

Oppdragsgiver: BLH Næringseiendom AS

Oppdragsnavn: Vestre Totenveg 46

Oppdragsnummer: 636762-01

Utarbeidet av: Julie Grindborg og Geir Egilsson

Oppdragsleder: Geir Egilsson

Dato: 28.03.2022

Tilgjengelighet: Åpent

Notat Endringer i plan for Vestre Totenveg 46

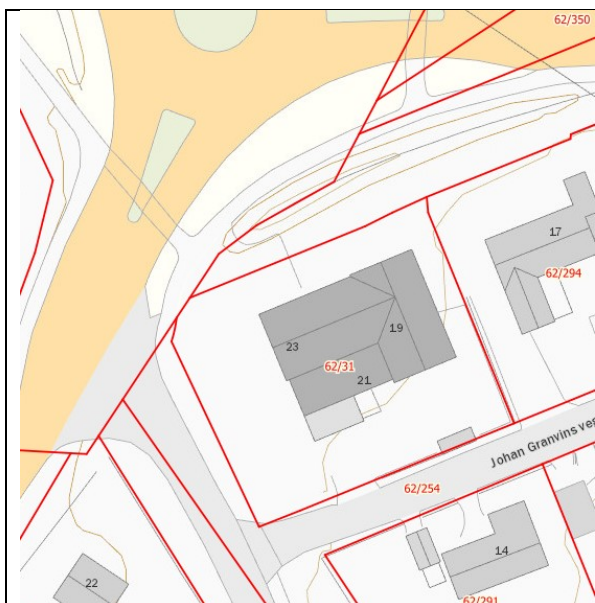
1. Bakgrunn
2. Gjeldende planer
 - 2.1. Gjeldende kommuneplan – uteoppholdsarealer
 - 2.2. Gjeldende kommuneplan – parkering
3. Dagens situasjon
4. Foreslåtte endringer
 - 4.1. Endringer i plankart
 - 4.2. Endringer i planbestemmelser
 - 4.3. Situasjonsplan
 - 4.4. Konsekvenser for trafikk
 - 4.5. Oppsummering

Versjonslogg:

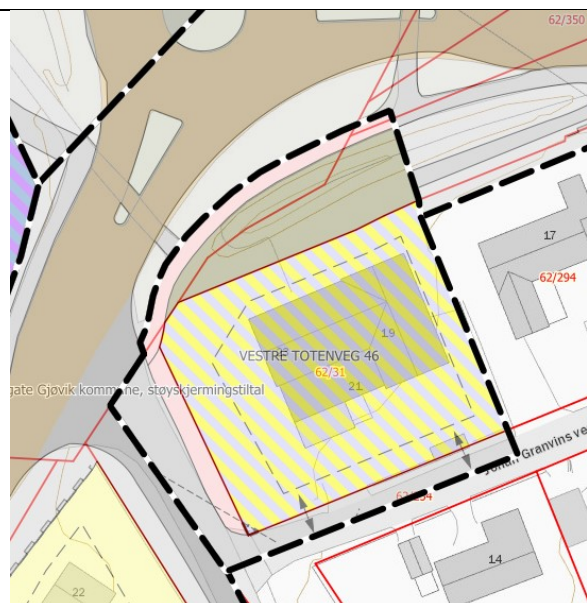
01	02.05.22	Nytt dokument	JG	GE
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

1. Bakgrunn

Reguleringsplanen for Vestre Totenveg 46 foreslås endret for å tilpasse planen til etablering av en mindre dagligvarebutikk (Joker) i eksisterende bygning. Planen for Vestre Totenveg omfatter i hovedsak Johan Granvins veg 19, 21 og 23, som er adressene knyttet til den aktuelle bygningen.



Figur 1 Kart med eiendomsgrenser



Figur 2 Kart sammenstilt med reguleringsplankart

2. Gjeldende planer

Planen for området er fra 21.6.2012 og legger til rette for en kombinasjon av bolig- og forretning i et nytt bygg. Det er regulert fortau mot Liumvegen. To avkjørsler er regulert fra Johan Granvins veg. I gjeldende bestemmelser ble det lagt vekt på å redusere faren for ulemper knyttet til virksomheten innenfor området gjennom følgende punkter i planbestemmelsene § 5.1 Bolig/forretning:

- Ny virksomhet som skaper vesentlig støy, lukt eller annen forurensning tillates ikke etablert. Slik forurensning fra bestående virksomhet skal søkes begrenset, især om natten og helgene.

- Innenfor planområdet kan det ikke etableres forretningsvirksomhet som er særlig trafikkskapende.

Disse to punktene blir fjernet, fordi det dekkes av annet lovverk og forskrifter.

Gjennomgangstrafikk og parkering langs gata kan også reguleres av kommunen selv gjennom skilting.

2.1. Gjeldende kommuneplan – uteoppholdsarealer

Eiendommen ligger innenfor arealformål «bebyggelse- og anlegg», og ikke innenfor hverken bybebyggelse, sentrumsbebyggelse eller småhusbebyggelse. Dermed er det kun de generelle bestemmelsene fra kommuneplanen som gjelder for denne eiendommen. Disse er vist under.

§ 6-9 Uteoppholdsareal og lekeplasser § 6-9.1 Kvalitetskrav for private og felles uteoppholdsareal/lekeplasser a) Arealer og anlegg for lek skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). b) Private og felles leke- og 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 jevn døgnet. Solforhold for felles leke- og uteoppholdsarealer skal dokumenteres gjennom en sol/skyggeanalyse. c) På felles leke- og uteoppholdsarealer skal noen gangveier være universelt utformet med et så lavt stigningsforhold som mulig, helst ikke større enn 1:20, unntaksvis 1:12 over meget korte strekninger. Lange stigninger skal ikke forekomme. Atkomstveien skal være uten trinn. d) Smale og bratte "restarealer" skal ikke benyttes til privat og felles leke- og uteoppholdsareal ved beregning av MUA. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av minste uteoppholdsareal (MUA). Tilsvarende tas ikke smale restarealer på 4 meter eller mindre inn mot nabogrense med i beregningen av minste uteoppholdsareal. e) I detaljreguleringsplan skal areal til lekeplass vises som eget formål i plankartet. f) Av minste uteoppholdsareal (MUA) for eneboliger, tomannsboliger, kjedede boliger og konsentrert småhusbebyggelse skal uteoppholdsarealet på bakkenivå innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 6 meter per boenhet. Det kan aksepteres mindre avvik fra dette kravet i tilfeller der det av terrengmessige årsaker er vanskelig å innfri. Slike avvik kan aksepteres under forutsetning av at de øvrige kvalitetskravene blir ivaretatt på en god måte. g) Arealet på områdelekeplass og aktivitetsplass skal ikke være smalere enn 10 meter på det smaleste. Arealet på nærlekeplass skal ikke være smalere enn 4 meter. Side 31 h) Areal som er ment å tjene som felles uteoppholdsareal eller lekeplass kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert.	a) Det er ikke skjermet mot støy nå, men det skal utføres forbedringer ved søknad om bruksendring og gjennomføring av den endrede planen. d) Alle arealene rundt huset er bredere enn 4 meter. e) Det gjøres ikke endringer i plankartet. Vurdering av lekeplass gjøres som del av vurdering av utomhusplanen i en byggesak.
---	---

Retningslinjer:

1. Når man regulerer til boliger i nye byggeområder eller fortetting i bestående skal det være gode felles- og private uteoppholds plasser og lekemuligheter tilgjengelig for alle. Det skal søkes å oppnå varierte utearealer med både private, halvprivate, felles og offentlige arealer. Det skal være private uteoppholdsarealer, felles uteoppholdsarealer og felles lekeplasser i samsvar med § 6-9.
2. Felles uteoppholdsareal skal i hovedsak være på bakkeplan (minimum 50 %), men felles terrasser/takterrasser kan vurderes som felles uteoppholdsareal på tomter i sentrum der det er begrenset plass. Dersom takterrasser er medregnet som en del av det formelle kravet til felles uteoppholdsareal, settes det krav til konstruksjonen slik at terrassen tåler jordmasser og kan opparbeides med beplantning. Takterrassen skal utformes og sikre tilfredsstillende støy, vind- og solforhold. Ventilasjonsanlegget bør plasseres slik at det ikke skaper unødvendig støy. Takterrassen bør deles inn i mindre rom med ulike materialer forholdsvis tre og beplantning for å skape private og grønne oppholdssoner i et større fellesareal. Fastmontering av pergola/netting med plass for klatreplanter og fastmonterte kombinasjonsmøbler som plantekasser/benker, er eksempler som kan bidra til å sikre opplevelsen av grønne, levende uterom.
3. I tidlig fase av reguleringsplan og byggesak skal det gjennomføres en tomteanalyse for å avdekke hvor uteoppholdsarealene bør plasseres for i ivareta kvalitetskriteriene i § 6-9 på best mulig måte.

§ 6-9.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) for felles uteoppholdsareal

Innenfor sentrum i Gjøvik (Sentrumsformål og bybebyggelse)	MUA m ² /boenhet	Minste stille areal m ² /boenhet Støynivå under Lden 55dB
Sentrumsformål (indre sone)	10	5
Bybebyggelse (ytre sone)	15	7,5
Studentbolig	5	2,5

Side 34

Utenfor sentrum i Gjøvik	MUA m ² /boenhet	Minste stille areal m ² /boenhet Støynivå under Lden 55dB
Konsentrert småhusbebyggelse (f.eks. rekkehus, 4-mannsbolig)	25	12,5
Bløkk	20	10
Studentbolig	15	7,5

Retningslinjer for felles uteoppholdsareal:

1. Krav til felles uteoppholdsareal kommer i tillegg til krav om privat uteoppholdsareal i § 6-9.2.
2. Krav til lekeplass og møteplass i § 6-9.4 og 6-9.5 inngår i kravet til felles uteoppholdsareal. I tilfeller der kravet til felles uteoppholdsareal i sum blir mindre enn kravet til minimums-størrelse på lekeplassen skal kravet til størrelse på lekeplassen legges til grunn.
3. Kravene gjelder også ved bruksendring av eksisterende bygg. Ved bruksendring av bygg innenfor sentrum der det ikke er mulig oppnå minimumskravene til størrelse på felles uteoppholdsareal kan kommunen godkjenne avvik, jf. § 6-9.6.

Det blir minst 325 m² felles uteareal på bakkeplan. Fordelt på 10 leiligheter blir det 32,5 m² per boenhet.

§ 6-9.5 Krav til felles eller offentlige leke- og uteoppholdsarealer for konsentrert småhusbebyggelse i sentrum og blokkbebyggelse

Med områder innenfor sentrum menes områder som ligger innenfor sentrumsformål og bybebyggelse.

a) Møteplass

Det skal avsettes areal til felles uteoppholdsareal/møteplass i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter med minimumsstørrelse 25 m². Møteplassen skal ligge i tilknytning til boligbygget. Det kan etableres flere mindre møteplasser for å innfri

Side 35

krav til solforhold gjennom dagen.

b) Nærlekeplass/Uteoppholdsareal

Nærlekeplassen skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter. Alle boenheter skal innen kvartalet og maks 50 meter avstand ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m² som betjener opptil 40 boenheter. Det bør disponeres 5 m² til lekeplass for hver ekstra bolig utover de boenhetene som er tilknyttet 200 m².

c) Områdelekeplass/Uteoppholdsareal

Områdelekeplasser skal avsettes i områder hvor det etableres 40 eller flere boenheter. Alle boenheter skal innen en avstand på 300 meter ha en områdelekeplass med størrelse på minimum 1500 m². Områdelekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ball-lek, aking, sykling og lignende.

Alle avstander skal måles i luftlinje.

§ 6-9.6 Avvik fra kravene

Dersom krav til minsteuteoppholdsareal (MUA) for felles leke- og uteoppholdsarealer ikke kan løses på egen grunn, kan kommunen vurdere å avvike fra kravene. Dette under forutsetning av at det redegjøres for alternative løsninger som for eksempel at det finnes lekeplasser med tilstrekkelig kapasitet i nærområdet. Eventuelt behov for oppgradering, drift og vedlikehold av eksisterende felles leke- og uteoppholdsarealer må avklares gjennom en særskilt avtale eller utbyggingsavtale.

2.2. Gjeldende kommuneplan – parkering

§ 6-4.2 fra kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i sone III - øvrige områder. Krav til boliger i konsentrert småhusbebyggelse og blokk: Minimum 1 plass per boenhet.

Forretninger/detaljhandel: Minst 2,5 plass per 100 m² BRA. Forretningslokalet i bygget er på 142 m².

§ 6-4.1 e) Dersom summen av beregnet krav til parkeringsplasser for en eiendom ikke er et heltall, blir antall parkeringsplasser avrundet oppover til nærmeste heltall.

Kravet blir da: Boliger – 10 plasser, forretning – 2,5 plass, er lik 12,5 plasser rundet opp til 13 parkeringsplasser. Det er lagt til 2 plasser i reserve, slik at tallet på parkering blir 15. Man regner med at trafikk til butikken på noen få tidspunkter vil trenge noe mer enn det som er kravet i parkeringsnormen. Samtidig forventes noe lavere behov for leilighetene, som planlegges utleid til studenter.

Det legges til rette for sambruk, selv om man har overdekning av parkering i forhold til parkeringsnormen. Dette gjøres for å sikre at mest mulig parkering sikres innenfor eiendommen, slik at man unngår parkering og stopp i bolig gatene rundt.

3. Dagens situasjon

Bygning, antall boliger, bruk, trafikk, parkering og utearealer

På tomten i dag er det en bygning med et spisested i 1. etasje, en kiosk og 10 leiligheter fordelt på 1. etasje og 2. etasje. Kiosken har en overdekt terrasse utenfor.

Hele området mot sør og vest er asfaltert og brukt til en parkeringsplass, uten tydelige skiller mellom gående og biltrafikk, eller tydelige avkjørsler. Dette er også de mest solrike områdene på tomtene.

Det er asfaltert rundt huset på deler av nordøstsiden, til inngangen til leilighetene. Mot nord er det gress og noen sitteplasser ute for leilighetene.



Figur 3 Innganger (hvite piler) og uteområder på flyfoto fra 1881.no.



Figur 4 Tomten sett fra øst mot leilighetene, kiosken i bakgrunnen



Figur 5 Området sett fra vest. Kilde: Google Street View



Figur 6 Skråfoto fra sør. Kilde: 1881.no

4. Foreslåtte endringer

4.1. Endringer i plankart

Plankartet skal ikke endres.

4.2. Endringer i planbestemmelser

Uteoppholdsareal – endret krav til minimum uteoppholdsareal fra 50 m² til 25 m².

Det stilles krav til fysisk avskjerming og skjermede sitteplasser utendørs i felles uteoppholdsareal.

Fjernet presiseringer under reguleringsformål - bolig/forretning som gjelder forbud mot type virksomheter som skaper forurensning, støy, lukt eller er «særlig» trafikkskapende. Dette håndteres av andre typer lovverk og forskrifter.

4.3. Situasjonsplan



Figur 7 Gammel situasjonsplan



Figur 8 Ny situasjonsplan 2022, Asplan Viak

Situasjonsplanen endres for å sikre parkering for planlagt butikk og beboere, samt varelevering. Den endres også for å sikre stor nok plass for manøvrering på parkeringsplassen. Det nye planen viser også nå en gangveg fra krysset Vestre Totenveg/Liumvegen inn på området foran butikken.

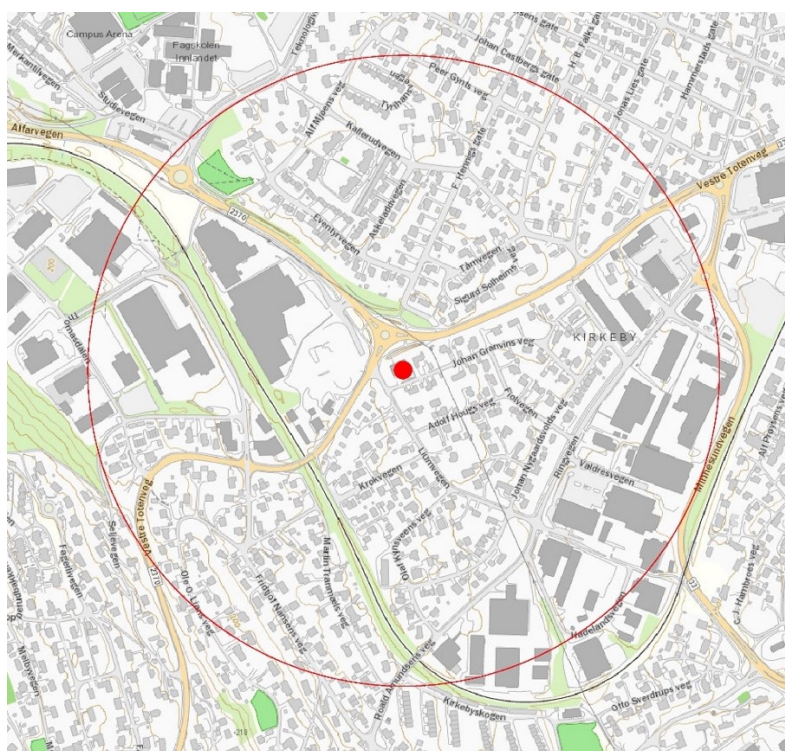
Parkeringsplassen blir tydelig adskilt fra fortau og gang- og sykkelvegen med et vegetasjonsbelte.

Områdene mot øst og nord vil tydeligere tilhøre leilighetene, skjermet fra varelevering og trafikk, med sykkelparkering og inngangsområder med sitteplasser for beboerne i leilighetene.

I tillegg blir det egen plass for varelevering i kombinasjon med to parkeringsplasser. Vareleveringen vil kunne styres til tidspunkter som er minst i konflikt med andre brukere og minst belastende for omgivelsene.

4.4. Konsekvenser for trafikk

Det er plan om å la en liten Joker butikk etablere seg i 1. etasje av bygget. Denne vil fungere som en liten nærbutikk for nabolaget.



Figur 9 Nabolag innenfor 500 meter i luftlinje.



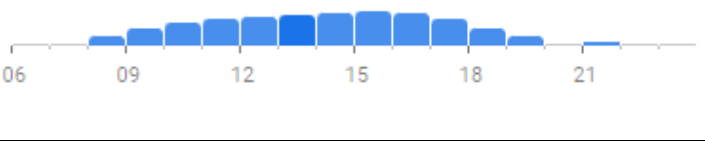
Figur 10 Kart andre dagligvarebutikker i nærheten. Den nærmeste ligger 330 meter unna.

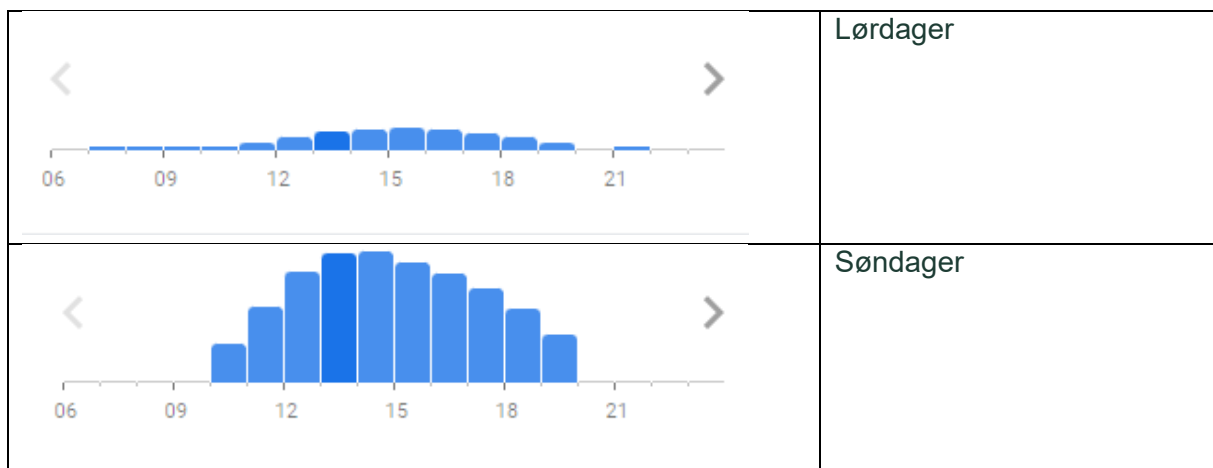
Den planlagte butikken vil være liten og vil på hverdager i hovedsak fungere som en nærbutikk for de som bor nærmest, innenfor gangavstand. På søndager, når mange andre butikker holder stengt vil denne butikken kunne tiltrekke seg flere som kommer fra et større område, og da vil disse i større grad bruke bil.

For å få en innsikt i trafikken på en lignende butikk, er det satt inn diagrammer med oversikt over salg og besøk per time fra to andre Jokerbutikker av lignende størrelse lengre ned.

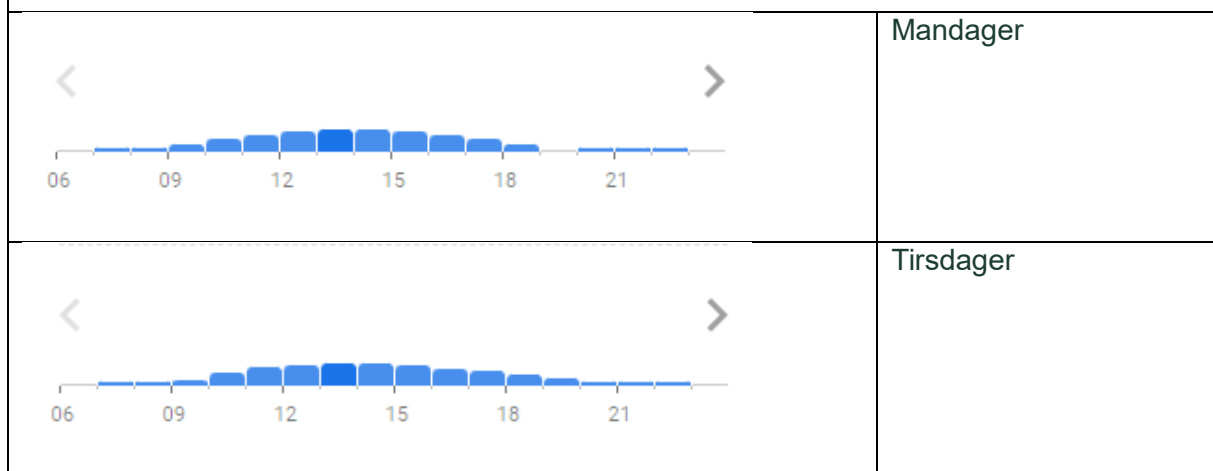


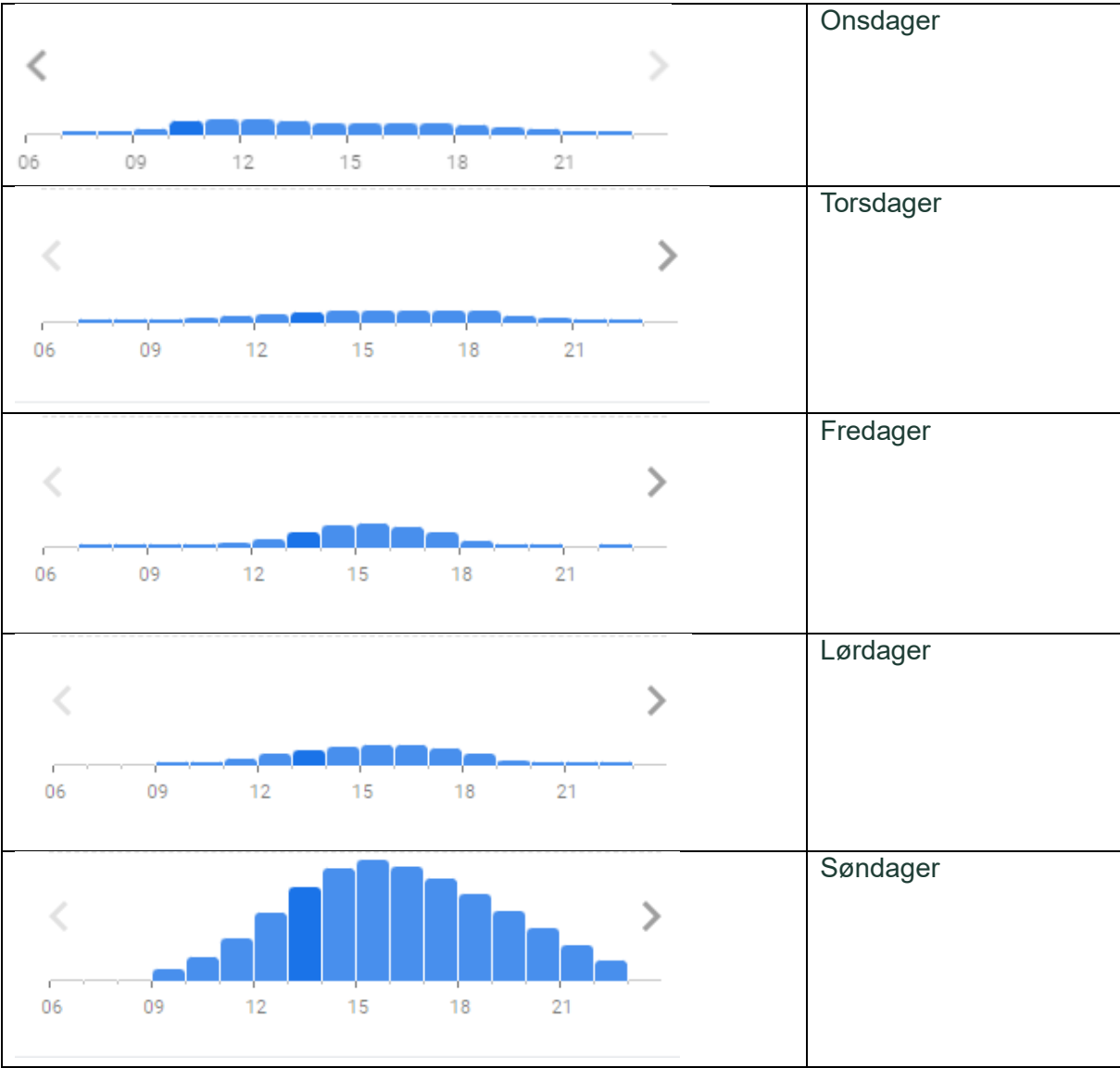
Figur 11 Tidligere Jokerbutikk på Ajer i Hamar, nå Coop Prix

	Mandager Kilde: Google maps. Søylenes høyder er relative mellom dagene og viser ikke tall på kunder.
	Tirsdager
	Onsdager
	Torsdager
	Fredager



Figur 12 Jokerbutikk i Skolegata på Hamar





Time	Antall Kunder
7	8
8	14
9	9
10	11
11	18
12	12
13	16
14	23
15	24
16	18
17	21
18	19
19	22
20	4
21	10
22	8

Figur 13
fredag
18.03.22

Time	Antall Kunder
7	8
8	13
9	9
10	23
11	18
12	15
13	12
14	13
15	22
16	23
17	13
18	18
19	7
20	8
21	6
22	4

Figur 15
mandag
21.03.22

Time	Antall Kunder
9	25
10	51
11	81
12	88
13	87
14	108
15	107
16	96
17	93
18	77
19	73
20	56
21	53
22	29
23	1

Figur 14
søndag
15.05.22

For å forstå størrelsesordenen på søylene i grafene over, er dette tallene Joker selv har hentet ut for en Joker butikk fredag den 18.03.2022, mandag den 21.03.2022 og søndag den 15.05.2022.

4.5. Oppsummering

Det ligger allerede en kiosk og et serveringssted i det eksisterende bygget, og det er ingen spesiell grunn som tilsier at endringen til en liten dagligvarebutikk vil medføre vesentlig økning i trafikk sammenlignet med dagens situasjon. Handel på søndager vil være større enn andre dager i løpet av uka, og sannsynligvis vil denne handelen være mer bilbasert. Økt trafikk søndager vil kunne være noe sjenerende for de nærmeste naboene, men kvaliteten ved å ha en nærbutikk i nabolaget og muligheter for søndagshandel kan vurderes som positive virkninger som både beboere i nærområdet, og større deler av byen vil ha glede av. Trafikken som generes av tiltaket på hverdager er så liten at det vil ha liten påvirkning på kryss og vegkapasitet. På søndager og helligdager, når butikken har høyest besøk, vil trafikken i vegnettet rundt være lav. Trafikken som genereres fra butikken vurderes derfor ikke å belaste kryss eller dagens vegnett.

Vareleveringen vil ikke skje på nattestid, da er butikken stengt og det vil ikke bli noe støy om natten.