

**Arkiv:** PLANNAVN-  
Østbyhøgda  
Panorama/Vind  
Panorama, FA-L12

**JournalpostID:** 23/11187

**Saksbehandler:** Tone Dullerud

**Dato:** 22.08.2023

## Saksframlegg

--	--	--

### Førstegangsbehandling av detaljregulering for Østby terrasse

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Gjøvik kommune legger forslag til detaljregulering for Østby terrasse (plan-ID 0447) ut til offentlig ettersyn. Endringer oppsummert i kapittel 4 skal innarbeides i forbindelse med sluttbehandling av planen.

Reguleringsplanene *Vind Idrettspark* (PlanID 0502375) vedtatt 13.12.2019 og *Ny Vestre Totenveg fra Frusethenga til Aashaug mm* (PlanID 0502157) vedtatt 29.04.1992 vil bli delvis erstattet av ny plan, og oppheves der de er sammenfallende.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12 -10, 12-11 og 12-14.

#### Sammendrag

Planforslaget er en detaljregulering av et boligområde (B17) som i 2020 ble innlemmet i kommuneplanens arealdel 2020-2023 etter en meklingsprosess.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligutbygging med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsarealer. Planområdet ligger inntil Vind idrettspark og store friluftsområder på Østbyhøgda i Gjøvik.

Planen er i det vesentligste i henhold til overordnet plan, og er vurdert til ikke å omfattes ikke av krav til konsekvensutredning.

Planforslaget ble første gang innsendt til kommunen i august 2022, og revidert i flere runder før det endelige planforslaget ble innsendt kommunen 28.juni 2023 med ettersendt sosifil xx.august 2023. Vedtak i Utvalg for Samfunnsutvikling fra 7. juni 2023 gir administrasjonen fullmakt for å legge ut plansaken til offentlig ettersyn sommeren 2023.

### 1.FAKTA

#### 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligutbygging i form av eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsarealer.

Planen fremmes av ANKR Rådgivning AS på vegne av Mesterhus Innlandet AS.

#### 1.2 Planområdet

Planområdet ligger på Østbyhøgda i Gjøvik kommune, i landlige omgivelser med spredt boligbebyggelse og jord- og skogbruksarealer.

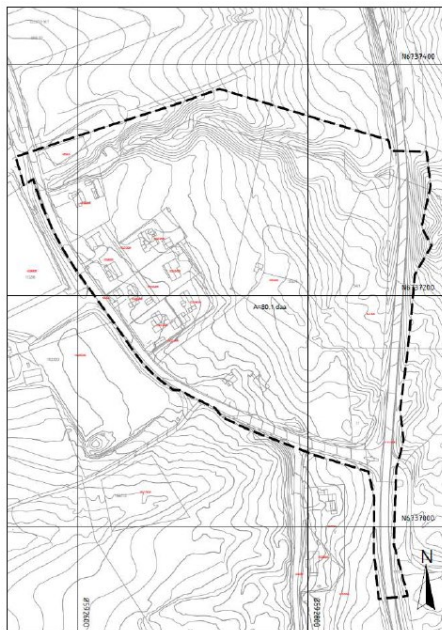
Planområdet er avgrenset av Vestre Totenveg mot vest, Fylkesveg 2370 /Nye Vestre Totenveg mot øst og et bekkedrag mot nord. Terrenget faller ca. 24 meter fra vest mot øst /Mjøsa.

Utbyggingsområdet omfatter i hovedsak eiendommen gnr/bnr 102/4 som består av et eldre småbruk. Eiendommen har i hovedsak bestått av skog og noe jordbruksareal. I dag er skogen avvirket og gir området gode sol- og utsiktsforhold mot Mjøsa og omland.

Den vestre delen av planområdet inkluderer et eksisterende, uregulert boligfelt bestående av syv eneboliger, samt noe vegareal som skal kunne sikre trygg skoleveg fra planområdet. Eksisterende boligbebyggelse er oppført som saltaksvolumer på 1-2 etasjer i en tradisjonell stil. I tillegg innlemmes og omreguleres et stripeareal langs Nye Vestre Totenveg fra LNRF-formål til boligformål.

Planområdet ligger i utkanten av byen mot marka og aktivitetsområdene på og rundt Vind idrettsplass. Dette rekreative området med et stort sti -og skiløypenett er mye brukt av hele byens befolkning hele året. Spesielt idrettsplassen og den nye flerbrukshallen tiltrekker seg mange barn og unge.

Ved varsel om oppstart ble det varslet et planområde på 80,1 daa. Gjennom planarbeidet har planområdet blitt strammet inn noe i forhold til planområdet skissert under. Gjeldende planområde er derfor på totalt ca. 78,6 daa. Ved varsel om oppstart var følgende planavgrensning presentert:



Figur 1: Figuren viser planavgrensningen ved varsel om oppstart, totalt areal 80,1 daa. I oppstartsvarselet ble det tatt forbehold om at planområdet kunne strammes inn. Dette er derfor redusert ved høring av planforslaget.

Det ble gjennom planprosessen behov for å gjøre mindre justeringer på plangrensen, og det ble derfor også sendt ut varsel 23. februar 2023 om utvidet planområde.

### 1.3 Planprosess

Det ble avholdt digitalt oppstartsmøte (pga. pandemi) for planprosessen den 5. februar 2021. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til offentlige myndigheter og naboer den 3. mars 2021, og kunngjort i Gjøviks Blad 10. mars 2021. Frist for innspill ble satt til 7. april 2021.

Den 24. mars 2021 ble det avholdt et digitalt informasjonsmøte for naboer/interessenter. Regionalt planforum ble også avholdt digitalt 16. mars 2021.

En justering av plangrensen ble som nevnt varslet 23. februar 2023, med merknadsfrist 19. mars 2023. Det kom ingen merknader til dette varselet.

Opprinnelig utkast til planen fra 2021 viste inntil 109 boenheter innenfor planområdet, med blokkbebyggelse over 5 etasjer (50-80 leiligheter) ut mot Vestre Totenveg. Det ble etter dialog med kommunen, og i forkant av regionalt planforum, redusert til 55 boenheter.

Kommunen har mottatt planforslaget en rekke ganger fra første formelle innsendelse 1. august 2022, og frem til endelig innsendte juridiske dokumenter (plankart og planbestemmelser) 28. juni 2023. I kommunens tilbakemelding (19.08.22) på planforslaget fra august 2022 fremgår det at det er utbyggingens volum, samt tilpasningen til terrenget og landskapet rundt, som ikke var god nok. Det reviderte planmateriale som har blitt innsendt frem til juni 2023 er et resultat av dialogen mellom kommunen og forslagstiller ift. bl. a. disse temaene.

#### **1.4 Planstatus og rammebetingelser**

Det eksisterer to reguleringsplaner innenfor planområdet, disse er listet opp i tabellen nedenfor. Reguleringsplanen for Østby terrasse vil erstatte og oppheve deler av disse planene.

Plan ID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
05020375	13.12.2018	Vind Idrettspark	Veg, annen veggrunn, grøntareal, grønnstruktur m.fl.
05020154	29.04.1992	Ny Vestre Totenveg fra Frusethenga til Aashaug mm.	Jord- og skogbruk

Den nye reguleringsplanen for Østby terrasse ligger delvis innenfor planområdet til de ovennevnte reguleringsplanene.

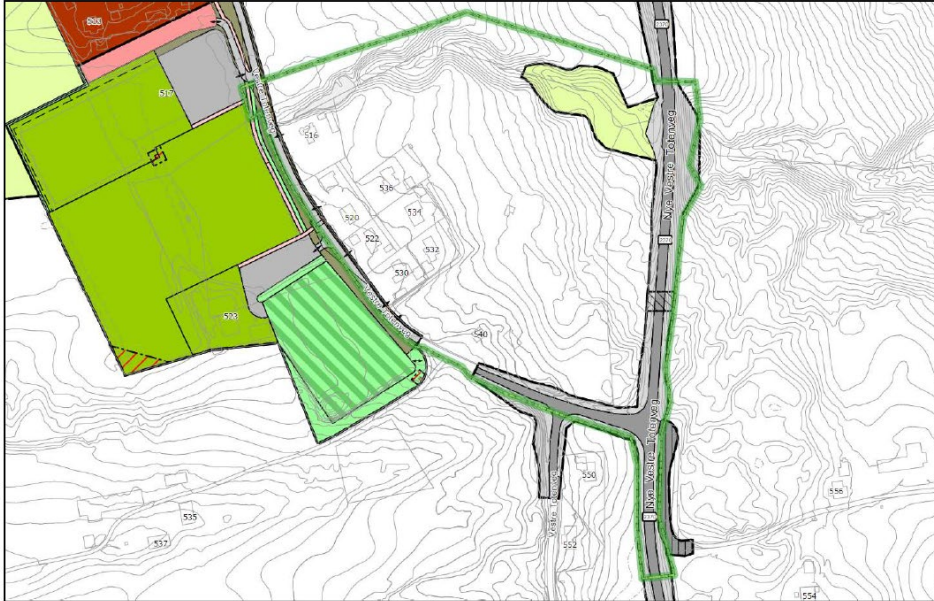
##### Vind Idrettspark

For etablering av sikker skoleveg fra planområdet, er det nødvendig å erstatte deler av reguleringsplan for Vind idrettspark som går langs Vestre Totenveg. I gjeldende reguleringsplan er formålet for dette arealet angitt til veg, annen veggrunn – grøntareal, avkjørsel, parkeringsplasser, grøntstruktur, angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte formål og gang-/sykkelveg.

Gang- og sykkelveg som framkommer av reguleringsplan for Vind idrettspark; GS1, GS2, GS3 og GS4, forutsettes ferdig etablert.

##### Ny Vestre Totenveg fra Frusethenga til Aashaug, mm.

Ny reguleringsplan erstatter også del av reguleringsplan for Ny Vestre Totenveg fra Frusethenga til Aashaug, mm. fra 1992. Området som er regulert som massedeponi i planen, og står med arealformål jord- og skogbruk i kommunens digitale kartsystem, vil utgå. Innenfor eiendomsgrensene til 102/4 og teigen 54/1, vil arealet erstattes med boligformål og eventuelt tilhørende formål som grøntareal, veiareal, annen veggrunn ol.



Figur 2: Utsnitt av reguleringsplaner i området. Grønn linje angir planområdet til ny reguleringsplan for Østby terrasse.

### Kommuneplanens arealdel 2020-2023

I kommuneplan (KPA) for Gjøvik kommune 2020-2023 er det vesentligste av planområdet avsatt til boligformål. Den østre delen av planområdet er avsatt til LNFR-område, dette ønskes innlemmet i utbyggingsområdet B17. Høyspennings-anlegg går igjennom planområdet og områdene i nærheten av dette er avsatt med faresone for høyspenningsanlegg.

Formålene i kommuneplanens arealdel innenfor planområdet er som følger:

- Boligbebyggelse – Småhusområde utenfor tettstedssone
- Vegformål
- Grønnstruktur

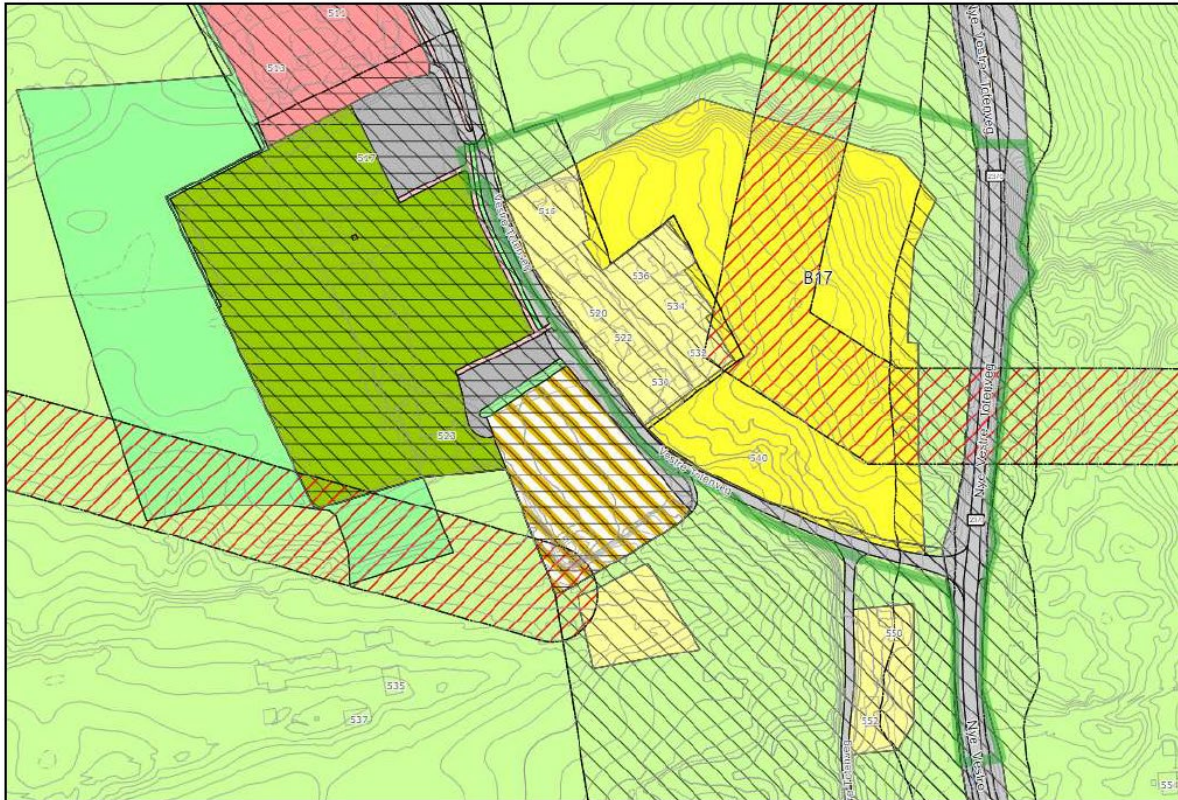
Hensynssonene i kommuneplanens arealdel innenfor planområdet er som følger:

- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Krav vedrørende infrastruktur
- Gul støysone
- Faresone for kraftlinjer – Høyspenningsanlegg

I KPA er det ulike bestemmelser som gir rammer for byggetetthet, bokvalitet (kap. 9 i bestemmelsene KPA) og ulike kvalitetskrav (kap. 6 og 7) og tekniske løsninger (kap.4).

Se planbeskrivelsen for hvilke kapitler som er vurdert mest relevante for planen.





Figur 3: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel for Gjøvik kommune 2020-2032.

### 1.5 Konsekvensutredning

Planen og tiltaket er vurdert etter forskriftens §§ 6-8 og etter kriteriene gitt i Vedlegg I og Vedlegg II. Etter denne gjennomgangen er det konkludert med at verken planen eller tiltaket havner inn under krav til konsekvensutredning. Tiltaket er utredet på overordnet nivå, og planen eller tiltaket forventes ikke å ha vesentlige virkninger på miljø eller samfunn.

### 1.6 Planforslaget

Planforslaget er beskrevet i planbeskrivelsen, men noen hovedpunkter omtales nedenfor.

#### Reguleringsformål

Østby Terrasse ligger i en skrånende tomt, som heller mot nordøst og mot Mjøsa.

Plangrepet er å utnytte det fallende terrenget for å oppføre boliger med uteoppholdsarealer med gode solforhold og flott utsikt mot Mjøsa og byen. Planområdet beliggenhet, mot marka og ved Vind Idrettsplass, legger til rette for en aktiv livsstil. Utbyggingen henvender seg spesielt mot barnefamilier, men også mot f.eks. eldre.

Planområdet planlegges regulert hovedsakelig til boligformål med tilhørende lekeareal, veger, parkerings- og grøntareal. Den nye vegstrukturen, samt terrengfallet vil i stor grad legge føringene for utbyggingen.

Tabell over reguleringsformålenes arealbruk kan sees i planbeskrivelsen side 37.

#### Boligbebyggelsen - utnyttelsesgrad og arkitektur

Det legges til rette for oppføring av 49 nye boenheter i planområdet med tilhørende infrastruktur og fellesarealer.

For at den nye bebyggelsen skal tilpasse seg landskapet på en best mulig måte, er den inndelt i ulike delfelt med bestemmelser som sikrer f.eks. områder med bebyggelse med underetasje for å ta opp

terrenget på en god måte. For i størst mulig grad å sikre at alle boligene får god utsikt og solforhold, trapper bebyggelsen med terrenget.

Planområdet inkluderer et mindre eksisterende boligområde mot vest med syv husstander. Bygningsstilen er i tradisjonell etterkrigs byggestil. Bebygd areal er i bestemmelsene satt til 25%. Utbyggingsområdet blir liggende øst for de eksisterende boligene, og vil fungere som en forlengelse/utvidelse av det eksisterende boligfeltet.

Det ønskes en noe høyere utnyttelsesgrad for den nye eneboligbebyggelsen enn den eksisterende med 30 % BYA kontra 25%. Planforslaget legger til rette for 25 nye eneboliger inntil de eksisterende eneboligene, med et større areal i senter av disse, avsatt til felles områdelekeplass, samt nærlekeplass, med turveger tilknyttet disse gjennom bebyggelsen.

I randsonen av utbyggingsområdet mot øst og sør reguleres det for konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen ut mot fv.2370 vil være støydempende for bakenforliggende bebyggelse og uteoppholdsarealer. Atriumhusene på BKS1 får de private uteoppholdsarealene med krav til støy under 55dB beliggende på sørvestsiden av bygget.

Tabell over arealbruk kan ses i planbeskrivelsen side 37.

Det ønskes et moderne uttrykk på den nye bebyggelsen, med flate tak/pulttak. For å sikre et helhetlig uttrykk på bebyggelsen skal tre og mur være hovedmateriale på fasadene, og med dempede farger. Forslagstiller ønsker en viss grad av fleksibilitet slik at tomtekjøperne kan sette sitt personlige preg på egen bolig. Mer detaljert beskrivelse av bygningstypoliger kan leses i planbeskrivelsen side 43.

#### Trafikk og parkering

Planområdet er avgrenset av to offentlige veger, Nye Vestre Totenveg (fv. 2370) mot øst, og den kommunale vegen Vestre Totenveg mot sør. Nye Vestre Totenveg har en ÅDT på 2126 i 2019.

Planområdet har to kjøreadkomster ut på det overordnede vegnettet. Dette gir større fleksibilitet for kjørende ved at de kan benytte to ulike avkjørslar. De vil videre velge korteste vei ut på overordnet vegnett, og dermed redusere trafikken internt i planområdet. To mulige adkomster sammenkoblet i sløyfe gir også utrykningskjøretøyer atkomst fra to sider. Siden begge vegene leder ut på samme veg (Vestre Totenveg), er ikke sløyfen naturlig å benytte som en gjennomgangsveg for andre enn de som har ærender inne i boligområdet.

Parkering er sikret på hver tomt eller som egen garasje eller biloppstillingsplass innenfor hvert delfelt. Det er stilt krav om minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering. Det er lagt til rette for en felles gjesteparkeringsplass (SPA) sentralt i planområdet.

Det er tilgang på kollektivforbindelse fra Vestre Totenveg, med bussholdeplass for rutebuss som går mellom sentrum av Gjøvik og Vind.

#### Fortau og gang-/sykkelveg

Kommunen har forespeilet at det i framtiden kan være ønskelig å etablere gang- og sykkelveg langs Nye Vestre Totenveg, og har bedt om at det avsettes nødvendig areal til dette. I plankartet er det derfor sikret areal for gang- sykkelvegen (o\_SGS2). Etableringen av gang- sykkelvegen er ikke nødvendig for realisering av planen, og det er derfor ikke knyttet rekkefølgebestemmelser til denne.

Som nærmeste nabo til planområdet i sør ligger den kommunale Vestre Totenveg. Denne vegen er en lokal veg som leder trafikk fra fylkesvegen og nordover mot Vind idrettsplass, og videre gjennom boligområder lengre ned mot Kopperud. Ferdsel av myke trafikanter går i dag langs denne vegen, og vil fortsette med det i fremtiden. Det er derfor etablert fortau langs denne vegen, fra planområdet og bort til Vind idrettsplass. Denne koblingen vil sikre at planområdet får tilgang til et sammenhengende

gang- sykkelvegnett helt frem til Kopperud skole.

Internt i planområdet er det primært lagt til rette for blandet trafikk, der gangtrafikken kan følge de interne kjørevegene. Som en diagonal forbindelse gjennom området er det regulert inn en kjørbar gang- sykkelveg (f\_SGS1) med bredde 3,5 m. Gangvegen har en gjennomsnittlig stigning på 7,5 % og er dermed ikke universelt utformet. Siden planområdet er stedvis bratt og har en høydeforskjell på 24 m, vil det *stedvis* ikke være mulig å oppnå stigning innenfor kravene til universell utforming. Det er likevel valgt å legge inn gangarealer som binder området sammen og lager intuitive og korte gangforbindelser mellom de ulike feltene, og som en naturlig ferdselsretning gjennom planområdet. Det er stilt krav i bestemmelsene om at minimum én av gangvegene (f\_GT1-3) til BLK1 og BLK2 skal være universelt utformet.

#### Uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal:

I henhold til kravene i kommuneplanens arealdel § 6-9.1 skal hver boenhet ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende minimum 8 x 6 meter på bakkenivå. Dette gjelder for både eneboliger, tomannsboliger, kjedede boliger og konsentrert småhusbebyggelse. Der hvor terrasser over garasje eller underetasje treffer bakkeplan på terrenget over, kan dette arealet også regnes inn i dette arealkravet.

Felles uteoppholdsareal:

For feltene BKS1-4 skal det settes av minimum 25 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet. Felles uteoppholdsareal kan etableres som mindre felles møteplasser innenfor hvert felt, eller inngå som del av arealene som opparbeides til lekeplass (BLK1-3). Minimum halvparten av felles uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB.

For felles uteoppholdsareal som etableres nært boligene vil det være mulig å oppnå tilgjengelig adkomst dersom dette etableres på nivå med inngangsparti for det enkelte felt. Der hvor felles uteoppholdsareal etableres som en del av lekeplasser, vil stigningen langs gangtraseen til lekeplassen være avgjørende for om tilgangen kan regnes som tilgjengelig.

#### Lekeplasser

Det er lagt til rette for etablering av 3 lekeplasser i planområdet.

Én områdelekeplass f\_BLK1 på 1,4daa, som er felles for de nye boligene i planområdet. Lekeplassen skal utformes etter medvirkning i løpet av høringsperioden med barn/unge/beboergruppene og inneha naturelementer og opparbeides med god kvalitet. Deler av områdelekeplassen vil også fungere som møteplass for alle beboerne innenfor planområdet. Dokumentasjon fra medvirkningen kreves som vedlegg til utomhusplanen.

De to nærlekeklassene (f\_BLK2 og f\_BLK3) er på ca. 0,2 daa hver.

Nærlekeplass f\_BLK2 er felles for boligene innenfor feltene BFS1- BFS4, BFS5 og BKS1.

Nærlekeplass f\_BLK3 er felles for boligene innenfor feltene BFS6-BFS7, BKS2-BKS4.

Lekeplassene skal inneholde funksjoner som sitteplasser og elementer som er tilpasset de minste barna. Lekeplassene skal også inngå i medvirkningsopplegget med barn/unge, og dokumentasjon skal være vedlegg til utomhusplanen.

#### Barn og unge

Det er krav om medvirkning av barn og unge som underlag for utarbeidelsen av lekeplassene innenfor planområdet. Dette skal sikre barn og unges interesser. Det har tidligere vært gjennomført en registrering av barn/unges bevegelsesmønster i området i dagens situasjon, se planbeskrivelsen side 62-63.

Det er tilrettelagt for trygge gangveger på tvers av bebyggelsen til lekeplassene, hvor min. 1 av disse er universelt tilgjengelig.

Det tilrettelegges for trafiksikker gang- sykkelveg fra planområdet ned til Kopperud skole.

#### Tilgjengelighet og universell utforming

Planområdet har en høydeforskjell på 24 meter fra øverst til nederst. Terrenget faller jevnt fra sørvest mot nordøst, med enkelte platåer. Vegsystemet er lagt mest mulig langs kotene i planområdet, men siden vegene går i sløyfe må disse krysse kotene enkelte steder. For å klare å utnytte området til utbygging, må vegene slippes ned for å kunne nå den nederste bygningsrekken. Dette gjør at det ikke er mulig å oppnå tilgjengelighetskrav i sin helhet langs vegene. Når høydeforskjellene skal forseres så må vegene bli brattere enn 5 % stigning som er kravet. Selv kravet til 8 % stigning er ikke mulig ned f\_SKV2.

I tillegg til at vegene blir bratte, så vil en stor andel av boligene få underetasje med adkomst fra nedsiden, for å ta opp høydeforskjellen på terrenget. Ved slike løsninger vil det verken være naturlig eller mulig å legge alle hovedfunksjoner på inngangsplan, og dermed vil de ikke være tilgjengelige boliger.

Det er stilt krav i bestemmelsene om at boligene innenfor BKS1 og BKS2 skal være tilgjengelige. Det er per nå planlagt totalt 16 boliger innenfor disse feltene, og dette utgjør 32 % av det totale antall nye boliger i planområdet. Disse boligene kan få alle hovedfunksjoner på inngangsplan. Disse boligene kan også få trinnfri adkomst til biloppstillingsplass. Boligene vil ikke få universelt utformet gangadkomst verken til eller fra disse feltene, da vegene er for bratte.

For de frittliggende småhusene BFS kan det være enkelte av tomtene som også kan oppnå tilgjengelig adkomst mellom parkeringsplass og inngang på øvre platå i boligen, hvor det er naturlig med alle hovedfunksjoner. Disse tomtene er ikke detaljprosjektert ennå, så hvordan dette best kan løses må avklares ved byggesøknad for hver tomt.

Dersom man legger til grunn at enkelte av de frittliggende boligene også kan bli tilgjengelige, så kan det la seg gjøre å få til 50 % tilgjengelige boenheter innfor planområdet, om man ser bort fra gangadkomst internt i boligområdet og ut av dette. Det er stilt krav om dette i planbestemmelsene. Det er videre stilt krav til at minimum én av gangvegene (f\_GT1-3) til BLK1 og BLK2 skal være universelt utformet.

Felles møteplasser og lekeplasser samt felles uteområder skal så langt det er hensiktsmessig planlegges og utføres etter prinsippene for universell utforming og i tråd med Gjøvik kommunes lekeplassveileder. Dette skal dokumenteres i utomhusplan som skal godkjennes av Gjøvik kommune.

#### LNF-områder - friluftsmål

Arealene langs bekken er regulert til friluftsmål. Det er tenkt at området kan benyttes til frilek hele året, og akebakker på vinteren.

Det kan etableres anlegg for fordrøyning og infiltrasjon av overvann, samt etablering av vann- og avløpsanlegg. Videre kan det etableres konstruksjoner for støyskjerming av området, eller for bakenforliggende bebyggelse, og det kan gjøres terrengbearbeiding med tilkjørte masser fra øvrige deler av planområdet. Dette er nærmere beskrevet under beskrivelse av bestemmelsesområde. Alle installasjoner og anlegg må sikres mot flom i bekken. Dersom det gjøres tiltak i området må skråninger straks sås til igjen med vekster som binder skråningen og reduserer risiko for erosjon.

#### Grønnstruktur

Innenfor planområdet er det etablert noen turveger som smett mellom feltene for boligbygging og



mot lekeplasser. Det er videre etablert en turveg mellom boligområdet og til mulig fremtidig gangsykkelveg langs Nye Vestre Totenveg. Målet med å etablere slike smett er at barn og andre myke trafikanter kan velge korte og direkte adkomster til lekeplasser. Smettene har en bredde på 3 meter.

#### Hensynssoner / faresoner

Innenfor planområdet er det flere hensynssoner for å ivareta viktige hensyn og sikkerhet i planen. Disse hensynssonene er frisktsoner, gul støysone, ras- og skredfare, flomfare, høyspenningsanlegg, og bevaring naturmiljø. Nærmere forhold om hensynssonene er beskrevet i planbeskrivelsen side 42.

#### Bestemmelsesområder

Det er to ulike bestemmelsesområder som er regulert i planen:

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#BU1):

Innenfor bestemmelsesområdet er det planlagt etablert anlegg for overvannshåndtering. Det kan etableres anlegg eller løsninger for fordrøyning og infiltrasjons av overvann fra planområdet, før dette slippes ut i bekken.

Det kan fylles opp rene masser fra øvrige arealer innenfor planområdet. Maks høyde for oppfylling er kote 341 m.o.h. Arealet skal revegeteres straks etter endt oppfylling. Dersom oppfylling avsluttes i vinterhalvåret, skal revegetering skje innen august påfølgende barmarksesong.

Midlertidig bygge- og anleggsområde (#BU2):

Arealet merket med bestemmelsesområde #BU2 kan i anleggsperioden benyttes til anleggs- og riggområde. Det tillates mellomagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende. Området skal ryddes og istandsettes når anleggsarbeidet er avsluttet.

#### Overvann og flomfare

Tidligere har hovedeiendommen innenfor planområdet for det meste bestått av skog og trær som tar opp vann. Terrenget faller fra Vestre Totenveg og ned mot eksisterende bekkeløp og fv. 2370 i nord og øst. Grunnforholdene i området er for det meste tykk morene som er middels egnet for infiltrasjon.

Overvann skal håndteres på egen grunn, og kommunen krever egne anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet. Overvann og 200-årsflom håndteres og fordrøyes på egen grunn, samt på feltet Friluftsmål (LF) og innenfor bestemmelsesområdet #BU1.

Overvannssystem skal etableres med fordrøyningsanlegg og sikre flomveier i henhold til arealene regulert til bestemmelsesområder #BU1, jf. §§ 5.1, 6.1, 6.2 og 6.3. Den regulerte løsningen kan fravikes dersom like bra eller bedre løsning for overvann oppnås.

#### Vann, avløp og renovasjon

Området er i dag ikke tilknyttet kommunalt VA-anlegg, og de eksisterende boligene innenfor planområdet har privat vann og avløpsanlegg. I forbindelse med utbyggingen skal det legges til rette for at de syv eksisterende boligeiendommene vest i planområdet får tilbud om påkobling til offentlig vann- og avløp.

Planområdets nye bebyggelse vil kobles til offentlig vann- og avløpsnett i forbindelse med utbygging av området. Som en del av dette arbeidet, må eksisterende spredegrøfter også håndteres forskriftsmessig.

Det er utarbeidet en rammeplan for vann og avløp, som også viser løsning for overvannshåndtering

brannkummer m.m. Rammeplanen er vedlagt planforslaget. Vann og avløp kobles til i kumgruppe i nord, og det legges opp til ringforsyning internt på feltet.

Renovasjon: Vegene i planområdet er dimensjonert for fremkommelighet for renovasjonsbil. Innenfor feltene BFS er det planlagt at hver enkelt boenhet vil få hvert sitt sett med avfallsdunker til kildesortering. For feltene BKS1-4 kan det etableres egne dunker per bolig, det kan etableres felles avfalls-skur for større dunker, eller det kan etableres felles avfallsbrønner. Løsningen må avklares i samråd med renovasjonsselskapet, og redegjøres for på situasjonsplan. Dette er sikret i bestemmelsene.

#### Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført kulturminneregistrering i området. Det ble ikke påvist automatisk fredete eller verneverdige kulturminner fra nyere tid innenfor det forelagte planområdet i forbindelse med kulturminneregistreringene.

## **2. MERKNADSBEHANDLING**

Det har kommet inn 9 merknader til planen ved varsel om oppstart. 6 merknader er fra regionale myndigheter, 1 merknad fra naboer og 2 merknader fra øvrige interessenter.

### **2.1 Statsforvalteren i Innlandet**, datert 27.04.2021

Statsforvalteren i Innlandet viser til deres innspill da planinitiativet ble drøftet i regionalt planforum 16. mars 2021.

#### Naturmangfold

Påpeker rødlistearten Slåttengrotvikler som er kartlagt innenfor planområdet. Dette er forhold som må inngå i planbeskrivelsen etter Naturmangfoldsloven § 8-12.

#### Barn og unge

De forventer at føringer i kommuneplanens arealdel for lekeplasser følges opp.

#### Samfunnssikkerhet og beredskap

Slike forhold skal ivaretas i planen på grunnlag av vurderinger og ROS-analyse, jfr. pbl §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer. Forutsetter at KMDs rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling legges til grunn. ROS-analyse skal utformes i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Statsforvalteren mener at kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jfr. pbl. § 28-1. Forutsetter videre at føringer gitt i lovverk og forskrifter overholdes.

#### Forslagsstillers kommentar

Løsning og forhold for naturmangfold er behandlet i planbeskrivelsen, vurdert etter NML § 8-12, samt fulgt opp i plankart og bestemmelser. Det er lagt til rette for lekeplasser i henhold til kommuneplanens føringer og kommunens lekeplassveileder. Det er i tillegg gitt anledning for å gjøre justeringer i forhold til løsning, da kommunens veileder er under revisjon.

Forhold til samfunnssikkerhet og beredskap er avklart i ROS-analyse og sikret i plankart og bestemmelser. Det er gjennomført grunnundersøkelser som beskriver tilfredsstillende områdestabilitet, og som avklarer avbøtende tiltak ved bygging mot skråningene mot bekken i nord.

#### Kommunedirektørens vurderinger

Naturmangfold

Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar som skal sikre naturmangfold ift. rødlistearter innenfor planområdet.

#### Barn og unge

Føringer som omhandler lekeplasser fra kommuneplanens arealdel skal følges opp. Utover dette har kommunen satt som krav at medvirkning med barn og unge skal være grunnlag for utarbeidelsen av områdelekeplassen sentralt i planområdet. Medvirkningen skal gjennomføres i løpet av høringsperioden, slik at funn herfra kan sikres i planbestemmelsene før sluttbehandling av planen. Det er foretatt en spørreundersøkelse av barn/unge fra Vind idrettslag/GOBB arena i regi av forslagstiller (kommunen var ikke kjent med medvirkningsmetoden i forkant). Denne inngår ikke som del den etterspurte medvirkningen fra kommunen, og det ønskes derfor en mer spisset medvirkning på utformingen av lekeplassen.

#### Samfunnssikkerhet og beredskap

Viser til forslagstillers kommentar samt fagutredningene som følger saken, og til at avbøtende tiltak er sikret i planbestemmelser og plankart (ved bygging mot skråningene mot bekken i nord).

### **2.2 Innlandet fylkeskommune, Samferdselsfaglige forhold, datert 13.04.2021**

Innlandet Fylkeskommune beklager at høringsfristen ikke er overholdt. De forventer at det gjøres tilstrekkelige trafikale og trafikksikkerhetsmessige vurderinger, der tiltak må tas inn i som rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

Forutsetter at SVVs håndbok N100 legges til grunn. Det er spesielt viktig å sørge for trafikksikker skoleveg fra boligfeltet, samt trygg adkomst til bussholdeplasser.

De viser vider til innspill fra Innlandstrafikk, og oppfordrer til å ta kontakt med fylkeskommunen for nærmere veiledning.

Påpeker at dersom det skal utføres tiltak som berører fylkesvegen (Nye Vestre Totenveg), må det framgå i reguleringsbestemmelsene at byggeplan skal godkjennes av Innlandet fylkeskommune.

Videre ber de om at frisiktsoner (iht. SVVs håndbok N100) tegnes ut i plankartet og at det knyttes bestemmelser til sonene. Forutsetter at gjeldende støyregler legges til grunn.

#### Forslagsstillers kommentar

Merknaden tas til etterretning.

Planbestemmelsenes §§ 3.2.1.4 og 6.2 sikrer at Innlandet fylkeskommune må godkjenne byggeplan for gang-/sykkelvegen o\_SGS2.

#### Kommunedirektørens vurderinger

Viser til forslagstillers kommentar og mener merknaden er ivaretatt.

### **2.3 Innlandet fylkeskommune, Kultur- Arkeologi, datert 17.11.2021**

Kulturarvavdelingen forklarer at deres merknad ikke kom med i tidligere sendt merknad fra Innlandet fylkeskommune og at denne derfor sendes separat.

Det vises til mulig forekomst av kullgrop/fangstgrop fra jernalder/middelalder innenfor det varslede planområdet, og varsler behov for en kulturminneregistrering før en endelig uttalelse kan foreligge.

#### Forslagsstillers kommentar

Kulturminneregistrering er gjennomført, og området er avklart uten funn av kulturminner.

#### Kommunedirektørens vurderinger

Viser til rapporten for kulturminneregistrering fra 3. desember 2021 hvor det konkluderes med at det ikke ble funnet automatisk freda kulturminner innenfor undersøkelsesområdet.

## 2.4 Statens Vegvesen, datert 07.04.2021

SVV påpeker at det i dag er stor aktivitet i området tilknyttet Vind idrettspark – mye trafikk og barn og unge som går, sykler og tar buss.

De er positive til trafikkutredning som skal følge planforslaget, hvor trafiksikkerhet for gående og syklende i kryss mot Vind idrettspark skal være et eget tema. Støtter forslag om innarbeidelse av rekkefølgekrav som sikrer trafiksikker skoleveg fra planområdet til gs-vegen ved idrettsparken.

Påpeker at strekningen som fungerer som skoleveg må kunne vinterbrøytes.

Gange, sykkel og trafiksikker skoleveg:

Fortausløsningen, på minimum 2,5 m, langs vestsiden av Vestre Totenveg og fram til søndre parkeringsplass ved idrettsparken må inkludere trafiksikre krysningspunkt langs Vestre Totenveg der hvor dette er behov. Et viktig punkt er kryssing av avkjørselen til den søndre parkeringsplassen ved idrettsparken. Det må vises forbindelse helt fram til eksisterende gs-veg langs fotballbanen.

De forutsetter at alle gs-veger tilknyttet reguleringsplan for Vind idrettspark, vedtatt 2018, er etablert i henhold til gjeldende reguleringsplan. Disse er viktige for å sikre trafiksikkerheten til barn og unge.

Kollektiv:

De støtter innspill fra Innlandstrafikk om behov for oppgradering av holdeplass og adkomst med busskur og sanntidsinformasjon på digital tavle.

Adkomst og trafiksikkerhet:

Viser til referat fra oppstartsmøte og planlegging av to adkomster til området fra Vestre Toten veg. Av hensyn til trafiksikkerheten, spesielt for gående og syklende i området, vil de anbefale å begrense antall avkjørsler og dermed potensielle konfliktpunkter.

### Forslagsstillers kommentar

Det er stilt krav om etablering av fortau (o\_SF) langs Vestre Totenveg, samt trafiksikkert krysningspunkt over vegen. Dette sikrer trygg skoleveg fra planområdet og bort til gang-/sykkelveg ved Vind. Forøvrig tar vi merknaden til etterretning.

### Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren støtter SVVs vurdering av at det er stort aktivitet i området tilknyttet idrettsparken, og spesielt til den nye flerbrukshallen på ettermiddag/kveldstid. Kommunen ønsket at det ble foretatt en ny telling for å sikre at forutsetningen (ferdigstillingen av GOBB arena) for trafikutredningen. Denne ble foretatt i 15. november 2022 i tidsrommet 17-20 en vanlig ukedag med normal aktivitet. Telling ble foretatt i krysset mellom Vestre Totenveg og fv. 2370 Nye Vestre Totenveg, og viste relativt sett lite trafikk gjennom krysset.

Kommunedirektøren mener trafikkrapporten *kan være* mangelfull ift. de reelle trafikk tallene, da trafikken vil fordele seg fra innkjøringen til GOBB-arena i to retninger; en langs Vestre Totenveg mot Kopperud skole, og mot krysset det henvises til. Det vil si at det antas å være en del mer trafikk enn det tellingene i rapporten viser, selv om tellingen er foretatt i gjeldene kryss for å vise trafikken forbi selve planområdet. Telling viser en teoretisk, og mulig noe tilfeldig fordeling av trafikken til og fra GOBB-arena.

Gange, sykkel og trafiksikker skolevei

Tiltakene som skal sikre trafiksikker skoleveg og gange til idrettsplassen/flerbrukshallen anses allikevel som ivaretatt ved etablering av fortau og sikkert krysningspunkt. Rekkefølgekrav vil sikre etablering av dette før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet. Før det kan gis IG på gang og sykkelveg skal byggeplan godkjennes av Innlandet fylkeskommune.

Kommunedirektøren viser også til viktigheten av helårs drifting av skikker skoleveg.

Kollektiv

Viser til egen vurdering i merknaden fra Innlandstrafikk, under.

Adkomst og trafiksikkerhet

Ikke kommentert av forslagstillere. To adkomster sikrer bedre utrykningstjenester og kan avvikle trafikken på en god måte både permanent ved ferdig utbygging men også under anlegg ift. eksisterende boliger. Det er allikevel svært viktig at det er gode kryssløsninger for å sikre best mulig sikt og lav fart mot krysset for å unngå trafikkfarlige situasjoner.

## **2.5 Norges vassdrags- og energidirektorat**, datert 15.03.2021

NVE påpeker at det på reguleringsplannivå ofte vil være behov for en detaljert fagkyndig utredning av fare for flom, erosjon, skred og overvann. Økt utbygging i nedbørfelt medfører økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder overvann. Dette kan igjen medføre oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Økosystem som flomskog, myrer og våtmarker, som har en flomdempende funksjon, bør i størst mulig grad bevares. Det må planlegges kompensierende tiltak dersom omgivelsene ikke har kapasitet til å håndtere dette. Tilstrekkelig areal må avsettes for slik håndtering, før bygninger og infrastruktur planlegges. Planen må ta hensyn til energianlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig. De viser ellers til ulike veiledere og verktøy fra NVE.

### Forslagsstillers kommentar

Det er utarbeidet geoteknisk undersøkelse, infiltrasjonstest, rapport for håndtering av overvann og flom, samt utarbeidet rammeplan for vann, avløp og overvann som følger planforslaget. Arealer for flom og erosjon er regulert i plankart og bestemmelser som fareområder. Areal for fordrøyning og infiltrasjon av overvann er regulert som bestemmelsesområde i plankart og bestemmelser. Forholdene er også behandlet i ROS-analysen. Vi mener derfor merknaden og løsninger er godt sikret i planen.

Det er ikke registrert energianlegg i området som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

### Kommunedirektørens vurderinger

Viser til forslagstillers kommentar samt konklusjon i fagrapportene på flom, erosjon, skred og overvann som følger saken. Viser også til viktigheten av å beholde vegetasjon i og rundt planområdet. Eidsiva Bioenergi vil være høringspart.

## **2.6 Direktoratet for mineralforvaltning**, datert 19.03.2021

DIRMIN har ingen merknader. Dersom det i den videre planprosessen viser seg at noen av deres fagområder blir berørt, ønsker de å få oversendt saken når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

### Forslagsstillers kommentar

Vi tar merknaden til etterretning.

### Kommunedirektørens vurderinger

Merknad tas til etterretning.

## **2.7 Liv Linstad v/Atle Noem**, datert 02.04.2021

Linstad er nabo til planområdet og er opptatt av at det nye boligfeltet utvikles på en slik måte at eksisterende boliger ivaretas mht. utsikt, sol og skjerming mot trafikk.

Påpeker at det vil bli en betydelig økning av støy på vegen som går forbi hennes eiendom (Vestre Totenveg 532). I dag ligger eiendommen landlig og skjermet, og økt trafikk og støy vil medføre stor ulempe. Ønsker at trafikkmengden på denne vegen holdes til et minimum, og at det bør sees på andre løsninger. Dersom det etableres bom på den nedre (østre) vegen, vil trafikkmengde og støy bli enda

større. De vil ikke akseptere en slik løsning.

Forventer at eksisterende terrengnivå opprettholdes i størst mulig grad. Forventer også at bebyggelsen som plasseres foran den eksisterende bebyggelsen blir eneboliger slik at utsikt og romfølelse ikke blir ødelagt av en massiv bygningsmasse. Selv om det ikke var særlig utsikt tidligere pga. skogen, er det stor forskjell på å bo på en fredelig plass i skogen kontra et boligfelt.

#### Forslagsstillers kommentar

Merknaden tas til etterretning. Det er ikke planlagt etablert bom langs vegen, og det er opprettholdt to avkjørsler fra planområdet for å spre trafikken og lede denne raskest ut på overordnet vegnett. Det er planlagt eneboligtomter nærmest eksisterende boligområde, som ønsket.

#### Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren viser til at området B17 er avsatt til boligformål i kommuneplanen, og at det er et ønske også fra kommunens side å kunne tilby tomter og boliger i dette området tett på Vind idrettsplass.

Det er allikevel viktig å ivareta de stedege kvalitetene, som f.eks. utsikt og sol- og lysforhold. Bebyggelsen skal ikke fremstå unødig høy og være godt tilpasset terrenget. Dette sikres bl.a. i planbestemmelser (underetasjer for å oppta terreng, samt krav til maks. høyder på ny bebyggelse) for å sikre at eksisterende boligtomters kvaliteter ikke blir kraftig redusert. Tomtenes form (rektangulære) samt bestemmelser som omhandler avstand til veg, vil også kunne sikre nye byggs plassering på tomten. Kommunen ønsker at bebygd areal for eneboligene skal være maksimalt 25% av tomtestørrelsen, for nettopp å kunne tilpasse seg eksisterende boligbebyggelse (som også nå reguleres til 25% BYA). Det er viktig at eksisterende terreng opprettholdes i størst mulig grad, og det skal være svært begrenset bruk av fylling/skjæring/murer innenfor planområdet. Den konsentrerte boligbebyggelsen vil ligge ut mot Nye Vestre Toten veg og skjerme planområdet fra trafikkstøy. Det reguleres inn eneboligtomter inn mot eksisterende bebyggelse.

Som følge av utbyggingen vil det bli en økt mengde trafikk. Ved å opprettholde to avkjøringer fra planområdet vil trafikken raskere kunne ledes ut på vegnettet, slik at ikke all ny trafikk fra planområdet ledes forbi de eksisterende boligene.

### **2.8 Innlandstrafikk, datert 15.03.2021**

Innlandstrafikk spiller inn behov for oppgradering av og adkomst til holdeplass for buss. Endeholdeplass for linje B41 er ved det varslede planområdet. De ser behov for å kunne regulere uten å forstyrre annen trafikk. Med økt trafikk i området, både fra nye boliger og fra økt aktivitet til ny idrettshall, er det fint med både buss-skur og sanntidinformasjon på digital tavle.

#### Forslagsstillers kommentar

Det ble avholdt digitalt møte mellom forslagstillere og Innlandstrafikk / Innlandet fylkeskommune den 4. mai 2021. Det ble konkludert med at behovet for etablering av holdeplasser er løst for planområdet, da det allerede er etablert tosidig kantstopp. Behovet for en større bussholdeplass for å regulere ruta er ikke et forhold som kan hvile på planen for Østby Terrasse å løse, da dette er samfunnets eget ansvar å sikre. Det ble konkludert med at plassering av holdeplass for regulering burde løses nærmere multisportshallen på Vind, og dermed utenfor planområdet for Østby Terrasse.

#### Kommunedirektørens vurderinger

Viser til forslagstillers kommentar.

### **2.9 Elvia, datert 15.03.2021**

Elvia har nett i området som det må tas hensyn til. Dette gjelder høy- og lavspenningslinjer, luft- og kabelnett som forsyner nærområdet, og som er del av et lengre sammenhengende nett.



Høyspenningslinjene i området må kables i forbindelse med tiltaket. De er avhengig av å se på hele nettstrukturen for området slik at de kan få en fornuftig løsning også for framtiden. For å forsyne de nye boligene i området er det behov for ny netstasjon. Areal til slikt formål må avsettes. I forbindelse med utbyggingsplanene har de behov for effektbudsjett for å kunne dimensjonere anlegget etter kundens ønske. Ber om at tiltakshaver tar kontakt for å avklare detaljer knyttet til prosjektering av det nye nettet. Ønsker sosi-fil av de planlagte tiltakene oversendt.

#### Forslagsstillers kommentar

Tiltakshaver er i dialog med Elvia og løsning for nett er under planlegging.

#### Kommunedirektørens vurderinger

Viser til forslagstillers kommentar.

### **3. EGENVURDERING**

#### **3.1 Bakgrunn og kontekst**

Planområdet B17 på 29 daa ble innlemmet som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel etter mekling i 2020. Selv om området fremstår som en satelittbebyggelse til bystrukturen i Gjøvik, er området velegnet som småhusområde.

Området ligger ved siden av Vind Idrettsplass og GOBB arena, samt skog og friluftsområder med mange turmuligheter sommer som vinter. Det er god infrastruktur i området, godt vegnett og egen bussrute opp hit, samt at det vil være sikker skoleveg fra planområdet og ned til Kopperud skole 2 km mot nord. Østby gårdsbarnehage ligger også ved planområdet. Det er tilstrekkelig teknisk infrastruktur (VA-anlegg) for å dekke inntil 40 nye boenheter, men iht. beredskap og en større utbygging kreves det etablert et nytt høydebasseng ved planområdet som denne planen utløser og vil måtte bidra forholdsmessig inn i.

Selve planområdet ligger i østlig helling mot Mjøsa, og det er svært gode utsiktsforhold herfra. Planområdet inkluderer også 7 eksisterende eneboliger som ligger ut mot Vestre Totenveg.

#### **3.2 Ny boligbebyggelse**

Etterspørselen etter eneboligtomter i Gjøvik er stor, og kommunen ønsker å tiltrekke seg nye innbyggere. Den planlagte bebyggelsen på Østby vil bestå av både enebolig og av konsentrert småhusbebyggelse, noe som svarer ut både dagens boligmarked og kommunens behov på en god måte.

Den konsentrerte småhusbebyggelsen kan gi muligheter for førstegangsetablererne til å komme seg inn på boligmarkedet i kommunen vår. Dette er viktig fordi folketilveksten og fødselstallene nå er lave, og at det er konkurranse om å få de unge til å bo eller bli boende i kommunen. Eneboligtomtene vil kunne trekke kjøpere fra andre regioner i Norge, da disse vil ligge svært attraktivt til for aktive barnefamilier som ønsker å bygge sin egen bolig.

#### **3.3 Landskapsvirkning – byggeskikk og estetikk**

Planområdet faller ca. 24 m fra vest mot øst/nordøst i retning Mjøsa. Mot nord avgrenses planområdet av en liten bekkedal.

Den planlagte vegstrukturen ligger hovedsakelig langs med terrenget og har lagt føringene for utbyggingen. Bebyggelsen legger seg inntil vegstrukturen. Eksisterende eldre eneboligbebyggelse ligger ut mot Vestre Totenveg. Den nye eneboligbebyggelsen (25 eneboliger) er planlagt som en fortsettelse av denne mot øst og sørøst. I midten av planområdet er det avsatt et større grøntareal til område- og nærlekeplass og denne er omgitt av eneboliger. Ut i randsonene av planområdet er det

planlagt konsentrert småhusbebyggelse (24 boenheter) i form av kjedede boliger (atriumhus), tremannsboliger på 1 etasje og rekkehus. Den konsentrerte bebyggelsen ut mot vegnettet vil kunne gi en god støyskjermede effekt.

Utnyttelsesgraden for den konsentrerte bebyggelsen er satt til 35% BYA. Kommunedirektøren er fornøyd med at den ikke er satt høyere, og mener at den nye eneboligbebyggelsen bør ha et maksimalt bebygd areal på 25%, som er det samme som den eldre, eksisterende eneboligbebyggelsen reguleres som. Dette for å sikre at det ikke blir for stor kontrast mellom bebyggelsens uttrykk, da de nye eneboligtomtene er langt mindre enn de eksisterende tomtene innenfor planområdet. Det er også svært viktig å ikke bebygge skrående terreng i så stor grad at det blir vanskelig for terrenget å oppta overvann.

Det er ikke avsatt egne arealer for snøopplag og vegene med sidearealer er knappe.

Kommunedirektøren viser til Østbyhøgdas plassering i byen, og at selv om en mindre skogteig skjuler planområdet fra byen i dag, vil dette mest sannsynlig bli en synlig og eksponert bebyggelse hvis skogteigen avvirkes på lik linje som med skogen rundt. I tillegg ligger planområdet inntil fv. 2370 - Vestre Totenveg, som er en innfartsveg til Gjøvik fra sør.

Det er derfor svært viktig at den nye bebyggelsen fremstår helhetlig, og inngår i området på en god måte. Bebyggelsen må ikke oppleves høy og ruvende. Dette er til en viss grad sikret i planbestemmelsene ved krav til at bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng og veger, samt høyder på ny bebyggelse skal være iht. kommuneplanens arealdel. Bruk av skjæringer/fyllinger og murer skal være begrenset. Materialer skal være tre og mur, og fargene skal fremstå dempet. Belysning skal i noen grad begrenses og være skjermet og nedadrettet.

Bebyggelsen er planlagt plassert slik at den følger og tilpasser seg terrenget nedover, noe kommunedirektøren er fornøyd med.

Når man ankommer området fra vest vil mest sannsynlig oppleve at tettheten (BYA) ha mest å si i forhold til eksisterende bebyggelse og utsikt fra de bakenforliggende eneboligene. Når man ankommer sørfra fv 2370, og lavere i terrenget, vil også høyden på bebyggelsen være en viktig faktor, samt terrengtilpasningen og evt. fylling av overskuddsmasser nedenfor atriumhusene. Dette bør unngås i størst mulig grad og i så fall gjøres på en nennsom måte.

For å oppnå opplevelsen av en lavere gesims, mener kommunedirektøren at saltak generelt er en bedre løsning enn flate tak og pulttak, på tross av at en bebyggelse med møne vil bli høyere. Saltaksbebyggelse oppleves oftere bedre tilpasset fallende terreng pga. lavere gesimshøyde, forutsatt at møneretning følger terrengkotene. Forslagstiller selv ønsker et moderne preg på bebyggelsen og flate/tilnærmet flate tak, selv om dette vil gi en økt gesimshøyde.

Med unntak av de tre eneboligene tetttest på eksisterende eneboliger som kommunedirektøren mener bør være saltaksvolumer, er det generelle ønsket fra kommunen at den nye bebyggelsen oppleves som enhetlig. Det vil med andre ord si volumer som er like hverandre, og med lik eller liknende takform (flatt tak eller tilnærmet flatt tak) Kommunedirektøren ønsker ikke en bebyggelse som består av mange ulike typer volumer og takformer, da dette vil kunne oppleves uorganisert, lite planlagt og dårlig tilpasset hverandre og konteksten.

Landskapsanalysen som følger saken viser til at den nye bebyggelsen skal oppleves som *både* en helhet og en kontrast til omgivelsene:

*«Bebyggelsen bør være tilpasset terrenget, men samtidig framstå med en klar avgrensning i landskapet – som tydeliggjør skillet mellom landskap og bebyggelse».*

I tilbakemeldingene fra kommunen fra første innsendelse av planforslaget i august 2022 og frem til 28. juni 2023 har bebyggelsens utforming og tilpasning til området vært tema. Dette fremkommer i forslag til endringer av planbestemmelsene i kap.4.

### **3.4 Trafikale løsninger**

#### Adkomst, internveger, gangveger og trafikksikkerhet

Utbyggingen vil generere en del mer trafikk. Det er to adkomster til planområdet, dette vil sikre at trafikken fordeler seg ut på det øvrige vegnettets samt sikrer beredskap og utrykning på en tilfredsstillende måte.

Frem til våren 2023 viste planforslaget en annen vegstruktur med mer vegareal. Kommunen mente det var uheldig at det var avsatt så mye arealer til veger innenfor planformålet kun for å betjene adkomst til boligene. Vegstrukturen la opp til mye kjøring, rundekjøring og dermed mer trafikk innenfor planområdet. Fordi vegene var relativt rette ville dette også kunne innby til høyere fart. Det var ikke hensiktsmessig for gående og da spesielt barn som skulle ferdes trygt i området. I tillegg la vegstrukturen til rette for en utbygging med for høy grad av utnyttning for området, med lite kvaliteter i både bebyggelsen og uteoppholdsarealene.

Kommunedirektøren er fornøyd med at planforslaget derfor ble endret. Endringen gikk ut på å erstatte den konsentrerte småhusbebyggelsen mellom de to internvegene med eneboligtomter. På denne måten kunne mye av vegen fjernes, og tillegges boligtomtene. Det ble mer trafikksikre omgivelser, et mindre bilbasert uttrykk på utbyggingen og bedre tilpasning til området.

Vegbredder og stigningsforhold skal være planlagt i henhold til vegklasser gitt av kommunen. Interne private veger innenfor planområdet er regulert med en bredde på 5 m og sideareal/annen veggrunn på ca. 1-2 m. Innkjørsler og gangveger er regulert med en bredde på 3,5 m. Kommunedirektøren mener dette er smale standarder selv om vegene vil være private (og ikke overtas av kommunen), og spesielt annen veggrunn bør være bredere enn planforslaget legger opp til. Det har vært fokus på plass til snøopplag, grøfter, gjerder evt. rekkverk mm. fra kommunens side siden oppstart.

Gangveger/turveger igjennom planområdet er sikret igjennom planbestemmelser og plankart, og barn/unge vil få en god og trafikksikker tilgang til lekeplassene.

Det er gjennom opparbeidelse av nytt fortau og trygg kryssing til eksisterende fortau ved Vind idrettsplass, sikret trygg skoleveg videre ned til Kopperud skole.

Kommunen har forespeilet at det i framtiden kan være ønskelig å etablere gang- og sykkelveg langs Nye Vestre Totenveg, og har bedt om at det avsettes nødvendig areal til dette. I plankartet er det derfor sikret areal for gang- sykkelvegen (o\_SGS2). Etableringen av gang- sykkelvegen er ikke nødvendig for realisering av planen, og det er derfor ikke knyttet rekkefølgebestemmelser til denne.

#### Kollektiv transport

Det er gode bussforbindelser i området med to kantstopp på hver side av Vestre Totenveg ved innkjøringen til parkeringen på Vind Idrettsplass. Det skal opparbeides gang-/sykkelveg fra planområdet hit, med trafikksikker kryssing til holdeplassen.

#### Parkering (bil og sykkel)

Parkeringsdekningen er iht. kommuneplanens krav for sone 3 – øvrige områder (KPA § 6.4-2), og er sikret på hver tomt. Forslagstiller viser til at biloppstillingsplassene i kravet for bebyggelsen også skal inkludere gjesteparkering, men det er i tillegg regulert inn felles gjesteparkering (f\_SPA) for alle med unntak av BFS8. Denne gjesteparkeringen vil ha ca. 5-6 biloppstillingsplasser og skal også ha mulighet for lading av el-biler.

Sykkelparkering med lademulighet forutsettes løst innenfor hver enkelt tomt, min. 2 plasser hvis boenhet er over 60 m<sup>2</sup>. Parkering må fremgå tydelig på en situasjonsplan.

### **3.5 Risiko og sårbarhetsanalyse**

Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse for planforslaget i henhold til plan- og bygningsloven. Forholdene som er ansett som viktige for planen er overvann og flom, ras/skredfare, trafikkulykker, støy fra vegtrafikk, brann og eksplosjonsfare, elektromagnetisk stråling og brannvesenets innsatspersonell/utstyr.

De ulike forholdene er behandlet i planbestemmelsene, og enkelte av de er også avmerket med hensynssoner og faresoner i plankart. Generelt er det en viss risiko for de ovenfor nevnte forholdene, men det er få av disse som utpeker seg som dramatiske.

Forhold til flom, skred og potensiell eksplosjonsfare i transformatorbokser er tre av de mest nærliggende risikoforholdene, men dette løses gjennom krav om overvannsplaner og tiltak, samt gjennom forskrifter og øvrig regelverk. Alle forholdene som er påpekt i ROS-analysen er foreslått løst i planen.

Samtidig vil kommunedirektøren vise til planforslagets utnyttelsesgrad. Høy utnyttelsesgrad og mye bebygd areal vil gi mange harde overflater, som igjen kan gi problemer med fordrøyning av overvann. Dette må tillegges vekt ved detaljprosjektering og utbygging av området.

Ny bebyggelse er planlagt relativt tett på skråningskant mot bekkedal. Grunnundersøkelser for området er utført og ligger vedlagt planen som egen rapport. Rapporten konkluderer med at tiltaket kan gjennomføres med tilfredsstillende områdestabilitet. ROS-analysen omtaler derfor ikke dette temaet ytterligere.

Kommunedirektøren mener risiko- og sårbarhetsanalysen er tilstrekkelig gjennomarbeidet ved at den er dekkende for risikoforholdene, de nødvendige risikoreducerende tiltakene er håndtert i plankart/planbestemmelser, og usikkerhet overført til rekkefølgebestemmelser.

### **3.6 Universell utforming**

Planen setter «krav» til universell utforming og trinnløs adkomst i tråd med gjeldende teknisk forskrift (TEK). Utearealene skal være universelt utformet med *minimum* 1 gangveg som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom enkelte gangveger ikke kan oppnå krav til stigning, kan disse unntas dette konkrete kravet.

Kommunedirektøren er tilfreds med at minimum 50% av boligene innenfor planområdet skal være tilgjengelig boenheter. Hvilke boenheter som skal være tilgjengelig boenhet skal framgå av byggesøknad og samlet situasjonsplan/detaljplan. Kommunedirektøren vil allikevel påpeke at det må arbeides videre med/ prosjekteres universell tilgjengelig gangadkomst for boligene, da dette må løses for at bebyggelsen skal kunne oppfylle kravet til universell tilgjengelighet.

### **3.7 Medvirkning og barn og unges interesser**

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ivaretar hensynet til barn og unge på en tilfredsstillende måte. Felles områdelekeplass (BLK1) samt en av nærlekeklassene (BLK2) i tilknytning til denne har en sentral og solrik plassering innenfor planområdet med kort avstand til boligene, samt bilfri adkomst/ snarveger på tvers gjennom området. Dette er sikret gjennom planbestemmelser og plankart. Nærlekeplass BLK3 har en turveg ned til en av adkomstvegene som ikke er like heldig, selv om plasseringen av selve lekeklassen er sentralt i boligbebyggelsen.

Det skal være medvirkning med barn og unge i høringsperioden som underlag for utarbeidelsen av felles områdelekeplass innenfor planområdet. Dette skal dokumenteres til byggesøknaden som underlag for utomhusplanen.

I tillegg til dette har forslagstilleren selv utført medvirkning/bevegelsesregistrering med barn/unge i form av spørsmål til barn i GOBB arena, se planbeskrivelsen side 60-63.

Planområdet grenser inntil Vind idrettsanlegg og gjennom dette er det et godt tilbud for barn i nærområdet. Det er i forbindelse med planarbeidet etablert fortau fra boligområdet og bort til idrettsanlegget. Området ligger nært marka og flere tur- og utendørsaktiviteter. Det er akebakke på vinterstid nært området, og det er grillplasser og klatreelementer.

### **3.8 Støy**

Området er eksponert for støy, spesielt fra fv 2370 Nye Vestre Totenveg. Planområdet ligger delvis i gul støysone, denne er vist som hensynssone i plankartet. Det er vist støyskjermingstiltak langs Vestre Totenveg i plankartet. Løsninger for støyskjerming langs Nye Vestre Totenveg består av en kombinasjon av plassering av bygg, støyskjerming i fasade, samt lokal støyskjerming av hver enkelt bolig. Av denne grunn er ikke st yskjermingstiltakene her vist i plankart, da løsningen vil kunne variere og muligens løses annerledes ved søknad om byggetillatelse.

Planbestemmelsene sikrer avbøtende tiltak for støyutsatt bebyggelse; tilgang til stille side og uteoppholdsarealer. Ut fra dette mener kommunedirektøren at støytiltak skal være ivaretatt i planforslaget.

### **3.9 Konsekvens for folkehelse**

Kommunedirektøren mener at selv om planområdet er støyutsatt, vil planen sikre avbøtende tiltak mot trafikkstøy, se punkt over.

Ellers ligger planområdet tett på skog- og friluftsområder, slik at det vil være lett tilgang direkte ut i skiløyper på vinteren og turstier resten av året. Rundt Vind idrettspark er det akebakker, grillplasser, gapahuker og tuftepark som kan benyttes av alle uansett alder.

Planen vil sikre gang og sykkelveg fra planområdet og til Vind idrettsplass og videre herfra ned mot Kopperud og byen. Utover dette legger ikke selve planen opp til redusert bilbruk, da planområdet ligger ca. 3,5 km fra nærmeste matbutikk og bensinstasjon på Kopperud, og i enda lengre avstand fra andre servicefunksjoner ellers i byen. Kopperud skole ligger 2 km fra planområdet. Selv om det er tilrettelagt for en trafiksikker løsning for gående og syklende, er det nok heller usikkert om de minste skolebarna vil gå til skolen, spesielt hjemover fra skolen da det vil være mye stigning. Det er mer sannsynlig bruk av denne strekningen for eldre barn til-fra skole og til-fra Vind, gjerne på sykkel/el sparkesykkel. Hel rsdrifting av gangvegen, samt god belysning, vil være avgjørende for bruken.

Det er tilrettelagt for lekeplasser og møteplasser inne på planområdet, med gangveger gjennom området til disse. Utformingen av den felles områdelekeplassen skal utvikles som del av medvirkning med barn og unge, evt. også beboere på Østby terrasse.

Bebyggelsen vil ligge høyt og luftig i østvendt helling med gode solforhold og flott utsikt mot Mjøsa og omland. Dette vil kunne bidra til god bokvalitet og trivsel.

### **3.10 LNF-områder - Friluftformål**

Arealene langs bekken er regulert til friluftformål. Det er tenkt at området kan benyttes til frilek hele året, og akebakker på vinteren.

Kommunedirektøren vil vise til dialog gjennom prosessen hva angår erosjonfare ved å tillate konstruksjoner som f.eks. støyskjerming i bekkedalen, og mener at det ikke bør tillates konstruksjoner etablert i dette området. (med unntak av #BU1). Når det gjeldet tilkjøring av masse må dette fremkomme tydelig i plankart og bestemmelser som bestemmelsesområder.

Det er av stor betydning av vegetasjon ikke blir fjernet, da dette kan påvirke erosjonsfaren. Dersom det *gjøres mindre tiltak* i området må skråninger straks sås til igjen med vekster som binder skråningen og reduserer risikoen for erosjon.

### **3.11 Naturmangfold**

Innenfor planområdet er det gjort flere registreringer av viktig flora og fauna. Dette gjelder gressmatter med riktig biologisk mangfold, samt en sommerfuglart.

Rødlistearter og nært truede arter er sikret bevart i planbestemmelsene og med hensynssoner i plankart. Svartlistearter innenfor planområdet er krevd håndtert forskriftsmessig med fjerning før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet. Planbestemmelse § 6.1 sikrer at skjøtselsplan og anleggsteknisk plan for rødlistearter og svartelistearter i planområdet skal godkjennes av kommunen.

Kommunedirektøren vil vise til oppstartsmøterefateratet hva angår bekkedalen mot nordre del av planområdet: *Ved utbygging må en forvente at vilt, spesielt rådyr, vil benytte denne i større grad ved/etter utbygging. Det bør planlegges tiltak ved kryssing av Nye Vestre Totenveg (fareskilt e.l.) for å minimere risiko for påkjørsler.*

### **3.12 Overvann og flomfare**

Kommunen stiller krav om at overvann og flomvann skal håndteres på egen grunn, og at prinsipper for lokal overvannsdiskonering (LOD) skal ligge til grunn. Kommunen ønsker ikke økt påslipp på kommunalt overvannsnett. Overvannssystem skal etableres med fordrøyningsanlegg og sikre flomveier i henhold til arealene regulert til bestemmelsesområder (#BU1).

I dagens situasjon har det vært lokal overvannshåndtering, med store plener og skogsarealer hvor overvannet har infiltrert i grunnen. Med en økt utbygging/tetthet må dette sikres i planbestemmelser og plankart, noe som også kommunedirektøren mener er tilfredsstillende gjort.

### **3.13 Klima – og miljømessige konsekvenser**

Planen er ikke spesielt ambisiøs når det kommer til klima og energi. Planområdet legger naturlig nok noen begrensninger på det med sin beliggenhet ca. 6 km fra Gjøvik sentrum. Det vil i hovedsak være en utbygging som avhenger av bilbruk i det daglige.

Planbestemmelsene henviser til teknisk forskrift hva gjelder energiforbruk. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for tilknytningsplikt for fjernvarmenettet i Gjøvik. Dette er ikke kommentert fra forslagstillers side, og har vært etterspurt av kommunen i prosessen siden det er snakk om opptil 49 nye boenheter innenfor planområdet.

Det er lagt inn en bestemmelse om at hovedmaterialet i fasadene skal være i tre. Dette er bra, selv om det ikke sier så mye om de andre bygningsmaterialene. Det er også gitt anledning i planbestemmelsene om å etablere solcelleløsninger.

### **3.15 Avtale**

#### Utbyggingsavtale

I oppstartsmøtet ble det avklart at det ville være behov for å inngå utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven kapittel 17. Planen har i seg krav til infrastruktur (fortau, veg mm).

Det er behov for et anleggsbidrag til et nytt høydebasseng på Østby og til kommunens allerede investerte etablering av VA-ledning til Vind.



Høydebassenget skal være etablert når det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 40. Dette er lagt inn i endringsforslag til planbestemmelsene, rekkefølgekrav § 6.2, og skal være innlemmet i disse innen sluttbehandling av planen.

Forslagsstiller har tatt et initiativ ovenfor kommunen om å igangsette forhandlinger om utbyggingsavtale. Dette arbeidet er igangsatt.

#### **4. Oppsummert behov for endringer i planmaterialet før sluttbehandling**

Som gjennomgangen over viser, er det behov for nærmere vurdering av enkelte endringer og rettinger i planen etter mottak av planforslaget. Endringene foreslås og varsles nå, og vil bli lagt inn i planen før sluttbehandling av den. Tegninger og planbeskrivelse skal oppdateres iht. endringene og være i tråd med plankartet og bestemmelsene.

Med hensyn til utforming ønsker kommunedirektøren å stramme noe inn på både byggehøyder og takform for å sikre en mer helhetlig utforming og bedre visuelt inntrykk av bebyggelsen.

Nedenfor er det gitt en oppsummering av endringene og behov for rettinger.

##### **4.1 Endringer og rettinger i plankartet**

- Tegneteknisk er ikke plankartet konsekvent utarbeidet. Dette gjelder f.eks. innkjøringene til boligene. Innkjøring til nye boligtomter er vist med avkjørselspil, mens det for de eksisterende boligene er vist som både avkjørselspil, innkjøringer og siktelinjer.
- Annen veggrunn langs nye veger har ulike bredder. F.eks. er annen veggrunn kun på 1 m på de smaleste stedene. Dette er ikke en tilrådelig bredde på disse arealene og bør økes.
- Arealer avsatt til midlertidig bygge- og anleggsformål i tilknytning til mulig fremtidig opparbeidelse av gang-sykkelveg langs Nye Vestre Totenveg må ha en utløpsdato som er reell (ikke 2027). Trenger Fylkeskommunens innspill på reell tidsfrist for dette.
- Byggegrenser - ikke målsatt i sosifil.
- Bestemmelsesområde: Områder hvor det er mulig å benytte tilkjørte masser, skal vises som bestemmelsesområde i plankartet.

##### **4.2 Endringer i planbestemmelser**

###### Utforming

###### § 3.1.2.2 Grad av utnytting

- a) For frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-7 skal % BYA ikke overstige 30 %.  
*Foreslås endret til: For frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-7 skal % BYA ikke overstige 25%.*

###### § 3.1.2.4 Takform og/eller møneretning

- a) Innenfor tomtene 1, 2 og 3 kan det etableres boliger med saltak, flate tak og pulttak.  
*Foreslås endret til: Innenfor tomtene 1, 2 og 3 skal det etableres boliger med saltak med møneretning som eksisterende bebyggelse for best mulig tilpasning til kontekst.*

###### § 3.1.2.7 Andre krav til utforming

- b) Flombelysning skal unngås for hele planområdet. For tomtene 5, 6, 10, 14, 17, 20 og 21 skal belysning være skjermet og nedad rettet, med mindre det er andre krav som følger av forskrift.

*Rettes til: Flombelysning skal unngås for hele planområdet. Belysning skal være nedad rettet og lyskilden skal være skjermet. Det tillates maks. 6 lyskilder pr. eneboligtomt og boenhet innenfor BKS-områder.*

### 3.1.3.5 Byggehøyder

NB! Snittene viser ikke til høydene angitt i bestemmelsene i planforslaget.

- a) For bygg med pulttak  
Nedre gesims maks 8 meter over ferdig planert terreng.  
Øvre gesims maks 9 meter over ferdig planert terreng.

Foreslås endret til:

*Nedre gesims maks 6,5 meter over ferdig planert terreng.  
Øvre gesims maks 8 meter over ferdig planert terreng.*

- b) For bygg med flate tak  
Gesimshøyde maks 8 meter over ferdig planert terreng.  
I delfeltene BKS1, BKS3 og BKS4 med krav om underetasje er maksimal gesimshøyde på 9,5 meter regnet fra ferdig planert terreng foran sokkeletasje.

Foreslås endret til:

*For bygg med flate tak  
Gesimshøyde maks 7 meter over ferdig planert terreng.  
I delfeltene BKS1, BKS3 og BKS4 med krav om underetasje er maksimal gesimshøyde på 7,5 m regnet fra ferdig planert terreng foran sokkeletasje.*

- c) På bygg med flate tak kan det etableres loftstue på øverste plan. Loftstuen må være tilbaketrukket fra fasade med største høyde over terreng. Loftstue kan ha et areal på inntil 35m<sup>2</sup>.  
I tilknytning til loftstue kan det etableres terrasse.

*Bestemmelse bokstav c) fjernes i sin helhet som følge av endret bebyggelse.*

- d) Rekkverk, pergola, overbygg etc. skal være en integrert del av arkitekturen. Større løse gjenstander som partytelt og lignende tillates ikke på øverste terrasse.

Foreslås endret til:

*Terrasser skal være en integrert del av hovedvolumet, og tillates ikke på øverste tak (takterrasser). Dette gjelder også tilhørende rekkverk, pergola, overbygg. Større løse gjenstander som partytelt og lignende tillates ikke på øverste terrasse*

### Rekkefølgebestemmelser

#### § 6.2 Før igangsettingstillatelse kan gis

h) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bolig nr. 40 skal nytt høydebasseng være etablert.

#### § 6.3 Før brukstillatelse kan gis

g) Før det kan gis brukstillatelse for den 22. boligen innenfor planområdet skal områdelekeplass innenfor feltet f\_BLK1, samt turstiene f\_GT1, f\_GT2, f\_GT3 og f\_GT6 være ferdig opparbeidet, jf. §§ 3.1.1.2, 3.1.5, 3.3.2.1 og 3.3.2.2. Dersom boligen ferdigstilles i vinterhalvåret kan det gis utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.

Foreslås endret til:

*g) Før det kan gis brukstillatelse for den første boligen innenfor planområdet skal områdelekeplass innenfor feltet f\_BLK1, samt turstiene f\_GT1, f\_GT2, f\_GT3 og f\_GT6 være ferdig opparbeidet (jf. §§ 3.1.1.2, 3.1.5, 3.3.2.1 og 3.3.2.2). Dersom boligen ferdigstilles i vinterhalvåret kan det gis utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.*

Rekkefølgekrav om oppføring av gjerder mot turveger f\_GT 1, F\_GT2, f\_GT3, f\_GT4, f\_GT5 og f\_GT6 før det kan gis brukstillatelse på tilliggende boliger.

## 5. KONKLUSJON

Utarbeidelsen av planforslaget har gått over lang tid. De store temaene i dialogen mellom kommunen og forslagstiller har vært vegstruktur, grad av utnytting, type bebyggelse og arkitektur og ikke minst hvordan utbyggingen vil påvirke det store landskapsbildet siden planområdet ligger eksponert til på en høyde.

Det er etterspørsel etter nye eneboligtomter i Gjøvik, og planområdet er riktig sted å tilby tomter til familier som gjerne vil flytte til byen, på tross av at det i stor grad vil være et bilbasert boligområde. Beliggenheten ved siden av Vind idrettsplass og ski- og turløypenettet på Østby vil uansett være i umiddelbar nærhet og i gangavstand for aktive familier og eldre, som mulig ellers ville kjørt hit for dette.

Kommunedirektøren vil vise til viktigheten av at nye veger og ny bebyggelse plasseres med god terrengtilpasning og med høyder iht. kommuneplanens bestemmelser samt i dempede farger. Hvis dette gjøres på en god måte vil det sikre en visuell helhet for utbyggingen av Østby terrasse.

Samtidig vil kommunedirektøren vise til at planforslaget har en vel høy utnyttelsesgrad. Dette påvirker bla. arealer avsatt til veger og tilhørende sidearealer/manglende arealer til snøopplag, bebyggelse planlagt tett mot skråningskant/bekkedal og potensielt mye harde flater som kan gi problemer med fordrøyning av overvann ved f.eks ekstremvær.

Kommunedirektøren kan anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, og at foreslåtte endringer og rettinger innarbeides før sluttbehandling av planen.

### Vedlegg

15.08.2023	01 Østby Terrasse - Plankart 15.08.2023
15.08.2023	02 Østby Terrasse - Planbestemmelser rev. 28.06.2023
15.08.2023	03 Østby Terrasse - Planbeskrivelse 03.07.2023
15.08.2023	04 Østby Terrasse - ROS-analyse 06.07.2022
15.08.2023	05 Østby Terrasse - Illustrasjonsplan og perspektiver rev. 05.05.23
15.08.2023	06 Østby Terrasse - Snitt A-B-C-D-E rev. 05.05.23
15.08.2023	07 Østby Terrasse - Sol og skyggeanalyser rev. 05.05.23
15.08.2023	08 Østby Terrasse - Landskapsanalyse rev.15.05.2023
15.08.2023	09 Østby Terrasse - Geotekniske vurderinger
15.08.2023	10 Østby Terrasse - Overvann og flomberegning 17.09.21 rev. 11.02.22
15.08.2023	11 Østby Terrasse - Rammeplan VA 04.04.22
15.08.2023	12 Østby Terrasse - Rapport Infiltrasjonstest 01.12.21
15.08.2023	13 Østby Terrasse - Trafikkanalyse revidert 2
15.08.2023	14 Østby Terrasse - Støvvurdering 07.04.22
15.08.2023	15 Østby Terrasse - Naturmangfold rapport 20.06.21

**Vedlegg**

- 15.08.2023 16 Østby Terrasse - Vegtegninger - SKAL DET FLERE FILER INN HER
- 15.08.2023 17 Østby Terrasse - Vurdering etter NML - 05.05.2022
- 15.08.2023 18 Østby Terrasse - Medvirkning for barn på Vind
- 15.08.2023 19 Østby Terrasse - Referat fra oppstartsmøte 05.02.21\_REV.10.03.21
- 15.08.2023 20 Østby Terrasse - Redegjørelse fra Mestergruppen\_arkitektur\_05.10.2022