seg ut i sin ytre form som et resultat av Gjøvik sin opprinnelige byplan, som bestod av flere kvadratstrukturer lagt i ulike retninger. Der hvor disse møttes oppstod det triangulære kvartaler. Innholdet i kvartalet skiller seg fra en del kvartaler i byen ved at arkitekturen oppleves som veldig variert og lite enhetlig, det er «huller» og sprang i gatebildet, både i byggelinjer og i høyder og det er innslag av mange ulike materialer og uttrykk. Arkitekturen oppleves av mange som rotete og usammenhengende. Det er flere grunner til dette. Eksisterende bebyggelse består av mange ulike tidsepoker, noe også bildene illustrerer. Kvartalet er veldig eksponert i byen på grunn av nærheten til vegnettet, noe som gjør utformingen av kvartalet ekstra viktig i bybildet.

Det er de siste 10 årene kommet en del ny bebyggelse i nærheten av kvartal 13. Dette innbefatter gjenoppbygging av Hunnsvegen 1 (Kvartal 37) etter brannen i 2015, og etablering av ny bebyggelse ved Hunnsvegen 17B. Det er også planlagt ny bebyggelse i Kvartal 25 på motsatt side av Marcus Thranes gate.

En utfylling av kvartalet bør derfor ikke bare fylle byggets funksjon, men også rydde opp i det totale bildet i den grad det er mulig, ved å tette igjen gatebildet og skape «ro» og sammenheng i det visuelle inntrykket.



Figur 5, Eksempler på ulike byggestiler i området (MDH Arkitekter AS)



Figur 6, Området - morfologisk studie (MDH Arkitekter AS)

2.5 Kulturminner og kulturmiljø

Kvisgårdshjørnet som planområdet grenser inntil har vært et karakteristisk vegkryss i bybildet på Gjøvik. Her møtes fem veger; Hunnsvegen fra sentrum, Hans Mustads gate, Hunnsvegen videre oppover mot Hunn, Marcus Thranes gate og Kirkegata. I tillegg inngår tidl. Oppland Luefabrikk innenfor planområdet. Opplandske luefabrikk er et historisk bygg hvor det har var lue produksjon i Marcus Thranes gate fra 1952 til 1999. I dag består bygget av leiligheter.



Figur 8, Hunnsvegen 1 før og etter brannen i 2015. er erstattet av en ny hjørnebebyggelse, som tolker det tidligere bygningsuttrykket i en moderne kontakt. Dette bygget sto ferdig i 2020.



Figur 7, Vinterlig på Kvisgårdshjørnet en gang på 1930-tallet. Leivestadgården til venstre og Skundbergs butikk på hjørnet. (Foto: Mjøsmuseet)



Figur 9, Samme sted i dagens situasjon.



Figur 10, Oppland Luefabrikk



Figur 11, Tidl. fabrikklokaler etter transformasjon til leiligheter

2.6 Naturverdier

Kvartal 13 er preget av grøntareal som er menneskeskapt og bearbeidet i sin helhet. Utsjekk mot Artsdatabanken viser ingen kjente rødlistearter innenfor planområdet. Grøntarealer innenfor området ble enkelt opparbeidet i etterkant av byggetrinn 1 på studenten.

2.7 Rekreasjonsverdi og –bruk

Det er begrenset med grønnstruktur av kvalitet innenfor planområdet i dagens situasjon. Ved slutføringen av byggetrinn 1 på studenten ble det anlagt en plan i forkant av bebyggelsen, og satt ut to benker, men ut over dette er det ikke gjort opparbeidelse av området.

2.8 Sosial infrastruktur



Figur 12, Etablert uteområdet i tilknytning til Studenten BT1 i dagens situasjon

Planområdet ligger langs Marcus Transes gate, som er en viktig skoleveg og ferdselsåre for barn og unge i byen. Vegen er viktig for både brukere av Gjøvik barnehage, Gjøvik Skole og for studenter ved NTNU.

Studenten 1 og 2 ligger rett i tilknytning også til sentrum studentboliger (Sit).

2.9 Barns interesser

Barns interesser knytter seg til å ivareta nødvendig trafiksikkerhet langs Hunnsvegen og Wergelands gate, samt sikre en god overgang mellom bygget og det offentlige rom. Kringes gate er skoleveg for barn til og fra Gjøvik skole. Gata har i dag et utflytende preg, med kantparkering og mye blandet aktivitet.

2.9.1 Barnetråkk

Det er få registreringer i Barnetråkk i området, men det er gjort en registrering i krysset mellom Hunnsvegen og Kringes gate. Dette krysset er avmerket som farlig punkt, med teksten «bilene stopper ikke». Det er fotgjengerovergangen på stedet det antagelig knytter seg et farlig punkt til.



Figur 13, Bilde fra dagens situasjon i krysset Kringes gate 7Hunnsvegen.

Kringes gate har ikke eget fortau i dag, men benyttes mye av myke trafikanter. Dette gjelder både som skoleveg til/fra Gjøvik skole og for handlende på Rema 1000 Station.

2.10 Trafikkforhold

Til grunn for planforslaget er det utarbeidet en mobilitetsanalyse, utført av Feste Kapp AS. Denne følger plansaken i sin helhet. Påfølgende avsnitt er i stor grad en oppsummering av de forhold som er omtalt i denne.

2.10.1 Kjøreatkomst

Studenten byggetrinn 1 har hatt parkeringsareal på den ubebygde delen av tomte. Adkomst er via Kringes gate. Hunnsvegen 17B har også adkomst fra Kringes gate. Kringes gate er i dagens situasjon åpen i begge retninger, slik at utkjøring fra planområdet har også skjedd via dette krysset mot Hunnsvegen.

2.10.2 Trafikkmengde

Trafikkmengdene i omkringliggende vegnett er delvis kjent. ÅDT i Marcus Thranes gate forbi planområdet er 3 100. ÅDT i Hunnsvegen forbi planområdet er 4800. Disse vegene er fylkeskommunale. For de kommunale vegene Kringes gate og Wergelands gate er det ikke kjente trafikk tall. I og med trafikksituasjonen i Kringes gate blir vesentlig forandret som følge av planlagt envegskjøring, er historiske data for ÅDT på denne vegen mindre relevant.

2.10.3 Trafiksikkerhet

Det er fortsatt en utsjekk mot Nasjonal vegdatabank for å kartlegge om det har vært, og evt. hvor mange ulykker det har vært i vegsystemet i og rundt planområdet. Det er få registrerte ulykker.

Siste ti år er det registrert 9 ulykkeshendelser i krysset Hunnsvegen/Marcus Thranes gate. I Hunnsvegen, på strekningen mellom Kringes gate og Marcus Thranes gate er det på samme tidspunkt registrert 2 ulykker.

Det er ingen av kryssområdene eller strekningene ved planområdet som kan defineres som ulykkes punkt eller ulykkes strekninger basert på Statens vegvesens definisjoner.

- Ulykkes punkt: Minimum 4 politirapporterte personskadeulykker i løpet av 5 år innenfor en strekning på 100 m.
- Ulykkesstrekning: Minimum 10 politirapporterte personskadeulykker i løpet av 5 år innenfor en strekning på 1 km.

Det er mye blandet trafikk i Kringes gate, både bilkjøring, kantparkering og myke trafikkander i en «blanding». Det er dette forholdet som gjør det ønskelig å bedre trafiksikkerheten gjennom å forbeholde gata for kun innkjøring, samt anlegge fortau.

2.10.4 Kollektivtilbud

Det er fem bussholdeplasser innenfor 200 meter gangavstand fra planområdet.

Både rute B41, B42 og B45 passerer planområdet. Rute B41 og B42 har avgangsfrekvens på 3 busser i timen per retning på morgenen og ettermiddagen, og 2 busser i timen per retning ellers. Rute B45 har én avgang i timen per retning på dagtid. Det kjører i tillegg 3 regionale bussruter og 15 arbeids-/skoleruter forbi planområdet.

Det er rundt 400 meter gangavstand til Gjøvik stasjon i retning øst for planområdet. Gjøvik stasjon er endestasjon for toget til Oslo S med avgang hver eller annenhver time.

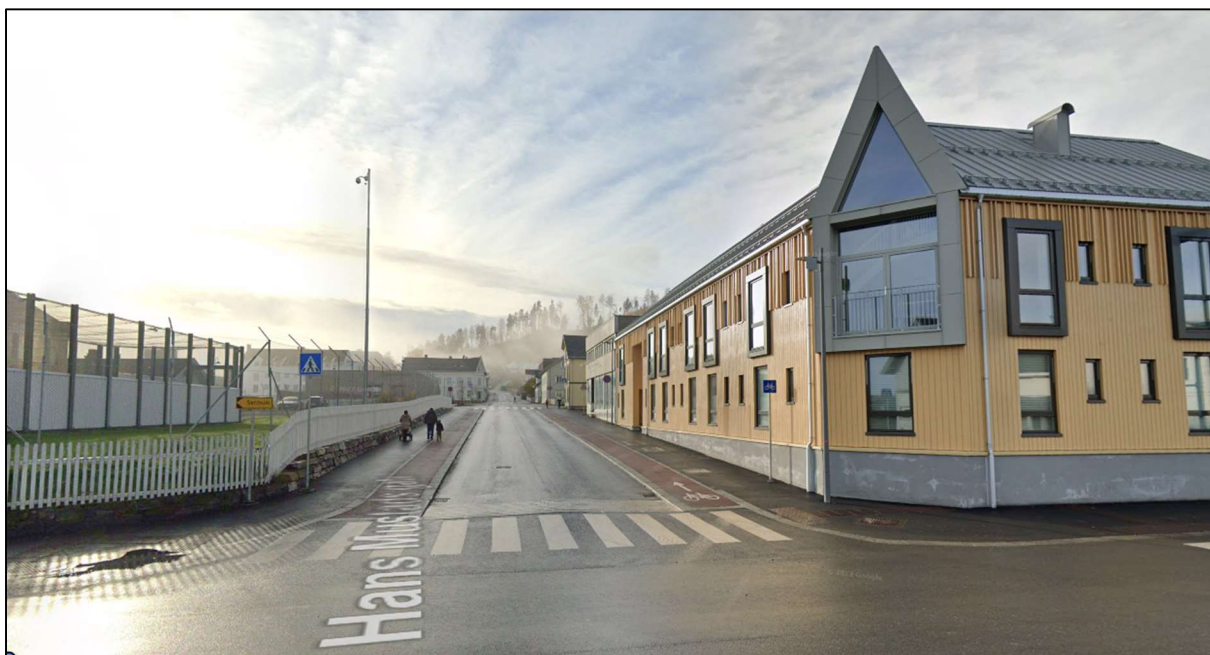
I henhold til Urbanet Analyse sin klassifisering av kollektivtilbud, er kollektivtilgjengeligheten rangert som *særdeles god*.

2.10.5 Myke trafikanter



Figur 14, Den nye Markus Thranes gate

Veges betydning som viktig for barn og unge er synlig gjennom at vegen er rustet opp med eget gangfelt og sykkel felt. Reguleringsplanen som lå til grunn for dette vegtiltaket løste trafiksikkerhetsutfordringene som tidligere var i dette krysset.



Figur 15, Ny utforming med eget sykkelfelt i Hans Mustads gate

Universell tilgjengelighet

Hunnsvegen er ikke universelt utformet på grunn av store stigningsforhold. Ny del av Marcus Thranes gate er universelt utformet i den grad naturlig terreng tillater det.

2.11 Vannforsyning og avløp

Det foreligger utarbeidet VA-rammeplan som del av planforslaget, som er godkjent av teknisk drift i Gjøvik kommune. Det er også laget et sammendrag av VA-rammeplanen i ROS-analysen.

2.12 Energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg i Gjøvik. Kommuneplanen har bestemmelser om at alle nybygg med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² og bygg med oppvarmet bruksareal over 500 m² skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Det er ikke krav om tilknytningsplikt for passivhus NS3701 for næringsbygg.

Det har under planprosessen blitt jobbet med flere ulike alternativer for å fremskaffe tilstrekkelig strømkapasitet. Det er blitt jobbet med lokaliseringer både intern på planområdet og eksternt, og løsninger innvendig i bygg og utvendig. Det er med netteier avklart at strømforsyning til nytt byggetrinn sikres via oppgradering av eksisterende trafo i byggetrinn 1.

2.13 Risiko og sårbarhet - eksisterende situasjon

Plan- og bygningsloven krever til at det skal utarbeides ROS-analyse for planområdet. (§4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.) Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for utbyggingsplanene og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Hensikten er at forhold som kan medføre alvorlig skade på mennesker, miljø eller samfunnsfunksjoner skal klargjøres i plansaken og ligge til grunn for vedtak av planen. Risikoanalyse gjennomføres først med utgangspunkt i dagens situasjon og så for situasjonen slik en venter det vil bli som følge av gjennomføring av reguleringsplan. Som en del av den innledende kartleggingen er det vurdert eksisterende risiko- og sårbarhetsforhold. Det er ikke funnet eksisterende forhold som utgjør en fare i forbindelse med gjennomføring av tiltaket.

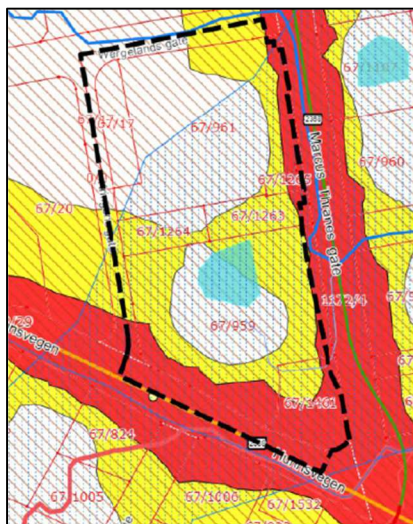
2.13.1 Grunnforhold

Området har tidligere vært benyttet som brannstasjon. Deler av området er registrert i grunnforurensningsdatabasen med lokalitetsnummer 10960, og er forurenset.

Miljøteknisk grunnundersøkelse ble gjennomført av SWECO 4 og 6. oktober 2016. Det ble gjenbrukt forurensede masser ved etablering av de første studentblokkene, og det står også i tiltaksplanen fra 2016 at det må tas ut ytterligere prøver ved riving av bygg der det nå skal etableres studentboliger.

Forslagsstiller har derfor gjennomført en supplerende miljøteknisk grunnundersøkelse og oppdatert tiltaksplan på området, ref. Forurensningsforskriften kap.2. Denne supplerende miljøtekniske grunnundersøkelsen er lagt til grunn ved vurdering av temaet i vedlagt ROS-analyse.

2.13.2 Støy – dagens situasjon



2.13.3 Parkering, dagens situasjon

Mobilitetsplanen redegjør for eksisterende parkeringssituasjon. Studenten byggetrinn 1 har hatt parkeringsareal på den ubebygde delen av tomta. Adkomst er via Kringes gate.

Det på den ubebygde delen av tomta (der byggetrinn 2 nå er under planlegging) er det etablert en midlertidig gårds plass. Det er ca. 38 parkeringsplasser der pr. dags dato. Ca. 13 parkeringsplasser leies ut til eksterne brukere. Det vil si at 25 av 80 studenter har bil. Parkeringsplassene følger ikke spesifikke leiligheter, men leietaker kan søke om dette uavhengig av leilighetstype.



Figur 17, Etablert midlertidig gårds plass i tilknytning til Studenten byggetrinn 1

Gitt at det er 25 enheter av totalt 80 enheter som har parkeringsplass, gir dette en reell parkeringsfaktor på 0,3125. Dvs. at det pr. dags dato er en høyere reell parkeringsdekning enn det kommuneplanen åpner opp for. (0,1-0,2)

Planområdet omfatter i tillegg eksisterende boligbebyggelse.

En opptelling av denne situasjonen viser at det er 29 seksjoner totalt, hvorav 28 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Næringsseksjonen har forbeholdt 3 plasser i bakgården.

- Det er 10 parkeringsplasser under takoverbygg
- 9 oppmerkende plasser i bakgården forbeholdt boligbebyggelsen plaser forbeholdt næringsseksjonen
- 8 parkeringsplasser på motsatt side mot Wergelands gate

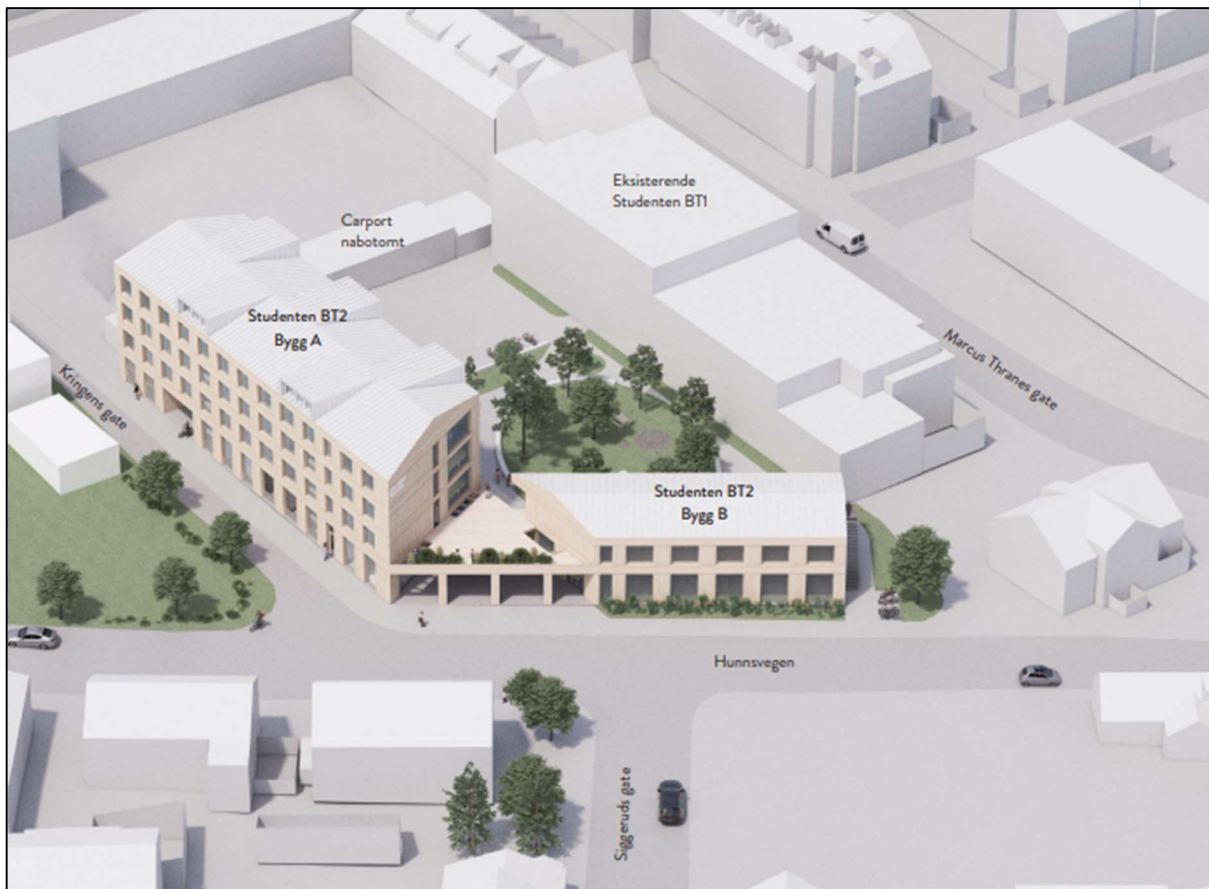


Figur 18, Eksisterende parkeringsløsning for sameiet Wergelandsgården m. fl.

Reguleringsplanen har til hensikt å stadfeste eksisterende situasjon for denne bebyggelsen.

3 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

3.1 Overordnet beskrivelse av planforslaget



Figur 19, Perspektiv av ny bebyggelse i kontekst (MDH Arkitekter AS)

Planforslaget er en konkret og avgrenset reguleringsplan tilpasset et nytt byggetrinn 2 av Studenten, basert på tilhørende forprosjekt utarbeidet av MDH Arkitekter AS.

Planforslaget innebærer å legge til rette for en ny blokkbebyggelse for studenter. Planlagt bygg oppføres i fire etasjer mot Kringens gate og 2 etasjer mot Hunnsvegen. Byggetrinn 2 planlegges med 83 nye boenheter. Det finnes 80 boenheter innenfor eksisterende byggetrinn 1. Samlet vil det derfor bli 163 enheter innenfor planområdet.

3.2 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 20, Ny bebyggelse sett fra Siggeruds gate i sør

Planforslaget har til hensikt å fullføre kvartalsstrukturen, og tilføre området kvaliteter som ikke er der i dag. Dette gjelder både det arkitektoniske uttrykket, som skal gi området et løft, innramming av kvartalet med et støyfritt og attraktivt uteoppholdsareal i midten, og fellesfunksjoner og møteplasser innendørs for studentene, som ikke finnes på området i dag. Med andre ord skal prosjektet skal megle mellom trehusbebyggelsen med mindre boliger med saltak og den tette kvartalsstrukturen mot sentrum av Gjøvik.



Figur 24, Fra Hunnsvegen i vest.



Figur 23, Fra Siggeruds gate i sør.



Figur 22, Felles uteareal i bakgården



Figur 21, Fra Kringens gate i nord.

3.3 Planlagt arealbruk



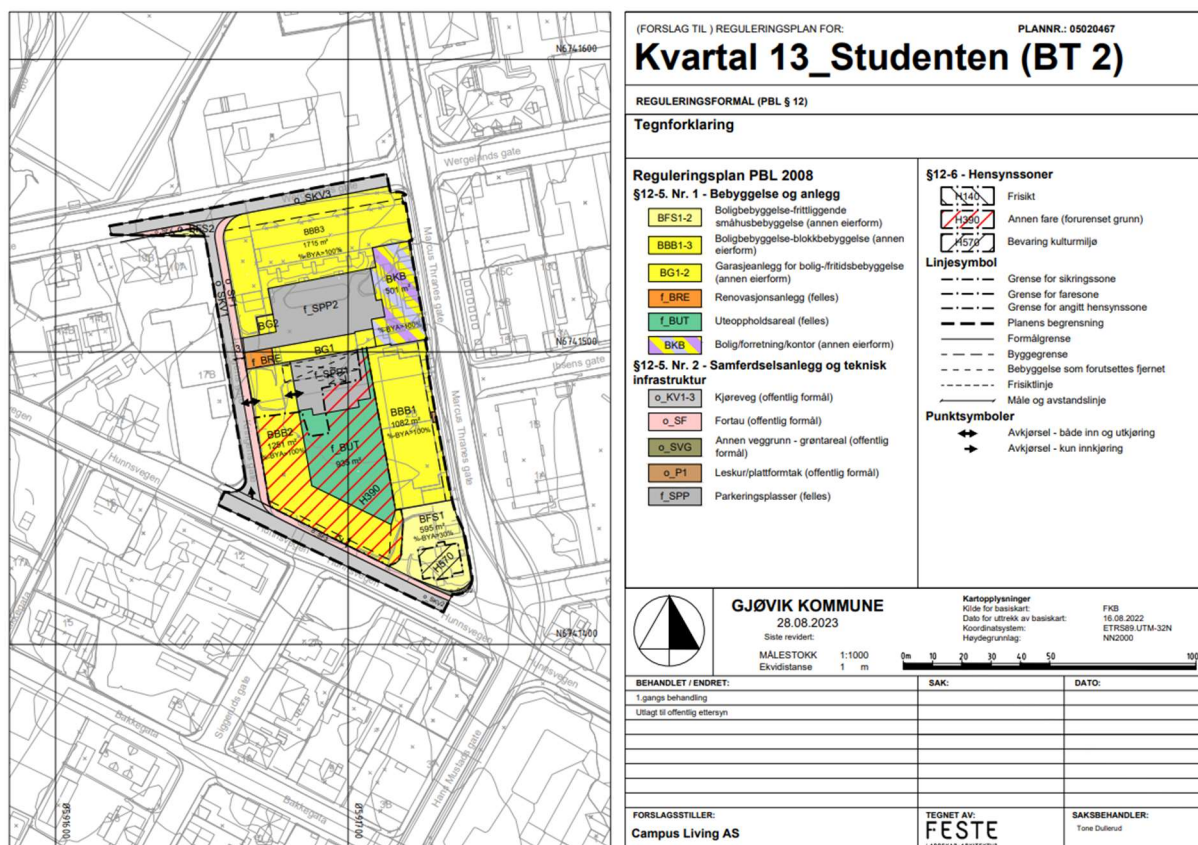
Figur 25, Utomhusplan

Til grunn for reguleringsplanen ligger utarbeidet utomhusplan og konsept for utnyttning av tomte også utarbeidet av MDH Arkitekter AS. Utsnitt av situasjonsplanen er vist under:

Utomhusplanen viser:

- Ny bebyggelse trekkes ut mot Kringens gate og Hunnsvegen. Studenten Byggetrinn2 består av to bygningsvolumer, som forenes via et «kaldt» overbygg i hjørnet Kringens gate/Hunnsvegen. Dette vil skape overdekt inngangsparti og uteoppholdsareal på takterrasse.
- Anlegge en begrenset parkeringsplass i bakgården med innkjøring for personbil gjennom nytt bygg. Behovet for bilparkering sikres iht. kommuneplanens bestemmelser, på egen grunn.
- Skape et nytt, beskyttet og attraktivt uteareal mellom byggene, både for byggetrinn 1 og 2.
- Opprusting av Kringens gate med fortau og regulert kjøreretning til kun å gjelde innkjøring fra Hunnsvegen.
- Opparbeidelse av en diagonalforbindelse gjennom området.

3.4 Plankart



Figur 26, Forslag til plankart

Med utgangspunkt i utomhusplanen på forrige side og planlagt bebyggelse, er det utarbeidet forslag til plankart. Det fremgår tydelig av plankartet at viktige prinsipper fra utomhusplanen er brukt aktivt i plankartet for å gi konseptet juridiske rammer og forutsigbarhet, herunder felles uteoppholdsareal i midten av kvartalet, en bebyggelse som legger seg ut til vegsystemet, parkering i bakgården og prinsipper for kjøremønster, samt plassering av renovasjon.

3.4.1 Reguleringsformål

Arealformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Areal (daa)	
1111 – Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (2)	0,6
1113 – Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (3)	4,0
1119 – Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (2)	0,2
1550 – Renovasjonsanlegg	0,2
1600 – Uteoppholdsareal	0,9
1802 – Bolig/forretning/kontor	0,5
Sum areal denne kategori:	6,4

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011 – Kjøreveg (3)	1,2
2012 - Fortau (2)	0,5
2019 – Annen veggrunn – grøntareal (2)	0,1
2026 – leskur/plattformtak	0,0

2082 - Parkeringsplasser (2)	1,3
Sum areal denne kategori:	2,9
Totalt alle kategorier:	9,3

3.5 Reguleringsformål

3.5.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1

Formålet gjelder Hunnsvegen 15, der det er oppført en villa. Formålet stadfester eksisterende situasjon. Villaen er i gjeldene plan regulert til kombinert bolig og kontor. Spørsmålet om hvilke formålsbruk eiendommen skal ha er forelagt Gjøvik kommune som del av arbeidsmøte 2. Som det kommer frem der mener kommunen at det kan være riktig å regulere dagens bruk, slik at bolig/kontor endres til kun boligformål.

3.5.2 Blokkbebyggelse, BBB1-2

BBB1



Figur 27, Studenten, byggetrinn 1

Formålet stadfester etablert bygg for studentboliger, kalt Studenten. Bygget er oppført i 2-4 etasjer. Deler av nedre etasjer er forblendet med tegl, øvrig del av bygget er kledd med hvite plater. Det er kontrastfarge i oker farge (skal hente opp i seg elementer fra Gjøvik kirke) på mindre vinduer.

Det er ikke uteoppholdsareal på takflatene eller egne fellesområder innendørs. Bygget har kjeller som i stor grad ikke er bruk, og som skal tas i bruk til sykkelparkering for både byggetrinn 1 og byggetrinn 2. Dette gir gode mulighet låsing og trygg oppbevaring av syklene.

BBB2

Formålet BBB2 er planens kjerne, som vil legge til rette for etablering av det nye byggetrinnet, kalt Studenten 2. Det er utarbeidet konkrete og prosjektspesifikke bestemmelser som legger rammer for ny bebyggelse innenfor formålet som det er referert til innledningsvis i kapittel 3.

BBB3



Figur 28, Eksisterende bebyggelse innenfor formål BBB3 arbeidsmøte 2. (referat følger plansaken). Her kommer det frem at:

Formålet er ikke en del av utbyggingsområdet, og stadfester dagens situasjon. Det tidligere fabrikklokalet er omgjort til leiligheter. Gjøvik kommune vil som del av saksbehandlingen ta endelig stilling til hvordan dette arealet skal reguleres. Forholdet til regulering av eksisterende bebyggelse ble drøftet som del av

Siden dette er en ny plan, mener kommunen at det kan være riktig å regulere dagens bruk, slik at bolig/kontor endres til kun boligformål. Planen må som utgangspunkt da ivareta krav til parkering og MUA iht. antall boenheter. I gjeldene plan skal boligene i den gamle luefabrikken ha felles gårdsplass som også skal være uteoppholdsareal, og parkering skal kun dekke 50% av gårdsplassarealet.

Kommunen ønsker å gi en mer konkret tilbakemelding på dette senere da eldre saksarkiver og tidligere vedtak på sak om bruksendring mm. må gjennomgås som helhet.

Det legges derfor til at Gjøvik kommune kommer tilbake med innspill til bestemmelser for området som del av saksbehandlingen.

BKB



Figur 29, Eksisterende bebyggelse innenfor BKB3

Dette formålet er også en videreføring av dagens situasjon, der bygården enten har vært eller er i bruk til forretning og kontor på nedre plan, og leiligheter i de øvre etasjene. Pr. dags dato holder et begravesbyrå til på gateplan. I tillegg er det kontorlokaler som står tomme.

For formålet gjelder samme kommenter til området som for BBB3.

3.5.3 Garasjeanlegg for bolig /fritidsbebyggelse:



Figur 30, Eksisterende garasjeanlegg innenfor formål BG

Formålet stadfester etablert carportanlegg. Det er oppført et enkelt takoverbygg for deler av parkeringsbehovet for BBB3.

For formålet gjelder samme kommenter til området som for BBB3



Figur 31, Areal for fremtidig overbygd parkering

3.5.4 Renovasjon, felles (f_BRE)

Formålet regulerer felles renovasjonsanlegg for BBB3, og skal ikke benyttes av hverken studenten byggetrinn 1 eller 2. .



Figur 32, Eksisterende carportanlegg og renovasjonsskur for eksisterende bebyggelse innenfor området.

Renovasjon for studentboligene er planlagt integrert i nytt bygg, og det er derfor ikke avsatt eget areal i plankartet for dette.

3.5.5 Kjøreveg, offentlig, o_SKV1-3

- o_Kj 1 er offentlig veg (Hunnsvegen), planen stadfester dagens arealbruk.
- o_Kj 2 er offentlig veg (Wergelandsgate) og planen stadfester dagens arealbruk. Det planlegges med andre ord ikke tiltak i denne vegen.
- o_Kj 3 er offentlig veg (Kringes gate). Reguleringsplanen legger opp til å endre kjøremønsteret i vegen. Vegen er i dag åpen for kjøring i begge retninger. Reguleringsplanen definerer at denne vegen skal være envegsskjørt med kun tillatt innkjøring fra Hunnsvegen.

3.5.6 Fortau, offentlig, o_SF1-2

- o_SF1 regulerer nytt offentlig fortau langs Kringes gate. Arealene skal opparbeides etter prinsipper i håndbok N100. Fortauet skal ha en bredde på 2,75 meter.
- o_SF2 regulerer eksisterende fortau langs Hunnsvegen.

3.5.7 Parkeringsplasser, privat, SPP1-2

Plankartet definerer to ulike formål for parkeringsplasser, henholdsvis SPA1-2:

- SPA1 regulerer eksisterende parkering for BBB3. Planforslaget legger ikke opp til å gjøre endringer på denne arealbruken. Plankartet viser den reelle bruken av området i dagens situasjon.
- SPA2: Formålet regulerer gårdsplassen i bakgården mellom den nye og eksisterende studentblokka.

3.5.8 Uteoppholdsareal, felles, f_BUT

Området vil utgjøre nytt felles uteareal for både Studenten byggetrinn 1 og 2. Det er i planen vektlagt at uterommet både skal utgjøre en kvalitetsheving av utearealet for eksisterende studenter innenfor byggetrinn 1, og sette en forbedret standard for nye tilflyttere til studenten byggetrinn 2.

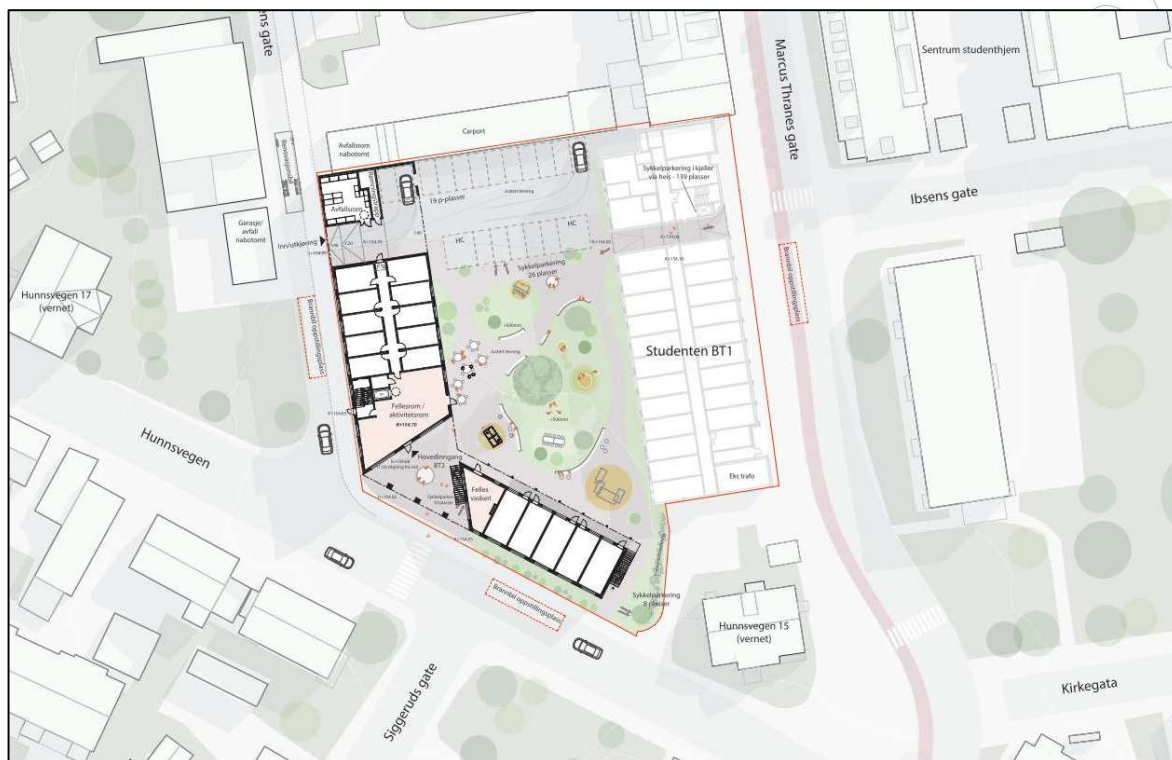
Situasjonsplanen vedlagt planforslaget viser et sentralt grøntområde.

Planbestemmelsene er konkrete og sørger for at de gode intensjonene for planområdet som fremgår av situasjonsplanen, også blir bygget.

Oppsummert kan det trekkes frem at bestemmelsene for uteområdet sikrer:

- Det skal etableres et grønt sentralt ute- og oppholdsareal avgrenset av en kant med sittemuligheter. Kanten skal brytes med åpninger slik at det er mulig å krysse området på tvers.
- Det skal etableres variert vegetasjon innenfor området. Det skal benyttes både trær, busker og mindre plantefelt.
- Det skal etableres sitteplasser med bord og benker, og tilrettelegges for mulighet for grillplass.
- Det skal vektlegges gode koblinger mellom fellesarealer inne og fellesarealer ute, slik at hele anlegget inngår i en helhet.

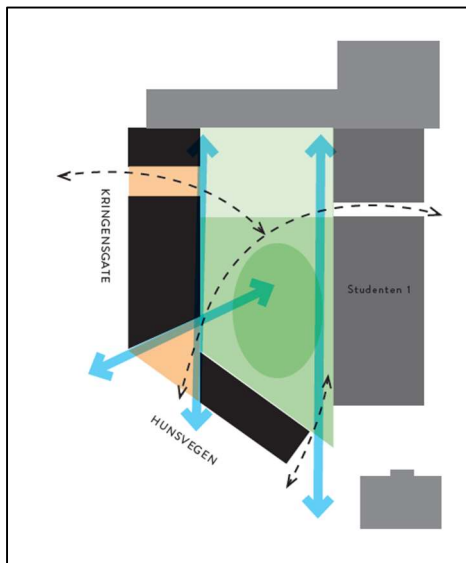
Det er videre innarbeidet rekkefølgegrav knyttet til ferdigstilling av anlegget før det kan gis brukstillatelse for boenheter i det nye byggetrinnet. De konkrete bestemmelsene for området i kombinasjon med dette kravet sikrer både en høy kvalitet på uteområde og en forpliktende gjennomføring av dette.



Figur 33, Utomhusplan for området.

3.6 Bebyggelsens plassering og utforming

3.6.1 Plassering



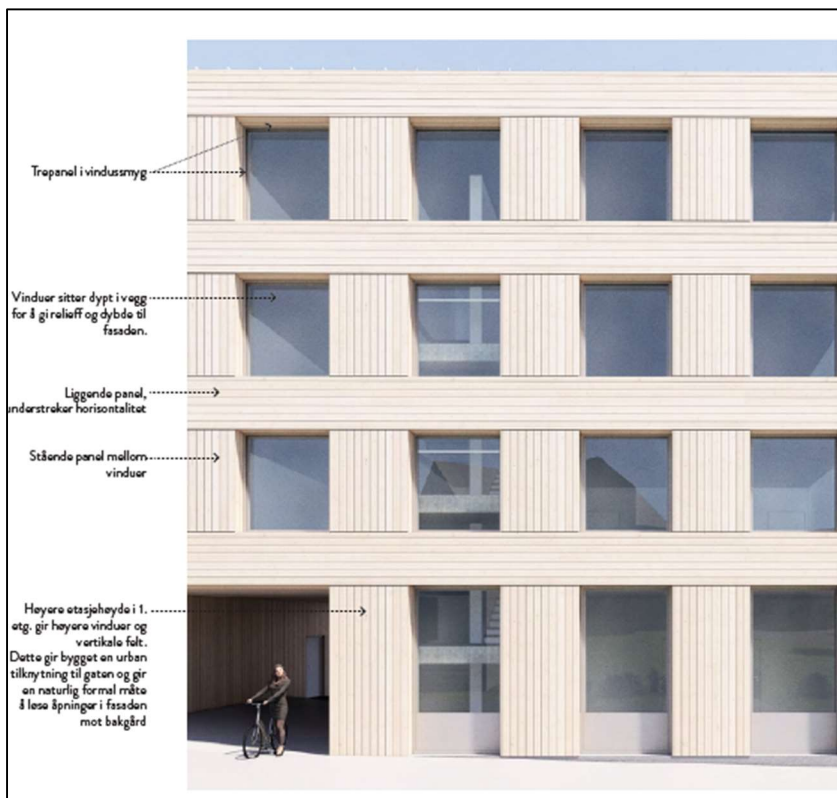
Figur 34, Viktige siktlinjer og gangakser

Det nye bygget er plassert ut mot Kringes gate og Hunnsvegen for å fylle ut kvartalet og gi muligheten for å skape et attraktivt utemiljø i bakgården.

I hjørnet mot Hunnsvegen åpnes kvartalet opp for å ta vare på sirkulasjon gjennom kvartalet og skape en ny felles hovedinngang mot sør.

Det er et overordnet mål å skape et urbant og samtidig lokalt tilpasset fasadeuttrykk på det nye bygget. Det er en ambisjon å lage et bygg med trekledning uavhengig av konstruksjonsmetode forøvrig. Bygget har mye repetisjon i vinduer og formater. Denne studien viser hvordan fasadekledningen kan gi et klassisk og samtidig moderne uttrykk til dette.

Ved å variere på retning på fasadekledningen har vi et godt verktøy for å uttrykke byggets dimensjon, volumuttrykk og vinduer/åpningers plass i vegglivet



Figur 35, Prinsipper for kledning og vinduer



Figur 36, Lokale referanser
prinsippene for byggeskikk er hentet fra.

Figur 35 viser prinsippene med horisontalt bånd med liggende panel binder begge bygningsvolumene sammen og skaper en samlende og solfylt felles takterrasse i mellom. Figur 36 viser referansene dette bygger på.

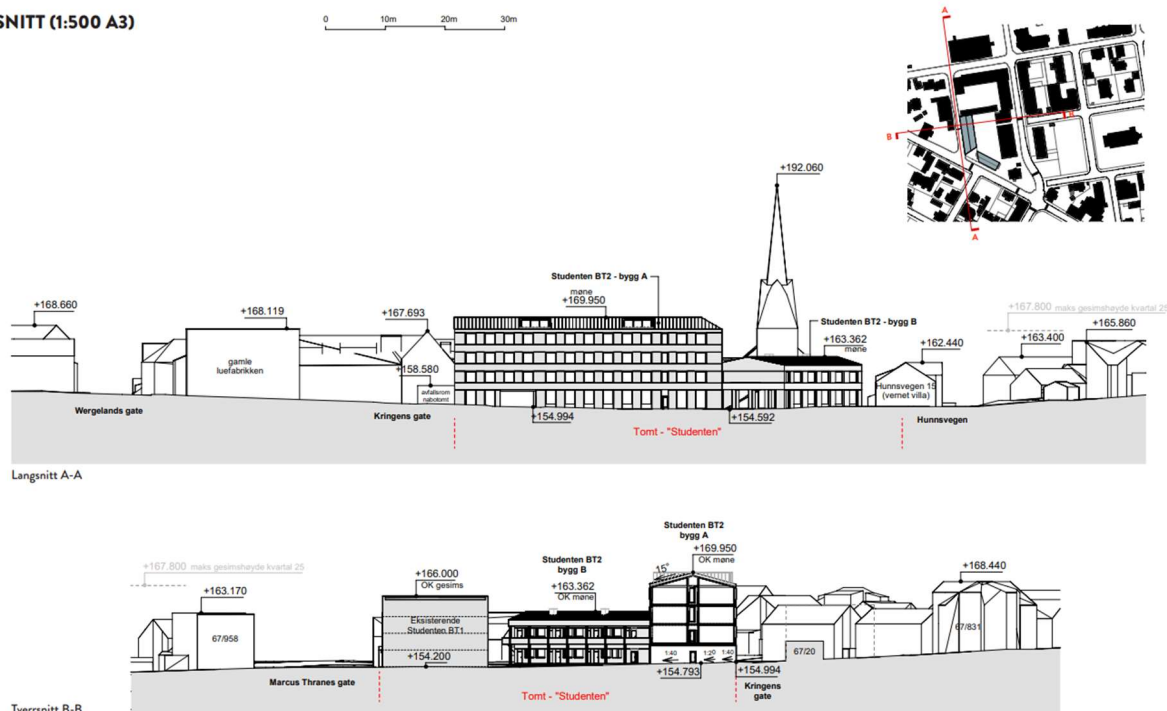
Prosjektet skal megle mellom trehusbebyggelsen med mindre boliger med saltak og den tette kvartalsstrukturen mot sentrum av Gjøvik.

3.6.2 Byggehøyder

I vedlagt illustrasjonsmappe til planforslaget følger snitt og oppriss både for eksisterende og ny situasjon. Illustrasjonsmaterialet viser en bebyggelse som er:

- Opp til kote 169,950 mot Hunnsvegen. Dette kan tilsvare 4 etasjer.
- Opp til kote 163,362 mot Hunnsvegen. Dette kan tilsvare 2 etasjer.

SNITT (1:500 A3)

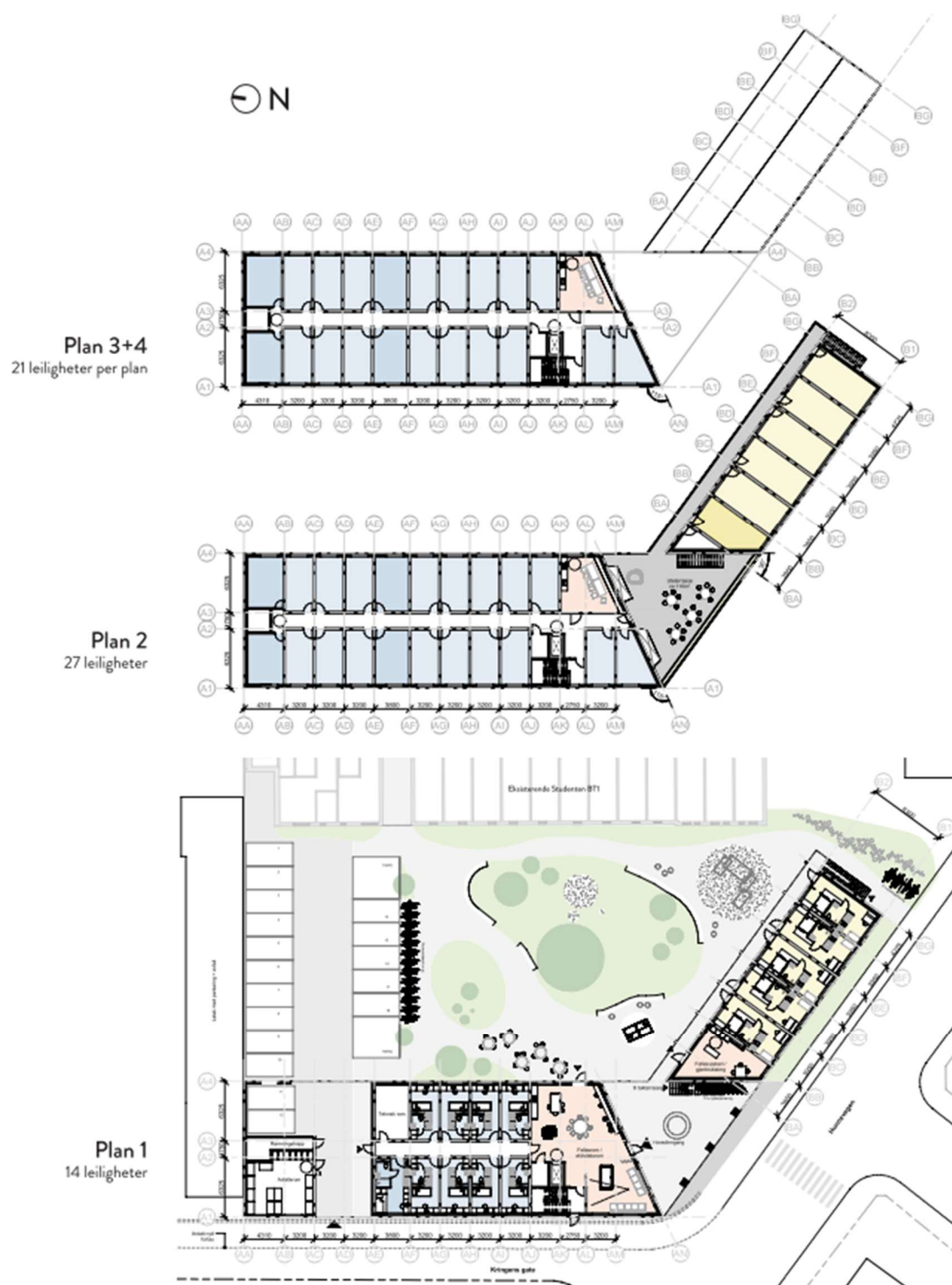


Figur 37, Snitt og oppriss

3.6.3 Grad av utnyttning

Det er angitt maks BYA på 100% for formål BBB1 og BBB2., da formålene er så utnyttet at det vil fylle hele formålet. En detaljert formålsinndeling i kombinasjon med en maks byggehøyde gir klare og definerte rammer for fremtidig bebyggelse. Samtidig gir en svært detaljert reguleringsplan som dette begrenset handlingsrom i detaljprosjekteringsfasen.

3.6.4 Innvendig utforming:



Figur 38, Foreløpige etasjeplaner

Foreløpige planskisser er utarbeidet og følgende arealbruk for de ulike etasjene:

1. etasje:

- 14 leiligheter, herav 9 enkelthytter og 5 duohytter.
- 5 duoleiligheter som er universelt utformet, på ca. 27 kvm hver.
- Hovedinngang med fellesrom og aktivitetsrom på ca. 114 kvm.

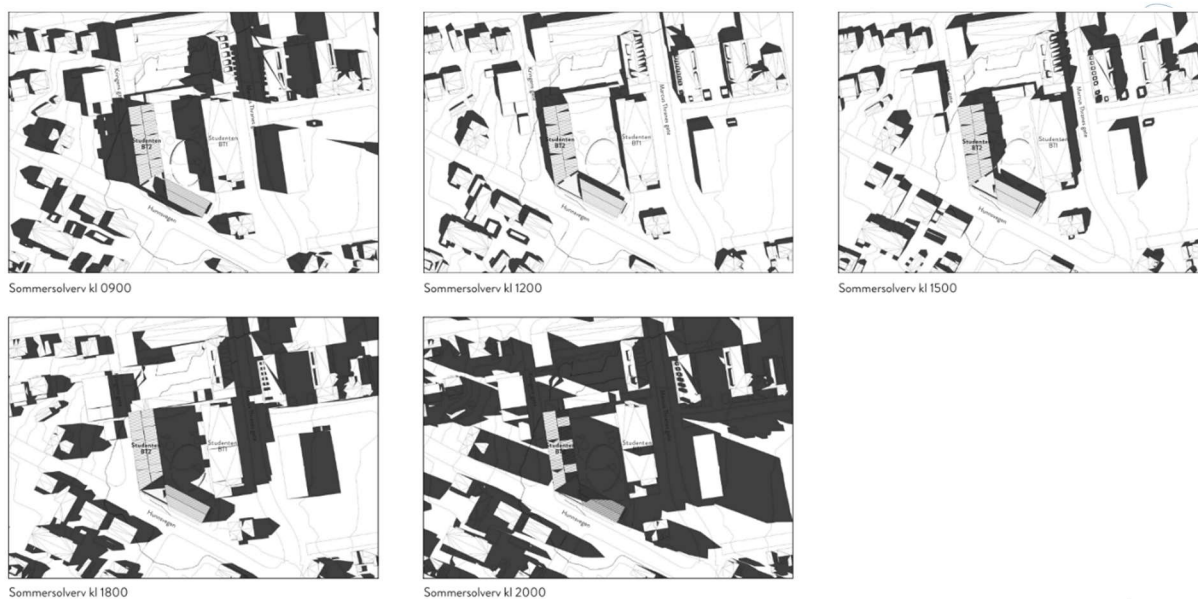


- Vaskeri og gjenbrukstorg for alle studenter, både beboere i byggetrinn 1 og 2.
 - Innvendig avfallsrom dimensjonert både for Studenten, byggetrinn 1 og 2
 - Åpen passasje dimensjonert for personbil for innkjøring til bakgården.
2. etasje:
- 27 leiligheter
 - Fellesfunksjon med sitte/sofagruppe i tilknytning til heis og trapp
3. etasje:
- 21 leiligheter
 - Fellesfunksjon med sitte/sofagruppe i tilknytning til heis og trapp
4. etasje:
- 21 leiligheter
 - Fellesfunksjon med sitte/sofagruppe i tilknytning til heis og trapp
- Innvendige løsninger er ikke detaljprosjektert, og det tas forbehold at det kan bli gjort endringer i den videre detaljprosjekteringen.

3.6.5 Valg av byggegrenser

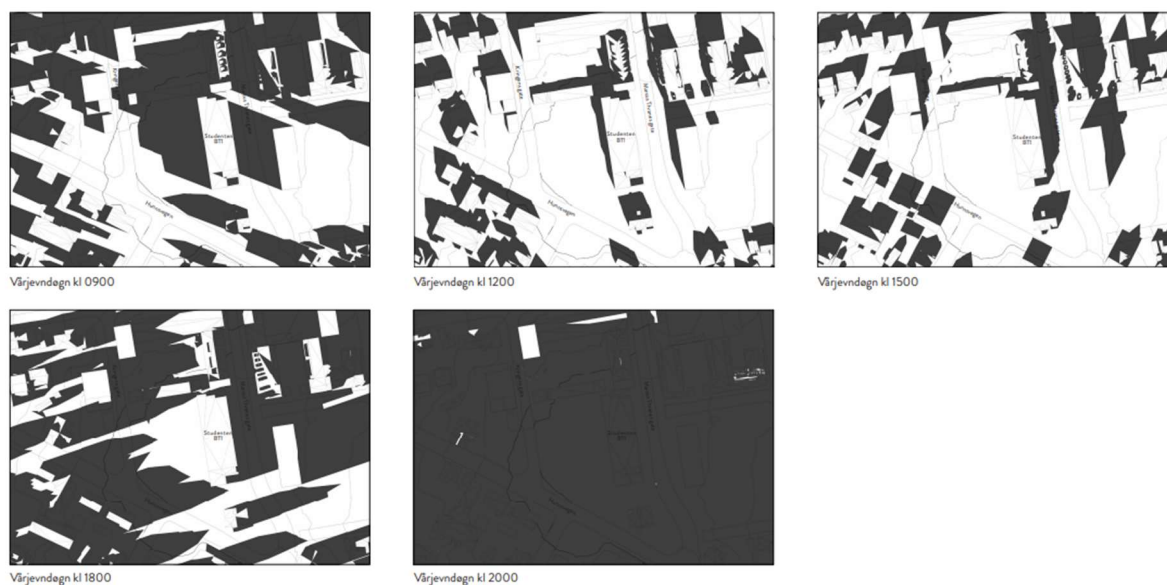
Som følge av inndelingen av planområdet i underformål, er det vurdert som hensiktsmessig at formålsgrensen BBB2 også som hovedregel utgjør byggegrense rundt formålet. Mot Hunnsvegen og Hunnsvegen 15 er det egen byggegrense som er påført plankartet.

3.6.6 Sol/skyggestudie



Figur 40, Sol og skyggeanalyse for sommersolv

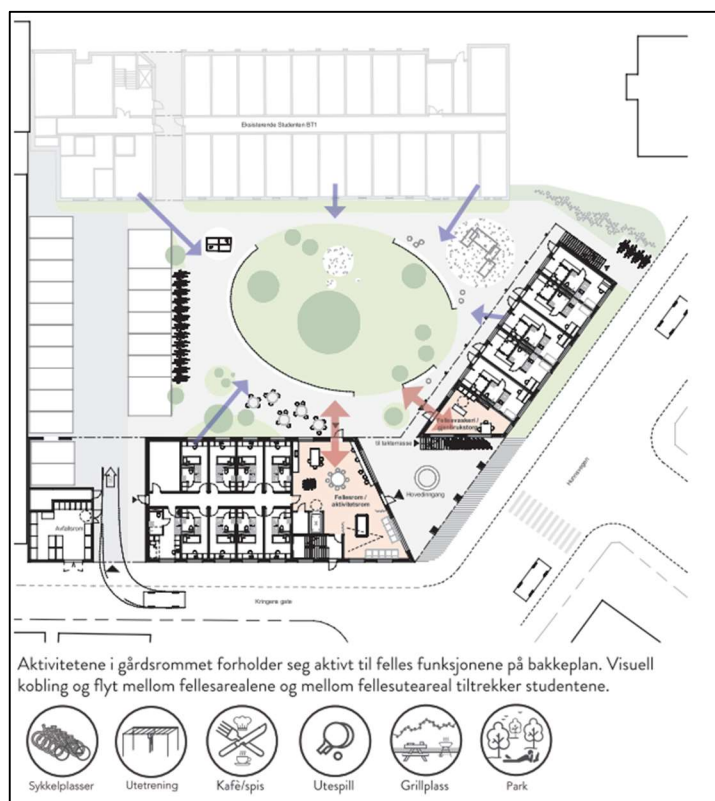
SOL OG SKYGGEILLUSTRASJONER EKSISTERENDE SITUASJON



Figur 39, Sol og skyggeanalyse for vårjevndøgn

Det er utarbeidet sol/skyggeanalyse for det nye tiltaket. Det er gjennomført beregninger både for jevndøgn og for sommelsolv. Tidspunktene det er gjennomført analyser på er 09.00, kl. 12.00, 15.00, 18.00 og 20.00, både for eksisterende og planlagt situasjon. Komplet sett med analysetidspunkter i full skala følger som en del av tegningsheftet.

Midt på dagen vil uteoppholdsarealet være solfylt. På kveldstid vil uterommet ligge i skygge av bygget i vest, ,men «takterrassen» vil beholde kveldssol noe lengre.



Figur 41, Uteområdets plassering og funksjoner

3.7 Boligmiljø og bokvalitet

Det er i planarbeidet lagt betydelig vekt på boligmiljø og bokvalitet. Studenten BT1 ble etablert uten noen form felles areal innendørs. I tillegg er utearealene ved bygningen pr. dag lite opparbeidet, selv om det er etablert en grønn plen.

Ved avholdt medvirkningsmøte for studentene ved BT1 er det bekreftet at mangelen på felles arealer innendørs er et savn fra studentene selv.

Studenten BT2 har til hensikt både å i seg selv utgjøre et attraktivt byggetrinn med en betydelig vekt på fellesarealer innvendig, men også gjennom dette siste byggetrinn definere tiltak som også vil komme beboere på eksisterende byggetrinn 1 til gode.

Boligmiljøet og bokvalitet er i planen sikret gjennom:

- Høy standard på arkitektonisk utførelse og materialbruk
- Innvendige fellesarealer
- Et attraktivt uteområde

3.8 Uteoppholdsareal

3.8.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Kommuneplanen angir krav til uteoppholdsarealer for studentboliger gjennom KPA § 6-9.2 og § 6-9.3. Kommuneplanen stiller ikke krav til for til minste uteoppholdsareal (MUA) for private uteoppholdsarealer. Kommuneplanen stiller imidlertid krav om minste uteoppholdsareal (MUA) for felles uteoppholdsareal på 5 m² pr. boenhet.



Figur 42, Illustrasjon av planlagt uteoppholdsareal

Fellesarealet skal være samlende for alle studentene i Studenten kvartalet og tilrettelegges for både tilfeldige og planlagte møter.

Planforslaget innfrir kommuneplanens arealdels (KPA) krav til privat og felles uteoppholdsareal – både størrelse og kvalitet.

Det er ikke krav til privat uteoppholdsareal for studentboliger, slik at det er kun fellesareal som skal ivaretas. KPA stiller krav om 5 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet. Det er planlagt samlet 163 enheter. Samlet gir dette et areal på 815. Felles uteareal på bakkeplan er ca. 930 kvm og overgår gjennom dette KPAs krav til arealstørrelse.

Retningslinjene i KPA knyttet til kvalitetskrav beskriver at uteoppholdsarealer skal ligge skjermet mot vind og kaldluft, og ha områder både med sol og med skygge. Minst 25 % av uteområdet eller uteområdene samlet skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn.

Utarbeidet sol- og skyggeanalyse viser at vilkåret som solinnfall er oppfylt. Området ligger i tillegg skjermet, og får både arealer med sol og arealer med skygge. Retningslinjene er oppfylt.

I tillegg til uteoppholdsarealet på bakkeplan planlegges det en takterrasse i sammenbindingen mellom volumene som henvender seg til Kringes gate og Hunnsvegen.

Kommuneplanen stiller ikke krav om privat uteoppholdsareal for studentboliger.

Det er konkrete og spesifikke planbestemmelser til formålet som skal sikre en høy kvalitet på området. Det kan trekkes frem fra planbestemmelse § 5.1.6 blant annet at det skal:

- Etableres et grønt sentralt ute- og oppholdsareal avgrenset av en kant med sittemuligheter. Sitteplassene skal være en integrert del av anlegget.
- Sikres en diagonal forbindelse mellom eksisterende studentbebyggelse og hjørnet Hunnsvegen /Kringes gate, som skal understrekes i dekket.
- vektlegges gode koblinger mellom fellesarealer inne og fellesarealer ute, slik at hele anlegget inngår i en helhet.
- Benyttes fastmontert møblement.
- Benyttes belysning i anlegget, fortrinnsvis lyspulleter.

3.9 Kulturminner og kulturmiljø



Figur 43, Hunnsvegen 15, med Hunnsvegen 17 synlig i bakkant

Innenfor planområdet er det ett bygg med kulturhistorisk verdi. Dette gjelder Hunnsvegen 15, som på hjørnet ut mot Hunnsvegen / Marcus Thranes gate. I følge verneplanen for Gjøvik er bygget oppført i 1915. Bygget er en frittliggende by-villa i halvannen etasje, med gavlmotiv i to etasjer mot Kvisgårdshjørnet. Bygget er oppført i jugendstil. Bygget har vernegrad 2. Det er registrert tre boenheter i bygget, og bygget har en meget høy grad av autentisert.

Byggets kulturhistoriske verdi hensyntas gjennom at ny bebyggelse trappes ned mot denne. Dette er også gjort ved etablering av Studenten byggetrinn 1. I plankartet er det knyttet egen hensynssone for bevaring av kulturmiljøet på eiendommen.

Villaen i Hunnsvegen 17 har også vernegrad 2 og ligger i visuell nærhet til planområdet.

3.10 Miljøtiltak

Det er ingen naturverdier det er viktig å ta vare på innenfor planområdet. Det er ikke avdekket uønskede arter innenfor planområdet som krever særskilt oppfølging.

3.11 Universell utforming

Utgangspunkt for vurderinger knyttet til dette tema er KPA § 6-2. I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Planlagt bygg skal oppføres iht. TEK-17. Det er videre stilt rekkefølgekrav om dokumentert, jf. § 4.2.1. c) Det er også stilt krav om at uteoppholdsarealer skal være universelt utformet.

3.12 Vannforsyning- og avløp

Utgangspunkt for vurderinger knyttet til dette tema er KPA § 4-2, som sier at VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner og vise løsninger for området i sammenheng med overordnet hovedsystem. Rammeplanen skal tydelig vise hvordan VA, slukkevann, overvann og flom skal håndteres.

Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst.



Det vises til vedlagte VA rammeplan fra Sweco AS av 18.08.2023 Hovedtrekkene er at:

- Det er planlagt at nye stikkledninger tilknyttes kommunale VA-ledninger. VA-rammeplanen har forslag til dimensjonering av de ulike ledningene.
- I tilknytning til prosjektet vil Gjøvik kommune etablere ny brannhydrant i krysset mellom Kringes gate og Hunnsvegen. For detaljer, se vedlagt VA-rammeplan.
- For å imøtekomme TEK-17s krav om slokkevann, skal bygget ha sprinkleranlegg.

3.13 Overvannshåndtering

Utarbeidet VA-rammeplan omhandler også overvann som tema. Som det fremkommer av denne vil overvannet håndteres etter tretrinns-strategien, hvor trinn en er infiltrering av mindre mengder overvann, trinn to er fordrøyning av overvann og trinn tre er sikre flomveier.

Mesteparten av overvannet som samles på taket føres til fordrøyningsmagasinet via lokalt ledningsanlegg. Det gjelder både Studenten 1 og Studenten 2 (nordvest-ving).

Overvann som samles på taket av Studenten 2 øst-ving (2 etg.) føres til en regnbed, samt med overvann fra fellesarealer.

Planbestemmelsene nedfeller at VA-rammeplanen, der prinsipper for overvannsløsninger, skal ligge til grunn for videre detaljprosjekteringen.

3.14 Energiløsninger

Gjøvik kommune har vedtatt en overordnet målsetting om å være en ledende miljø- og klimakommune, kjent for å ta bærekraftige prioriteringer.

Klimaplan for Gjøvik kommune peker på 8 innsatsområder som underbygger målet om at kommunen skal tilrettelegge for en klimavennlig areal- og byplanlegging, som skaper korte avstander, bærekraftig byutvikling og ivaretar hensynet til klimatilpasning. 2 av disse innsatsområdene er spesielt viktig i denne plansaken, dvs. deltemaene som omhandler bygg og anlegg, samt mobilitet.

Ny bebyggelse skal bygges med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes til oppvarming. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde fjernvarme, og nytt bygg skal tilknyttet fjernvarme. Dette er sikret som del av planbestemmelse § 4.8.

Bygningen ligger i et område med varierende materialbruk. Treverk i fasader er likevel et framtreddende materialinnslag i eksisterende bygningsmiljø, og det fins i området bygningseksempler som danner god stedlig referanse. Dette i kombinasjon med miljøtenkning i prosjektet, har gjort det naturlig å foreslå utstrakt bruk av treverk i fasader. Premiss om bruk av tre som byggemateriale er også sikret som del av planbestemmelse § 4.8.

Klimaplanen peker på at Gjøvik kommune skal ha et klimavennlig utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet. Lokaliseringen av nye studentboliger innenfor Kvartal 13 er et bidrag til å legge til rette for kollektivtrafikkvennlig lokalisering av denne type bebyggelse.

3.15 Renovasjon



Figur 44, Dagens renovasjonsløsninger i området

Kommuneplanens § 4-3 definerer at det skal redegjøres for avfallshåndtering i byggesøknader og reguleringsplaner.

Dagens studenter innenfor Studenten 1 benytter utvendig renovasjonsløsning i form av Molok-system som er plassert langs Kringens gate. Renovasjonsbil rygger inn i tilliggende vendehammer. Eksisterende boligbebyggelse i den tidl. Luefabrikken har også sin renovasjonsløsning på samme sted, men denne består av beholdere på hjul som er plassert i et avfallshus. Eksisterende Molok for Studenten 1 er etablerte der det nye byggetrinnet skal komme. Det vil derfor bli behov for å flytte denne som del av det nye byggetrinnet. Det er målsetningen å gi Studenten byggetrinn 1 og 2 samme renovasjonspunkt og løsning.

Valg av renovasjonsløsning har vært et tema som det ble jobbet mye med innledningsvis i planprosessen. Valg av renovasjonsløsning har rett og slett veldig stor betydning for hvordan bebyggelsen og uteområdene kan anvendes. Det ble både vurdert hvorvidt renovasjonsløsning skal basere seg på avfallsdunker innvendig i bygg, eller om dagens system med nedgravd løsning skal videreføres, men på et annet sted.

Renovasjonsselskapet Horisont har vært aktivt involvert i denne prosessen og ulike arbeidsskisser har vært fremlagt for dem under vegs.

Den kommunale normen for avfallsoppsamling er helt eller delvis nedgravde containere ved 10 boenheter eller flere. Horisont har tydelig gitt tilbakemelding på at de ønsker denne type løsning. Samtidig er det ikke ønskelig å etablere dette systemet rett ut mot Kringes gate, da dette vil innebære behov for å løfte dunkene over planlagt fortau i Kringes gate ved henting da dette innebærer en viss risiko for de myke trafikantene.

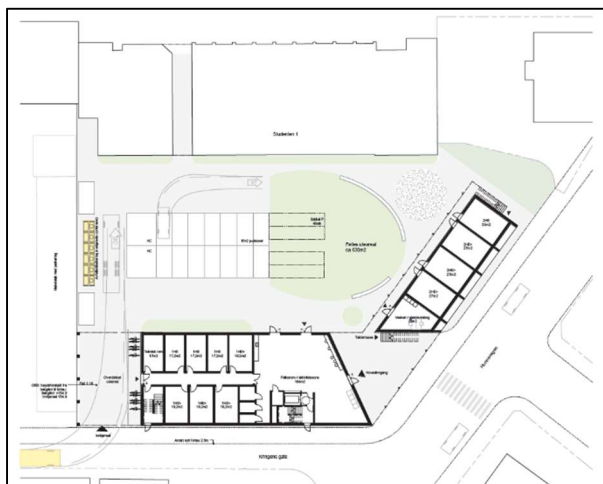
Ved valg av denne type løsning betinger dette derfor at renovasjonsbilen betjener dunker sum er plasser i bakgården. Dette vil innebære behov for dimensjonering for dette som del av byggingsuttrykket, slik det er vist på figuren under.



Figur 45, Prinsipppløsning for innkjøring ved dimensjonering for personbil og liten lastebil

Avfallsrom i bygg	Avfallshåndtering i bakgården
Fordeler • Beslaglegger minst felles uteoppholdsareal • God utnyttelse ift. hybelenheter. Kun privatbiler som kjører inn i bakgård under BT2, dvs. 3,5m klaring til bygg ok. • Skjuler avfall i bybilde. Mindre sannsynlighet for forsøpling i bakgården • Plassering ved siden av avfallsskuret til nabotomt. Oppstillingsplass for renovasjonsbil i Kringens gate - samkjøre tømning fra begge adresser. • Ingen rygging/kjøring på tomt med renovasjonsbil. • Mest effektiv planløsning ved full parkeringsdekning. Tar minst uteoppholdsareal fra studentene. • Parkeringsplasser kan enkelt erstattes med sykkelparkering i bakgård med overbygd tak og sykkelmekk + luftpumpe sone.	Fordeler • God avfallskapasitet med nedgravde containere • Ønsket avfallshåndteringsløsning fra Horisont Miljøpark • Sentral plassering på tomten mellom byggene (BT1 og BT2)
Ulemper • Bryter med kommunal norm for avfallsoppsamlingsløsning (helt eller delvis nedgravde containere ved over 10 boenheter) • Avfallsrommet ligger lengre fra Studenten BT1, men dette er dagens plassering. • Kapasitet. Trengs flere enheter ved bruk av avfallsdunker på hjul i avfallsrom.	Ulemper • Dårligere utnyttelse. Mer av utefellesarealet går bort til • parkeringsareal + renovasjon. • Potensielt mer forsøpling og lukt i bakgården • Rygging av renovasjonsbil på tomt (indikert henting 4 ganger i måneden - en fraksjon om gangen), med tillegg for den støy det vil medføre. • Renovasjonsbil krever 4m frihøyde, dvs. hybelareal i 2etg må fjernes. • Ved "full" parkeringsdekning (minimumskravet innenfor kommuneplanen) vil det ikke være mulig å tilfredsstille MUA-kravet.

- Plasthåndtering i utdelte plastsekker ikke ideell.



Figur 47, Prinsipppløsning for renovasjon ved plassering i bakgården



Figur 46, Prinsipppløsning for renovasjon ved plassering innvendig i bygg

Gjennom dialogen med Horisont kom det som kjent frem at selskapet tydelig hadde et ønske om renovasjonsløsning med nedgravde containere. Som vist på figur 46 og oppsummert i tabellen over har dette valget andre klare negative sider. Det er både uheldig for bygningsuttrykket og ikke minst uterommet i bakgården at renovasjonsbil skal være premissgivende for utformingen. Dette forholdet ble derfor drøftet i arbeidsmøte 1 med Gjøvik kommune. Kommunen ønsker heller ikke at renovasjonsløsningen skal legges til bakgården, men i skissert renovasjonsrom ut mot Kringensgate. Dette er den beste løsningen for å ivareta MUA og P-krav, det indre gårdsromsmiljøet samt bebyggelsens uttrykk mot Kringens gate.

Planforslaget legger derfor opp til en innvendig løsning med eget avfallsrom.

Renovasjonsløsning for den tidligere luefabrikken (BBB3) forblir uforandret.

Gjøvik kommune har vedtatt en overordnet målsetting om å være en ledende miljø- og klimakommune, kjent for å ta bærekraftige prioriteringer.

3.16 Energiløsninger

Klimaplan for Gjøvik kommune peker på 8 innsatsområder som underbygger målet om at kommunen skal tilrettelegge for en klimavennlig areal- og byplanlegging, som skaper korte avstander, bærekraftig byutvikling og ivaretar hensynet til klimatilpasning. 2 av disse innsatsområdene er spesielt viktig i denne plansaken, dvs. deltemaene som omhandler bygg og anlegg, samt mobilitet.

Ny bebyggelse skal bygges med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes til oppvarming.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde fjernvarme, og nytt bygg skal tilknyttes fjernvarme.

Dette er sikret som del av planbestemmelse § 4.8.



Treverk i fasader er et framtrædende materialinnslag i eksisterende bygningsmiljø, og det fins i området bygningseksempler som danner god stedlig referanse. Dette i kombinasjon med miljøtenkning i prosjektet, har gjort det naturlig å foreslå utstrakt bruk av treverk i fasader. Premiss om bruk av tre som byggemateriale er også sikret som del av planbestemmelse § 4.8

Klimaplanen peker på at Gjøvik kommune skal ha et klimavennlig utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet. Lokaliseringen av et nytt byggetrinn 2 innenfor 10-minuttersbyen, og med byens beste sykkelanlegg i umiddelbar nærhet» er et bidrag til å legge til rette for et mer bebyggelse der bruk av bil ikke er nødvendig. Planen i seg selv vil derfor bidra til et klimavennlig utbyggingsmønster.

3.17 Støy

Utgangspunkt i KPA § 7-1 er at reguleringsplan skal alltid avklare hvilke avbøtende tiltak som er påkrevd i den enkelte plan. Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler og barnehager omfattes av begrepet støyfølsom bebyggelse.

Planområdet er en del av ytre sentrumssone i Gjøvik, men ligger utenfor kommuneplanens avvikssone. Dette gir føringer for hvordan støy skal håndteres for eiendommen.

I rød støysone er det ikke tillatt med nye støyfølsomme bruksformål uten at området skjermes slik at utendørs støynivå blir lavere enn grenseverdiene for rød støysone og kommer ned i gul støysone. Gul støysone er en vurderingssone der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til å oppføre støyfølsom bebyggelse dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, jf. tabell 3 i T-1442/2016.

Utdrag fra gjeldende støyretningsline T-1442:

I retningslinje T-1442/2021 er følgende tre kvalitetskriterier definert for støyfølsom bebyggelse:

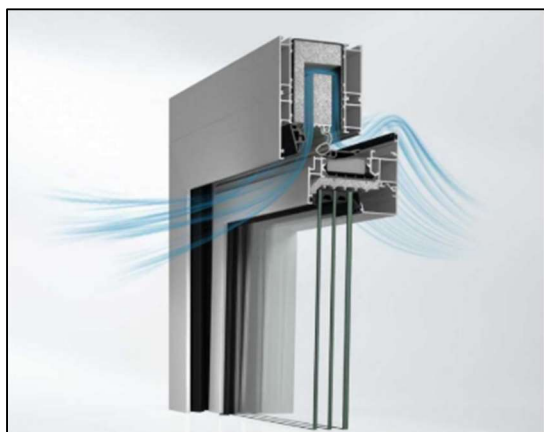
- Tilfredsstillende støynivå innendørs
- Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
- Stille side

En stille side av bebyggelsen er viktig for å redusere støyplage og helsekonsekvenser som følge av støy. Dersom disse tre kvalitetskriteriene ikke kan oppnås, bør det vurderes om arealet er egnet for støyfølsomt bruksformål.

Det er gjennomført en prosjektspesifikk støyanalyse der bebyggelse fra MDH arkitekter AS er modellert inn. Det er også tatt utgangspunkt i planlagt romløsninger for å bregne andel av leilighetene som er utsatt for støy, og som har behov for avbøtende tiltak.

Utdrag fra denne er gjengitt på neste side.

Eiendommen ligger i gul/rød støysone og den hovedsakelige støykilden er veitrafikken i Hunnsvegen. Det er planlagt både ensidige og gjennomgående studenthybler med støynivåer opptil Lden 66 dB ved fasade ut mot Hunnsvegen. Gårdsrommet bak bygningene er skjermet fra vegtrafikkstøyen. Her er det planlagt uteoppholdsarealer samt ensidige hybler som tilfredsstiller grenseverdiene for støy.



Figur 48, Eksempel på vindu som ivaretar støydemping i lufteposisjon

Prosjektet er planlagt med ensidige hybler ut mot Kringens gate. Disse hyblene er støyutsatte og har ikke tilgang til stille side. Som avbøtende tiltak kan vinduer med lydisolert lufteposisjon brukes, slik som f.eks. Schüco-vundu, med lydisolering i lufteposisjon.

I den lave bygningen langs Hunnsvegen er det planlagt med større hybler som er gjennomgående. Planløsningen må tilpasses støysituasjonen, men i de tilfeller man ikke klarer å plassere soverom mot stille side, vil det være aktuelt med avbøtende tiltak som beskrevet over. Dette gjelder også i oppholdssoverom ut mot svalgang.

Med tiltak som beskrevet i dette kapittel kan hensikten med «dempet fasade», slik det er beskrevet i T1442/2021, oppfylles.

Opptelling av støysituasjonen slik prosjektet nå fremstår samt behov for avbøtende tiltak:

- 34 av 83 (40%) er ensidige mot stille side og tilfredsstiller grenseverdier for støy.
- 38 av 83 (45%) er ensidige mot støyutsatt side, tilsvarende gul støysone, og trenger avbøtende tiltak.
- 6 av 83 (7%) hybler er gjennomgående mot støyutsatt side, tilsvarende gul støysone. Hyblene har tilgang til en stille side mot svalgang og trenger avbøtende tiltak.
- 5 av 83 (6%) hybler er gjennomgående mot støyutsatt side, tilsvarende rød støysone. Hyblene har tilgang til en stille side. Disse trenger avbøtende tiltak.

Brekke & Strand AS har følgende forslag til reguleringsbestemmelser, som er implementert i sin helhet:

- Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone.
- Hybler skal ha minimum en fasade som vender mot stille side dvs. nedre grenseverdi for gul støysone. Halvparten av oppholdsrom, herunder minimum et soverom, skal vende mot stille side. Dempet fasade kan benyttes som erstatning for stille side for halvparten av hyblene. Vinduer med spesielt god lydisolering i lufteposisjon eller lokal skjerm foran vindu er tiltak som aksepteres for å oppnå dempet fasade som erstatning for stille side.
- Det skal tilbys bruksmessige egnede felles uteoppholdsarealer med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 2 i T-1442/2021.
- Det skal utarbeides en plan for håndtering av bygg- og anleggsstøy. Planen utarbeides i tråd med føringene som gitt i T-1442/2021.

Planforslaget oppfyller kvalitetskriteriene definert i T1442, ved etablering av bebyggelse i gul og rød sone. Selv om planforslaget avviker kommuneplanens bestemmelse om forbud for bolig i rød støysone, er dette avviket både lite i omfang og støyrapporten redegjør for at kvalitetskriteriene opprettholdes.



3.18 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

ROS-analysen har avdekket to forhold der det er behov for avbøtende tiltak, henholdsvis for forurenset grunn, og trafiksikkerhet. Disse to forholdene er nærmere beskrevet i avsnittene under:

3.18.1 Foreneset grunn

Det er avdekket masser med en varierende grad av forurensing, fra tilstandsklasse 2 til tilstandsklasse 5. Det var kjent at det kunne befinne seg forurensing innenfor planområdet fra tidligere, og det er derfor gjennomført supplerende miljøtekniske grunnundersøkelser. Som del av denne er det også utarbeidet en tiltaksplan. Avsatt hensynsone i plankartet med tilhørende bestemmelser og rekkefølgekrav sikrer at de forurensede massene håndteres i tråd med forurensingsforskriften.

3.18.2 Trafiksikkerhet

Planforslaget legger opp til en forbedret trafikal situasjon i Kringes gate, gjennom tilrettelegging for envegskjøring og fortau. Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau langs det nye bygget.

Trafikksituasjonen vil utgjøre en forbedring for fotgjengere i Kringes gate, og for fotgjengere som skal krysse denne gata på veg langs Hunnsvegen. Forbedringen ligger i at det etableres markert fortgjengefelt, og at kryssområdet strammes opp. Fortausarealene blir med dette mer lesbare.

Planforslaget legger ikke opp til øvrige trafikale tiltak, da dette ikke er vurdert som nødvendig.

3.19 Parkering

KPA definerer parkeringsdekning for studentboliger ut i fra 0,1-0,2 for boliger under 30 kvm, og 0,2-0,3 parkeringsplass pr. enhet for boliger over 30 kvm. Under vises et parkeringsregnskap for de to ulike byggetrinnene hver for seg, og samlet. Planforslaget er utformet slik at krav til parkering i KPA oppfylles på egen grunn.

Enhet	Antall boenh.	Antall biler min-maks Kommuneplanens norm		Sykkelparkering	
		Krav	Antall P	Krav	Antall P
Studenten byggetrinn 1					
Studentboliger < 30 kvm	60	0,1-0,2	6-12	1	60
Studentboliger > 30 kvm	20	0,2-0,3	4-6	2	40
Sum byggetrinn 1 (er allerede utbygd)	80		10-18		100
Studenten byggetrinn 2					
Studentboliger < 30 kvm	83	0,1-0,2	9-17	1	83
Studentboliger > 30 kvm	0	0,2-0,3	0	2	0
Sum byggetrinn 2	83		7-14		83
Samlet for byggetrinn 1 og 2					
Studentboliger < 30 kvm	143	0,1-0,2	15-29	1	143
Studentboliger > 30 kvm	20	0,2-0,3	4-6	2	40
SUM	163		19-35		183

Tabell 1, Parkeringsregnskap

Tabell 1 over viser at minimumsbehovet for parkering er 19 bilparkeringsplasser. 17 av disse er lagt i bakgården, mens to parkeringsplasser er plassert på 1. plan, uklimatisert under bygg. Tabell 1 viser i tillegg at det vil være behov for minimum 183 sykkelplasser samlet for byggetrinn 1 og 2. Disse planlegges primært løst i kjeller via heis i Studenten byggetrinn 1. Her vil det være plass til 139 plasser. Utomhusplanen viser i tillegg 26 parkeringsplasser i sammenheng med bilparkeringen, 8 frittstående sykkelplasser i øst, samt 10 sykkelplasser under takoverbygget som forbinder de to volumene som samlet utgjør byggetrinn 2. Samlet gir dette 44 plasser i bakgård totalt. Minimumskravet til sykkelparkeringsplasser i KPA vil med dette bli ivaretatt, dette gjelder også for bilparkering.



Figur 49, Detalj av utomhusplan som viser planlagt parkeringsløsning

3.20 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene er bygget opp etter en standardisert trefaset inndeling:

- Rekkefølge før rammetillatelse
- Rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse
- Rekkefølgekrav før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Kapittel § 4.2 angir en uttømmende liste over rekkefølgekrav, og alle gjengis ikke her. Det kan imidlertid trekkes frem enkelte sentrale forhold:

- Krav om miljøteknisk grunnundersøkelse er sikret gjennom § 4.2.2.
- Opparbeidelse av uteareal er sikret gjennom § 4.2.3.
- Skjermingstiltak mot Hunnsvegen 17B gjennom
- Opparbeidelse av fortau forbi BBB2. § 4.2.3. e)

3.21 Fremtidige eiendomsforhold

Som del av planforslaget er det foretatte en «opprydding» i eiendomssituasjonen. De tidligere gårds og bruksnumrene 67/1264, 67/1263 og 67/959 hadde alle samme eier, og er sammenslått til 67/959.

Det var usikrere grenser langs Hunnsvegen og i Kringes gate. Det ble gjennomført oppmålingsforretning den 6.juni 2023. Det er sikre eiendomsgrenser som ligger til grunn for plankartutarbeidelsen.

3.22 Økonomiske forhold og gjennomføringsavtaler/utbyggingsavtaler

Det er ikke inngått utbyggingsavtale i saken, da det ikke er forhold som er så omfattende at dette er hensiktsmessig. Planen forutsetter imidlertid en gjennomføringsavtale mellom Gjøvik kommune og



Studenten Gjøvik AS knyttet til grensesnittet mellom forslagsstillers og Gjøvik kommunes forpliktelser knyttet til fremtidig utforming og opprusting av Kringes gate. Det jobbes parallelt med planutarbeidelsen for å utforme en ferdig avtale, men hovedtrekkene i denne er det allerede oppnådd enighet om:

- Prosjektet dekker fortau i Kringes gate i form av asfalt og kantstein i hele vegens lengde.
- Kommunen ruster opp øvrig del av vegen.



4 VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

4.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

Det er vurdert konsekvenser av planforslaget opp mot følgende tema:

4.1.1 Folkehelse

Arealplanleggingen skal bidra til å fremme god folkehelse. Bestemmelser og retningslinjer i § 6-8 i KPA definerer at folkehelseperspektivet skal vurderes i planarbeidet.

Folkehelseaspektet er i denne sammenhengen relevant ut i fra to forhold:

- Legge til rette for bebyggelse der gange og sykkel utgjør et naturlig fremkomstmiddel.
- Legge til rette for løsninger som fremmer god studenthelse.

Flere undersøkelser viser at studentene har en eller annen grad av psykiske plager, og at nær en av tre studentene er ensomme. Både Campus Living som forslagsstiller og Gjøvik kommune som planmyndighet er opptatt av at det gjennom planlegging av nye studentboliger gjennomføres tiltak som har til hensikt å fremme god studentvelferd som bidrag til en god studenthelse.

Konkret i planen gjøres dette gjennom bevisst planlegging av innendørs fellesarealer, både ved hovedinngang og i hver etasje, samt et attraktivt og innbydende utemiljø.

4.1.2 Luftforurensing:

Gjøvik kommune opplyser på sine hjemmesider at luftkvaliteten generelt i Gjøvik god, men at luftkvaliteten kan variere gjennom året. Gjøvik kommune peker på flere kilder til luftforurensning. De viktigste kildene er fra vegtrafikk, boligoppvarming og industri. Utslippene vil variere over døgnet og året og påvirkes av lokale meteorologiske forhold. Det er mest luftforurensning om vinteren og det skyldes økt vedfyring og bruk av piggdekk. Kilder til svevestøv (PM_{2,5} og PM₁₀) er asfalt-, bremse- og dekkslitasje, strøsand, vedfyring, industri og langtransportert bidrag.

Tiltak for bedre luftkvaliteten i Gjøvik er grep på overordnet nivå:

- redusere hastigheten i sentrum
- bedre renhold av gatene
- salte vegene (støvdemping)

Planområdet ligger nært Hunnsvegen, og slik sett utsatt for forurensing fra vegen.

Miljødirektoratets «Fagbrukertjeneste for luftkvalitet» viser at området ligger i gul luftforurensingssone.

Ut i fra fagbrukertjeneste for luftkvalitet kommer følgende verdier frem:

- Årsmiddelkonsentrasjon av PM₁₀/svevestøv: ca. 11,9 µg/m³. (Grenseverdien for årsmiddel av PM₁₀ er satt til 20 µg/m³ i forurensningsforskriften).
- Årsmiddelkonsentrasjon av NO₂/nitrogenoksidd: ca. 15,7 µg/m³. (Grenseverdien for årsmiddel av PM₁₀ er satt til 40 mikrogram per kubikkmeter (µg/m³) i forurensningsforskriften).

- Årsmiddelkonsentrasjon av PM_{2,5}/ fint svevestøv: ca. 6,3 µg/m³. (Grenseverdien for årsmiddel av PM₁₀ er satt til 10 µg/m³ i forurensningsforskriften).

Gjøvik kommune opplyser på sine hjemmesider at luftforurensningen er stedvis størst på vinteren, som følge av piggdekk og vedfyring. Det minst luftforurensningspartikler i sommerhalvåret.

Planlagt uteoppholdsareal ligger i senter av kvartalet, avskjermet av eksisterende og ny bebyggelse, og er mest i bruk på den delen av året med minst lokal luftforurensning.

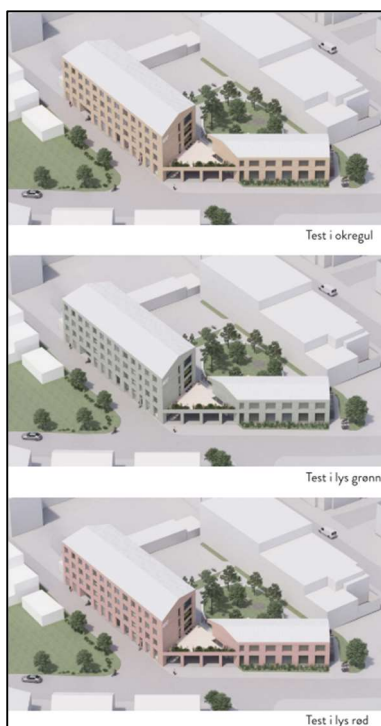
4.1.3 Landskap og estetikk

Plan- og bygningsloven (pbl) gir hjemmel og retning for å sikre arkitektonisk kvalitet på de bygde omgivelsene gjennom planlegging og byggesaksbehandling.

Påfølgende tekstlig beskrivelse av planforslaget er gjengitt av MDH Arkitekter AS:

«Det er et overordnet mål å skape et urbant, moderne og samtidig lokalt tilpasset fasadeuttrykk. Uavhengig av konstruksjonsmetode skal bygget ha en trekledning som passer inn i det omkringliggende bygningsmiljøet. Byggets funksjon gir mye repetisjon i vinduer og formater, denne studien viser hvordan fasadekledningen kan gi et klassisk og samtidig moderne uttrykk til dette. Det ønskes ikke å "kamufilere" boligbyggets repetisjon, men heller uttrykke denne gjennom en klassisk og behersket ro. På bakkeplan skal byggene vise porøsitet og åpenhet og invitere inn til bakgård og fellesarealer.»

Forholdet til landskap og estetikk er i seg selv inngående vurdert gjennom hele kapittel 3. Planforslaget er i detalj utformet for å ta vare på intensjoner fra mulighetsstudien. Tiltaket i seg selv og planforslaget er utformet for å utgjøre en positivt og forbedret opplevd situasjon i bybildet.



Figur 50, Eksempler på fargesetting

Fargebruk

Det er tradisjon for malte trehus i Gjøvik sentrum. Arkitekt mener at det ikke er naturlig med ubehandlet og grånende panel i dette byggeprosjektet. Forslaget er foreløpig vist med naturlig trefarge. Dette er mulig å oppnå med riktig behandling.

De er også vurdert alternativer med ulike fargebruk. Det er ikke konkludert med hvilken farge bygget skal ha.

Gjøvik - også kalt "den hvite by ved Mjøsa". Det er dominerende med lyse bygg i området, med enkelte mørkere bygg, da gjerne i rødtoner/tegl. Det nye bygget kan vurderes som et malt/beiset trebygg i en dus tone som harmonerer med nærmiljøet.

Planbestemmelsene fanger opp disse vurderingskriteriene, der det er nedfelt at det ikke tillates ubehandlet trekledning, men at denne skal være malt/beiset/innfarget i duse nyanser. Det er med andre ord ikke tatt endelig stilling til hvilken farge bygget skal få.

4.1.4 Vurdering etter Naturmangfoldloven

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig



myndighet, og det skal komme frem av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, vises det til at det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart. Det er ikke registret noen sårbare arter på planområdet, men det er registret en uønsket art, slik som beskrevet i kapittel 2.6, og ivaretatt gjennom kart og planbestemmelser.

Det har ikke kommet frem opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg andre arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er derfor slik forslagsstiller vurderer situasjonen, oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–1.



5 VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

5.1 Vurdering og kommentering av innspill

5.1.1 Offentlige høringsinstanser

Statsforvalteren i Innlandet

Statsforvalteren har ikke uttalt seg ved varsel om oppstart.

Kommentarer:

Selv om ikke Statsforvaltere har uttalt seg direkte i saken, kan det trekkes frem at planforslaget er utformet innenfor rammene av forventningene til regional og kommunal planlegging.

Innlandet Fylkeskommune, brev datert 19.04.2023

1. Det argumenteres for et grep der man fullfører kvartalsstrukturen i området ved å trekke ny bebyggelse ut til vegen, noe som samtidig vil gi et støybeskyttet uteoppholdsareal og tilføre urbane kvaliteter. Plangrepet vil ifølge forslagstiller plassere nye bygg tett ut til veglinje, noe som vil være med på å definere gateløpene og fullføre kvartalet. Vi er ikke uenig i at dette kan være et godt grep, men vil foreslå at det i det videre arbeidet med bebyggelsen ses nærmere på et alternativ med et lukket hjørne med innganger til gårdsrommet på hver side av dette, noe som trolig vil definere kvartalet bedre.
2. Det er viktig at uteoppholdsarealene får en utforming som tilrettelegger for sosial interaksjon mellom studentene og har tilstrekkelig med sollys. Minimering av innsyn/utsyn fra studentboligene på et eventuelt første plan, samt tydelig definert hva som er privat og hva som er offentlig areal, er viktig for at uteoppholdsarealene skal bli brukt.
3. Fylkeskommunen minner om at støy skal vurderes i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og eventuelle nødvendige støydempende tiltak skal innarbeides i forslaget til planbestemmelser og plankart.
4. Hunnsvegen var opprinnelige del av Den Trondhjemske kongevei. Vegen er senere breddet og oppgradert til moderne kjøreveg med fortau. Vegen framstår derfor ikke lengre som en historisk veg. Pilegrimsleden følger Hunnsvegen, som ligger innenfor planområdet i sør. Ettersom vegen har mistet sitt preg som historisk veg, foreslår vi at pilegrimsleden reguleres til hensynssone H530 friluftsliv. Til hensynssonen må det innarbeides egne bestemmelser. Forslag til tekst kan være «Pilegrimsleden følger Hunnsvegen, som var en del av den Trondhjemske kongevei. Pilegrimsleden skal holdes åpen for fri ferdsel. Skilting og tilrettelegging skal følge standarder og maler for Pilegrimsleden».
5. Gjennom planarbeidet forventer vi at det gjøres tilstrekkelige trafikale og trafikksikkerhetsmessige vurderinger for samtlige trafikantergrupper, der nødvendige tiltak må tas inn i reguleringsplanen og knyttes til rekkefølgekrav.
6. Det må spesielt vurderes behov knyttet til skoleveg. Det bør settes av god bredde til fortau rundt kvartalet, minimum 3 meters bredde (eventuell sone for beplantning og møblering kommer i tillegg).
7. Med flere brukere i området bør det også vurderes behov for tiltak knyttet til busstopp.



8. Gjennom Hans Mustads gate og Marcus Thranes gate er det nylig bygd ut tosidig sykkelveg med fortau, samt oppgraderte busstopp. Planområdet overlapper delvis med planområdet for denne sykkelvegen. Vi forutsetter at det tas hensyn til sykkelvegen med fortau og tilstøtende opparbeidet beplantning langs Marcus Thranes gate i det videre planarbeidet.
9. God tilgang til sykkelparkeringsplasser er et viktig tiltak for å stimulere til økt bruk av sykkel. Vi anbefaler at det stilles krav til minimum antall sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering bør fortrinnsvis plasseres under tak, med god mulighet for å låse fast syklene.
10. I en bysituasjon som her ser vi det som naturlig at det benyttes gateutforming, der byggegrensa kan settes i kant med fortau. Dette må imidlertid vurderes opp mot hensyn til kulturmiljøet.
11. Fylkeskommunen forutsetter at overvann innenfor planområdet håndteres slik at det ikke påvirker fylkesvegen og der nødvendige tiltak må utføres av tiltakshaver.
12. Fylkeskommunen forutsetter at gjeldene støyregler legges til grunn og at eventuelle støytiltak mot fylkesveg må bekostes av tiltakshaver.

Kommentarer:

1. Plangrepet for området er godt omforent mellom Gjøvik kommune gjennom planprosessen, fra det første veiledningsmøtet, via oppstartmøtet og påfølgende arbeidsmøter. Prinsipper for løsningsforslaget er gjennom dette både omforent og en ønsket disponering fra kommunens side. Det er noe uklart hva Fylkeskommunen mener med et lukket hjørne, men både kommunen og forslagsstiller har vært opptatt av å opprettholde en diagonal akse gjennom området, fra krysset Kringens gata / Hunnsvegen. Dette hjørnet blir derfor ikke lukket, og merknaden tas gjennom dette ikke fullt til følge.
2. Det er gjort aktive grep i planen for å sikre kvalitetene fylkeskommunen peker på som viktige, som også er forhold vi her helt enig i. For det første er uteområdet kartfestet i plankartet og plasseringen oppfyller de krav som stilles til solinnfall i kommunen. Videre er det for formålet nedfelt klare og spesifikke bestemmelser som vi mener svarer opp de forhold som her trekkes frem. Det vises derfor til planbestemmelse § 5.1.4 knyttet til uteoppholdsareal f_BUT.
3. Merknaden ansees som ivaretatt gjennom gjennomført støyutredning og oppfølging av denne. Sentrale forutsetninger fra rapporten er innarbeidet som bestemmelser. Oppsummering er vurdert i kapittel 3.17 i planbeskrivelsen, samt § 4.7 i planbestemmelsene.
4. Vi støtter ikke at det innarbeides en egen hensynssone for pilegrimsleden langs Hunnsvegen. Det er som Innlandet Fylkeskommune selv skriver at vegen i dag er en moderne kjøreveg, uten et historisk preg. Forholdet er drøftet i arbeidsmøte 1 med Gjøvik kommune, og kommunen støtter vurderingen. I samråd med Gjøvik kommune er ikke pilegrimsleden angitt i planen.
5. Det er tidlig i planprosessen blitt definert klare trafikale vurderinger og forventninger til plansaken. Dette kommer til uttrykk gjennom en ønsket om at Kringes gate skal gjøres envegskjørt, og at det etableres fortau langs Kringes gate. Planen er utformet for å muliggjøre dette. Planforslaget vil utgjøre en reell trafikal forbedring opp mot dagens situasjon, både med utgangspunkt i at disse tiltakene innarbeides, og at dagens bakkeparkering med fremleie av parkeringsplasser avvikles. Trafikkmengden i fremtidig situasjon vil bli redusert og forbedret.
6. Nytt fortau langs Kringens gate er prosjektert med en bredde på 2,75 meter. Bredde og utforming er drøftet i samråd med Gjøvik kommune som del av planutarbeidelsen. Merknaden er gjennom dette ivaretatt.
7. Det er en eksisterende holdeplass langs Hunnsvegen nært krysset mot Kringes gate, i tillegg til kantstopp i Marcus Thranes gate. Vi ser ikke behov for ytterligere tiltak. Forholdet er drøftet i arbeidsmøte 1 med Gjøvik kommune, og kommunen støtter vurderingen.



8. Det er tatt hensyn til dette sykkelanlegget som del av planforslaget gjennom valg av formålsgrænse mellom planene langs Marcus Thranes gate og videreføring av kantstopp. Merknaden vurderes som ivaretatt.
9. Det er innarbeidet minimumskrav til sykkelparkering iht. føringer i kommuneplanen. Kjelleren på byggetrinn 1 av studenten vil bli brukt til å plassere hovedandelen behovet for sykkeloppbevaring. Det er lett tilgang til dette arealet med heis fra inngangsparti. Oppbevaring i kjeller sikrer både oppbevaring under tak, tyverisikkert og med låsemulighet.
10. Forholdet til kulturmiljøet langs byggegrense i kant med fortau vurderes som ivaretatt gjennom de krav til byggehøyde som er innarbeidet i bestemmelsene for bygg langs Hunnsvegen. Dette sikrer en demping av høydene inn mot villaen (BFS1) som har verneverdi.
11. Merknaden vurderes som ivaretatt gjennom utarbeidet VA-rammeplan. Overvann blir håndtert på egen grunn og i tråd med kommunes VA-norm.
12. Samme vurdering som merknad 3. Merknaden vurderes som ivaretatt.

Statens vegvesen, brev datert 31.03.2023

1. Det skal utarbeides en mobilitetsplan og trafikkanalyse i tråd med krav i kommuneplanen. Statens vegvesen anbefaler at hensynet til gående og syklende vektlegges og prinsipper for gatebruk i Gatebruksplan for Gjøvik (2021) inkluderes i vurderingene.
2. Statens vegvesen støtter forslaget om fortau og envegsregulering av Kringens gate mot nord.
3. Statens vegvesen er opptatt av at utbedring av fortau, krysningspunkt og kollektivholdeplasser i Hunnsvegen vurderes som en del av planarbeidet, selv om holdeplassene ligger utenfor planområdet. Vi anbefaler at holdeplassene er universelt utformet kantstopp med plattform, og henviser til dialog med Innlandet fylkeskommune/Innlandstrafikk når det gjelder utforming og lokalisering.
4. Løsninger for gange og sykkel i Wergelandsgate bør også vurderes, ettersom dette er en del av hovednett for sykkel. I den forbindelse bør det sees på alternative løsninger for parkering.
5. Gjøvik skole ligger ca. 300 m sør for området, trafiksikker skolevei må derfor beskrives og ivaretas i planarbeidet. I barnetråkkregistreringer er et krysningspunkt i Hunnsvegen (i forlengelse av Kringens gate) beskrevet som et farlig punkt.
6. Statens vegvesen forventer at det stilles rekkefølgekrav til etablering av sykkelparkering, kollektivholdeplasser og fortau både i Kringens gate og Hunnsvegen. Anleggene må være etablert før det gis brukstillatelse for nye studentboliger. Det er også relevant å stille rekkefølgekrav for å sikre etablering av anlegg for gående og syklende langs Wergelandsgate.

Kommentarer:

1. Hensynet til gående og syklende ivaretas gjennom etablering av nytt fortau i Kringensgate og omgjøring av denne gata til envegskjøring. Disse tiltakene bedrer forholdet for myke trafikanter i området vesentlig. Det er ikke planlagt tiltak i Wergelandsgate, dette var også et forhold som ble drøftet som del av arbeidsmøte 1 med Gjøvik kommune.
2. Tas til orientering.
3. Samme vurdering som merknad 7 fra Innlandet Fylkeskommune. Merknaden er ikke innarbeidet, da vi og Gjøvik kommune mener det ikke er grunnlag for dette.
4. Merknaden er ikke tatt til følge. Det er sammenhengende fortau Wergelands gate i dag. Forholdet ble drøftet som del av møteagenda på arbeidsmøte 1. Gjøvik kommune støtter at det ikke legges opp til endringer i Wergelands gate som følge av planen.
5. Planforslaget vil gjennom planlagt envegskjøring av Kringes gate forbedre trafiksikkerheten i området, og gjøre eksisterende fotgjengerovergang i området tryggere. Merknaden vurderes som



ivaretatt gjennom innregulert løsning for Kringes gate. Merknaden ivaretas videre av at det bygges fortau i Kringes gate, da behovet for dette springer ut av at det er mange som myke trafikanter i området i dag.

6. Det er stilt rekkefølgekrav til etablering av sykkelparkering, men ikke til kollektivholdeplasser, da vi ikke mener det er grunnlag for dette. På bakgrunn i prinsipper for gjennomføringsavtale mellom Gjøvik kommune og forslagsstiller er det innarbeidet rekkefølgekrav om etablering av fortau i Kringes gate før det kan gis ferdigattest til første boenhet i studenten 2 (BBB2).

NVE, brev datert 17.03.2023

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner.

På bakgrunn av dette henviser NVE til deres kartbaserte veileder for reguleringsplaner, som dekker alle fagområdene til NVE. Forslagsstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Kommentarer:

Forholdet til de områder NVE påpeker er vurdert innledningsvis i ROS-analysen, samt del av eget utredningstema i ROS-analysen. Merknaden vurderes som ivaretatt.

5.1.2 Organisasjoner, foreninger og interessegrupper

Elvia, brev datert 03.04.2023

1. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.
2. Den eneste nettstasjonen Elvia har i planområdet er ENS 12034 Studenten. Dette er imidlertid nettstasjon etablert som rom i bygg, og vi antar at den ikke vil komme i konflikt med den nye planen.
3. Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Det er imidlertid mye som tyder på at det er behov for ny nettstasjon. Elvia forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at dette kan avklares/bekreftes.

Kommentarer:

Det er gjennomført dialog med Elvia i planfasen om hvordan forhold til strømtilkobling skal løses som del av det nye byggetrinnet. Konklusjonen fra denne prosessen er at det gjøres en oppgradering av eksisterende trafo innvendig i Studenten, evt. at denne byttes ut med en ny med økt kapasitet. Merknad 1-3 vurderes å være ivaretatt i sin helhet.



Mattilsynet, brev datert 23.09.2023

Planområdet ligger i et område med offentlig vann. Kapasiteten på vannforsyningen i området må vurderes slik at en sikrer at leveringssikkerheten er god nok både til eksisterende mottakere av vann og til tiltakene som planlegges. Behov for endringer i, eller fornying av eksisterende ledningsnett bør også vurderes med tanke på leveringssikkerhet.

Kommentarer:

Kapasitet på vannforsyning er et forhold som er ivarettatt gjennom utarbeidet VA-rammeplan, samt krav om egen detaljplan for vann og avløp i byggesaken.

Miljørettet Helsevern, brev dater 29.03.2023

Støy:

- 1) Miljørettet helsevesen anbefaler ikke bygging av boliger i gul eller rød støysone, selv med støyreducerende tiltak. MRHV mottar jevnlig støyklager fra privatpersoner. Støy er den miljøfaktoren som rammer flest mennesker i Norge, og antallet personer som er utsatt for støy øker. Soverom og uteoppholdsarealer bør plasseres slik at de er mest mulig skjermet for støy. Friskluftinntak og avkast må plasseres på en slik måte at overføring av forurensninger til ventilasjonsanlegget blir minst mulig.
Hvis utearealer skal legges til rette for aktiviteter som medfører støy av ulik art, bør disse aktivitetene planlegges slik at de ikke blir til sjenanse.
- 2) Utforming av uteoppholdsareal bør ta hensyn til solforholdene i løpet av dagen slik at det oppleves som godt å oppholde seg ute. Tilgang på sollys er en viktig helsefremmende faktor og bør vektlegges i vurderingen av byggets høyde.
- 3) Felles uteareal må være godt nok opplyst med tanke på sikkerhet, samtidig som lyssettingen ikke blir til sjenanse for beboere/naboer.
- 4) Det må legges til rette for sikker trafikk- og parkeringsavvikling som legger til rette for gående og syklende. Det ferdes mange barn i området.
- 5) Parkeringsdekningen må gjenspeile faktisk bruk av boligene; skal boenhetene leies ut til andre enn studenter i fremtiden? Parkeringskrav for boliger, og ikke studentboliger, i kommuneplanen bør i så fall gjelde.
- 6) Utformingen av boligene bør legge til rette for kontakt mellom mennesker, mellom ulike generasjoner og sosiale grupper, jf. connected living og Gjøvik kommunes overordnede mål om å utjevne sosial ulikhet i helse.
- 7) Det er viktig med god og tidlig involvering av naboer i planprosessen.

Kommentarer:



- 1) Miljørettet helsevesens anbefaling om å ikke bygge boliger i hverken gul eller rød støysone, selv med støyreduserende tiltak er strengere krav enn kommuneplanen og støyretningslinjen legger opp til. Så lenge kommuneplanen har nedfelt at støyretningslinjen med tilhørende integrering av avbøtende tiltak skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplan, forholder forslagsstiller seg til dette. Merknaden er således ikke tatt til følge. Det vises for øvrig til kapittel 3.17 som redegjør for gjennomført støyberegning og avbøtende tiltak konkret.
- 2) Sammenfallende med merknad 2 fra Statsforvalteren og vårt tilhørende svar på denne. Merknaden ansees som ivaretatt.
- 3) Merknaden ansees som varetatt gjennom planbestemmelse § 5.1.6 vedr. belysning. Det er sagt at denne skal være nedadrettet. Lyssettingen bidrar med dette til sikkerhet og trygghet på området, men er samtidig ikke sjenerende.
- 4) Merknaden vurderes som ivaretatt gjennom plangrepet som helhet. Sammenfallende vurdering som merknad 5 fra Innlandet Fylkeskommune, det vises derfor til denne.
- 5) Parkeringsdekningen for området er en videreføring av forutsetninger i kommuneplanen og tilsvarende øvrige prosjekter av samme karakter i Gjøvik. Vi er ikke enig i at det er parkeringsdekning for boliger som skal legges til grunn, når planforslaget overordnet er bygget på forutsetningen om tinglyste studentboliger. Alternativt ville dette gitt en svært stor overdekning av parkering.
- 6) Planforslaget er aktivt utformet for å oppfylle behovet for fellesarealer ute og inne for studentene og dette er intensjoner som er nedfelt i bestemmelsene. Det er ikke vært praktisk mulig å integrere studentboligene med øvrig bebyggelse i kvartalet, men vektleggelsen av gode gangakser og uteoppholdsarealer i planen er et stor bidrag til å imøtekomme behovet for kontakt mellom mennesker.
- 7) Naboer er involvert tidlig i prosessen. Det vises til referat fra avholdt medvirkningsmøte og oppsummeringsdokumentet som redegjør for gjennomført medvirkning.

5.1.3 Direkte berørte parter og naboer

Jørn Reiner, merknad via Byggesokanden.no

Det er ønsket om fortau langs Kringens gate da det går mange barn i gaten til og fra Gjøvik Stadion og Rema 1000. Dersom gaten er tenkt envegs kjørt nordover fra Hunnsvegen vil dette kanskje la seg gjøre. Gaten er trang og ikke fremkommelig for biler i begge retninger på vinterstid med mye snø.

Kommentarer:

Tas til etterretning. Det er innarbeidet føringer om etablering av fortau og envegskjøring slik de innledende skissene i prosjektet viste. Det er positivt at også eksisterende boliger innenfor planen også ser behovet for dette.



6 PROSESS OG FØRINGER

6.1 Planprosess

6.1.1 Planforløp:

- Det ble avholdt forhåndskonferanse den 12.12.2022, der nytt mulighetsstudie av byggetrinn 2 ble presentert. Gjøvik kommune opprettholdt plankravet, men påpekte at prosjektet har mange kvaliteter det er verdt å gå videre med i en planprosess. Forhåndskonferansen har gjennom dette hatt mer funksjonen som et innledende veiledningsmøte.
- Det ble kunngjort oppstart av planarbeid med annonse i Gjøviks Blad den 08.03.2023. Frist for innspill i forbindelse med oppstart var 08.04.2023.
- På bakgrunn av blant annet innkomne merknader og vurdering av kommunens tidligere tilbakemeldinger på prosjektet, ble det vurdert som hensiktsmessig å gjennomføre arbeidsmøter mellom forslagstillere, plankonsulent, arkitekt og planavdelingen før formelt planforslag oversendes.
 - Arbeidsmøte 1 ble avholdt 11.05.2023. Referatet fra møtet er vedlagt plansaken.
 - Arbeidsmøte 2 ble avholdt 16.06.2023. Referatet fra møtet er vedlagt plansaken.
 - Arbeidsmøte 3 ble avholdt 28. 06.2023. Referatet fra møtet er vedlagt plansaken.

6.1.2 Medvirkning

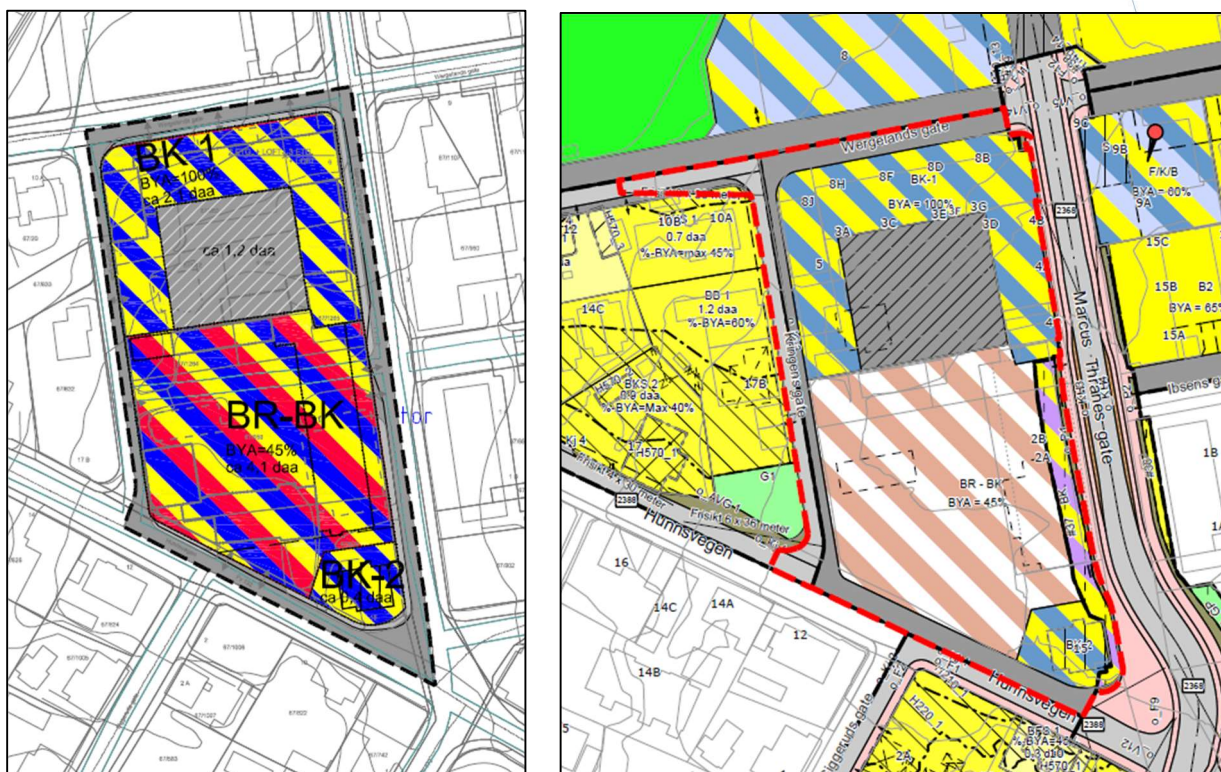
Det ble ikke avholdt et åpent møte i forbindelse med varsel om oppstart, men det ble ved varsel om oppstart signalisert at det skulle avholdes medvirkningsmøter med den ulike berørte på et senere tidspunkt. Det er gjennomført særmøter med direkte berørte som det vurderes som viktig for plansaken:

- Eget særmøte med Hunnsvegen 17B
- Eget særmøte med studenter som bor på Studenten BT1, samt representanter for Studentrådet.
- Eksisterende beboere innenfor kvartalet som ikke er studenter.

Det er utarbeidet et eget vedlegg til planbeskrivelsen som redegjør for gjennomførte medvirkningsmøter, samt hvordan sentrale innspill fra disse er behandlet videre i plansaken.

6.2 Eksisterende reguleringsplaner i området

Det eksisterer 1 reguleringsplan innenfor planområdet, og denne er listet opp i tabellen nedenfor. Reguleringsplan for Kvartal 13 vil oppheve hele denne planen.



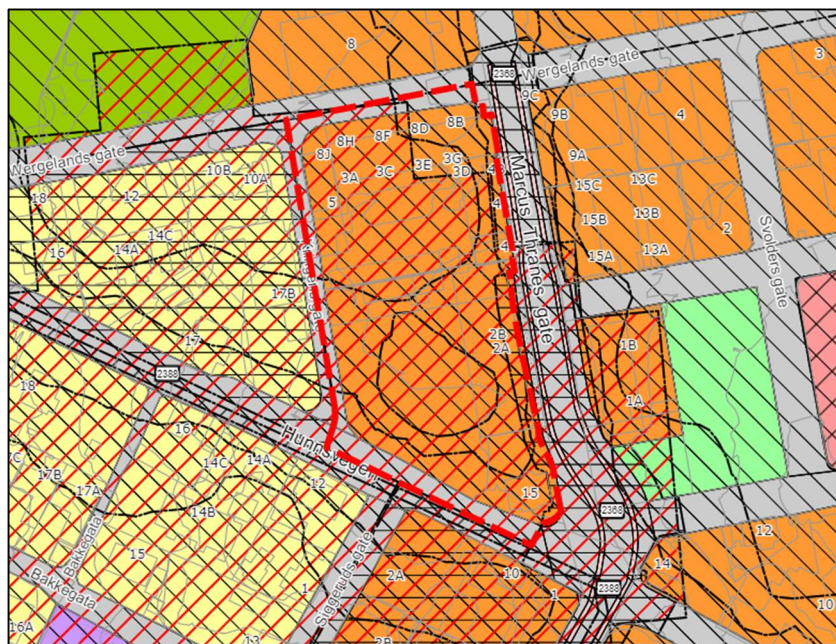
Figur 51, Eksisterende reguleringsplan, Reguleringsplan for Kvartalet Gjøvik brannstasjon og tidligere Oppland luefabrikk MM.

Planen vil oppheve følgende planer			
PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
05020269	31.03.2005	Reguleringsplan for Kvartalet Gjøvik brannstasjon og tidligere Oppland luefabrikk MM.	Denne planen skal oppheves gjennom arbeid med denne planen. Det er formålene i gjeldende plan brannstasjon, bolig og kontor, bolig/kontor, veg som berøres.

I tillegg vil planforslaget ertatte deler av tilstøtende reguleringsplaner

Planen vil erstatte deler av følgende planer			
PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
0502037	26.11.2015	Reguleringsplan fv.172 Hans Mustads gate – Marcus Thranes gate, del 1 gjennomgående sykkelveg	Deler av planen langs Marcus Thranes gate erstattes. Formål som blir berørt er bolig/kontor, midlertidig anleggsområde, annen veggrunn
05020333	3.5.2018	Kvartal 14	Boligformål innenfor frisiktsone langs Kringes gate.

6.3 Kommuneplanens arealdel



Figur 52, Planområdet vist i kommuneplanens arealdel

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

«Områder for bybebyggelse er ytre sentrumssone, og omkranser sentrumsformålet i Gjøvik sentrum. For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor

et kvartal undergis felles reguleringsplan. Innenfor formålet kan det tillates bolig, dagligvareforretning inntil 1500 m² og andre strøksbaserte forretninger, kontor, bevertning, tjenesteyting, kulturvirksomhet, og grønnstruktur.»

Særlige relevante kapitler er:

- Kap. 4: Krav til nærmere angitte tekniske løsninger
- Kap. 5: Rekkefølgekrav
- Kap. 6: Formings-, miljø- og funksjonskrav
- Kap. 7: Miljøkvalitet, estetikk og bygningsvern
- Kap. 8: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanarbeid
- Kap. 9: Bestemmelser til arealformål – relevante §§
- Kap. 15-16: Støysoner, faresone for flom, tilknytningsplikt for fjernvarme

6.4 Viktige føringer

6.4.1 Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Regjeringen legger vekt på fem hovedområder på bakgrunn av de mest aktuelle bærekraftsmålene og regjeringens prioriteringer for hvordan aktuelle utfordringer på områdene kan møtes gjennom den regionale og kommunale samfunns- og arealplanleggingen:

- Samordning og samarbeid i planleggingen
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for fremtiden
- Samfunnssikkerhet og beredskap



Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

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

Samtidig styrker regjeringen det lokale selvstyret i planleggingen. Det betyr at fylkeskommunene og kommunene får økt ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442

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

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning,

Klimaendringer fører med seg blant annet økt risiko for flom, mer styrtregn og økt fare for skred. Arealplanlegging er et viktig verktøy for å forebygge skade fra, og tilpasse oss disse endringene.

Utarbeidelse av VA-rammeplan med vurdering av håndtering av overvann vil ta utgangspunkt i kjente nasjonale prinsipper for beregning av forventet økt nedbør og nedbørintensitet.

DSB VEILEDER, Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen

Kommunene er lokal planmyndighet og har ansvar for at det tas hensyn til samfunnssikkerhet i planlegging etter plan- og bygningsloven. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og fylkesmennene legger til rette for kommunenes oppfølging på dette området.

6.4.2 Regionale føringer

Innlandsstrategien, Regional planstrategi for Innlandet 2020-2024

Innlandsstrategien skal peke retning inn i fremtiden. Fylkeskommunens felles prosjekt er å bygge Innlandet og ta i bruk mulighetene på tvers av kommunegrenser, forvaltningsnivåer og sektorer. Innlandsstrategien bygger på FNs 17 bærekraftsmål. De skal legges til grunn ved arbeidet med nye regionale planer, fylkesbudsjetter og øvrig utviklingsarbeid i fylket.

Innlandsstrategien danner et bakteppe for planutarbeidelsen, men den kommer ikke direkte til anvendelse.

Areal- og transportstrategien for Mjøsbyen.

Mjøsbyen er et samarbeid om en felles areal- og transportstrategi for kommuner med beliggenhet rundt Mjøsa. Samarbeidet skal bidra til å utvikle regionen til en mer konkurransedyktig og bærekraftig



region med attraktive og levende byer og tettsteder. Det er et ønske å tilrettelegge for et godt og miljøvennlig transportsystem som kan knytte regionen tettere sammen, og bidra til at flere reiser kollektivt, sykler og går.

6.4.3 Kommunale føringer

Verneplan - Kommunedelplan for bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum

Planområdet inngår i verneplan for Gjøvik sentrum, Hunnsvegen 14 inngår i sone for plankrav for nye tiltak (sone II).

Strategi for ny byutvikling; Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik

Gjøvik skal være en attraktiv by som er med å prege dagsorden for landet og regionen. Gjøvik by skal være en vekstdynamo for hele kommunen og for regionen – et kraftsenter under stadig utvikling som er attraktiv for framtidens befolkning og virksomheter. Gjøvik skal med andre ord gjøre byen interessant for de kreative innen investering, næringsliv og ikke minst befolkningen.

Strategi for ny byutvikling; Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik

Gjøvik skal være en attraktiv by som er med å prege dagsorden for landet og regionen. Gjøvik by skal være en vekstdynamo for hele kommunen og for regionen – et kraftsenter under stadig utvikling som er attraktiv for framtidens befolkning og virksomheter. Gjøvik skal med andre ord gjøre byen interessant for de kreative innen investering, næringsliv og ikke minst befolkningen.

Klimaplan for Gjøvik

Langsiktige arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel har følgende delmål som gir føringer for klimaplanen, herunder:

- Ha et utbyggingsmønster og transportsystem som er klima- og miljøvennlig og reduserer transportbehov.
- Øke bruken av fornybar energi.

Andre kommunale dokumenter som er vektlagt i planarbeidet:

- Strategi for ny byutvikling; Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik. Visjon Gjøvik 2030
- Boligstrategisk plan for Gjøvik kommune
- Studentmelding 2016. Plan for utvikling av Gjøvik som universitets og studentby.
- Kravspesifikasjon for å levere digitale arealplankart
- Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag

7 FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER

Gjennom arbeidsmøter 1-3 er det gjennom planarbeidet drøftet flere forhold ved planen som har påvirket reguleringsplanen. Som del av denne prosessen ble det fra Gjøvik kommune påpekt enkelte forhold der valg av løsninger må begrunnes nærmere av forslagsstiller. Dette gjelder konkret bruk av takopplett på ny bebyggelse.

Tilbakemeldinger gitt i arbeidsmøte 3 var at kommunen er negativ til bruk av opplett. Dette spesielt sett i lys av at det kan endre hva som er opplevd gesims på bygget, og at bygget gjennom dette vil virke høyere enn det vil gjøre uten slike opplett.

Forslagstiller deler ikke det samme synet på de negative virkningene av opplett.

Det er presedens for takark og takopplett på Gjøvik, noe figur 52 viser.



Figur 53, Bruk av opplett i dagens bybilde

De positive sidene ved takopplett er at det muliggjør andre type boliger som duplex hybler i 4. etasje, med soverom på mesanin i loftsarealet. I tillegg vil teknisk utstyr kunne innlemmes i bygningsvolumet på en god måte i takopplettene.

Byggets hovedvolum defineres av gesimsene og saltakets møneform. Takopplettene underordner seg denne hovedformen. Som illustrasjonene viser så har takopplettene en mindre effekt på lesningen/hvordan man opplever/leser byggets hovedform. Oppfattelsen av byggets høyde fra gaten er lik med og uten opplett på taket.

Figur 56, Planlagt situasjon sett fra Hunnsvegen, med opplett.



Figur 55, Planlagt situasjon sett fra Hunnsvegen, uten opplett.





Figur 57, Fugleperspektiv sett fra sørvest - med takoplett

Hvilken materialbruk opplettene gis, har betydning for hvordan høyden på bygget vil leses. Dersom det benyttes samme materialer som for øvrig fasade, vil dette kunne innebære at opplevd gesims flytter seg, slik kommunen påpeker. Dersom opplettene gis en materialbruk som tydelig viser at dette er en del av taket, motvirkes denne effekten.

For å fange opp dette forholdet er det i planbestemmelsene definert at opplett skal utformes som del av taklandskapet og utføres i samme materialitet som tak.

Forslagstiller er derfor av den vurdering at foreslåtte opplett utformes i samsvar med byggestil/praksis i Gjøvik for øvrig, og ikke vil bryte med bybildet. Innarbeidede føringer for utforming gjør at de negative effektene Gjøvik kommune trekker frem, blir vesentlig redusert. På bakgrunn av dette ber vi om at opplett slik tegningsmaterialet som følger plansaken viser, og som det er gitt åpning for i forslag til bestemmelser tilrås.

8 VEDLEGG

- Illustrasjonsmappe, MDH Arkitekter, datert 28.08.2023
- VA-rammeplan, Sweco Norge AS, datert 18.08.2023
- Samlede merknader ved oppstart
- Supplerende miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan, Sweco Norge AS, datert 09.06.2023.
- Mobilitetsplan, Feste Kapp AS, datert 28.08.2023.
- Redegjørelse for medvirkning, Feste Kapp AS, datert 28.08.2023.
- Støyrappport, Brekke & Strand, datert 11.08.2023.
- ROS-analyse, Feste Kapp AS, datert 28.08.2023.
- Tekniske vegtegninger for fortau i Kringes gate, Geoplan 3D, datert 23.08.2023.
- Referat fra arbeidsmøte 1-3.