

NOTAT

Oppdrag:	Farverikvartalet, regulering
Oppdragsgiver:	Farverikvartalet AS v/Einar Amlie Karlsen
Kontaktperson:	Einar Nordengen
Emne:	Endringsliste – endringer av planforslag i etterkant av 1. gangs politisk behandling
Dato:	16.06.2020



Feste Kapp as
Landskapsarkitekter mmla

Postboks 113, 2858 Kapp
Besøksadresse: Kapp Næringshage
tlf + (47) 61 16 83 00
faks + (47) 61 16 83 01

kapp@feste.no
www.feste.no

org.nr.: 992 979 321 MVA

Bakgrunn

Reguleringsplan for Farverikvartalet 1. gangs behandlet i utvalg for Samfunnsutvikling den 23.05.2019, sak 30/2019. Planforslaget er bearbeidet videre i etterkant av 1. gangs offentlig ettersyn. Dette notatet gjennomgår alle endringer som er gjort som del av dette arbeidet:

Endringer i plankartet:

1. Tidligere kombinerte formål BKB 1 og BKB2 er endres fra *Bolig/forretning/kontor*, til *Kombinert bebyggelse og anleggsformål*, med endring i tilhørende planbestemmelse § 5.3. slik at det også åpnes for offentlig og eller privat tjenesteyting som planformål. Endringen er gjennomført for å også åpne opp for tjenesteyting innenfor BKB1-2, tilsvarende som opprinnelige BKB4-5.
2. Tidligere formål BKB 3 renommeres til BKB4, og endres fra *Forretning/kontor/tjenesteyting, til Kombinert bebyggelse og anleggsformål*, med endring i tilhørende planbestemmelse § 5.3. slik at det også åpnes for bolig som planformål.
3. Teknisk ajourføring av SOSI-fil med renummerering av kommunenummer og SOSI-versjon.
4. For BBB1-3 er beregning av grad av utbytting endret fra BRA og til % BYA.
 - Slik som planen er bygget opp, med tette formålsgrenser og konkrete byggehøyder angitt med kotetall, mener vi tillatt utnyttelsesvolum allikevel er allikevel er konkret definert. % BYA i kombinasjon med tillatt byggehøyde ble også benyttet som styringsverktøy ved regulering av Røverdalen studentboliger. Endringer innebærer ingen økning i tillatt byggevolum, og er en teknisk endring.

Endringer i bestemmelsene:

5. Bestemmelsene er grafisk endret i samsvar med ny mal for planbestemmelser i Gjøvik kommune.
6. Tabell under § 3 *Reguleringsformål og hensynssoner*, er ajourført for å samsvare med endringer i plankartet.
7. Henvising til skissegforslag under siste rad i tabellen, byggetrinn, er endret for å samsvare med revidert planforslag.
8. Presisering innarbeidet i § 4-2.2 om at bestemmelsen gjelder trafikkskilt.
9. Presisering i § 4-2.3 om at også *sykkelparkering* skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til nye bygg anlegg for den enkelte byggefase skal være ferdig.

10. Ny bestemmelse/ rekkefølgekrav § 4-2.3 f) *Skiltplan – reklameskilt*. Bestemmelsen er innarbeidet for å sikre at det lages en helhetlig skiltplan, med henvisning til kommuneplanens bestemmelser om skilt og reklame.
11. § 5.1: Endringer innarbeidet for å samsvare med foreslåtte endringer i brev til Riksantikvaren med anmodning om frafallelse av innsigelse. For synliggjøring av hvilke endringer som er gjort vises det til brevet: *Reguleringsplan for Farverikvartalet - Anmodning om frafall av innsigelse vedr. nasjonale kulturminneinteresser*, datert 26.05.2020, side 8-9., *men endringene gjelder:*
 - a. Første kulepunkt: Endret fra henvisning til KONTUR AS, til skisseprosjekt utarbeidet av Sleth.
 - b. Referanse-skisse og tabell er endret i henhold til brevet nevnt over.
 - c. Siste avsnitt: Det er presisert at heishus også tillates over angitt kotehøyde. Maks oppstikk er endret fra 0,7 til 1,1 meter. Endringen skyldes behov for økt høyde som følge av at heishus er medtatt.
12. § 5.2- § 5.4 Ny nummeringsrekkefølge som følge av at § 5.2 ved en inkurie tidligere manglet
13. § 5.3 Bestemmelsen er bygget opp en ny måte. Tidligere var det definert konkrete formål for den enkelte etasje. I samråd med kommunen er det vurdert til at dette ble en uhensiktsmessig oppbygging. Det er lagt til et nytt avsnitt om at: «*Det skal sikres aktiv fasade i form av forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, bakkeplan mot Storgata.*» Bestemmelsen åpner nå for bolig i øvre etasjer, noe det ikke tidligere var.
14. § 5.4 Siste avsnitt: Det er lagt til en presisering om at tekniske installasjoner tillates med en maksimal høyde på 1,1 meter, tilsvarende som for § 5.1.
15. § 6.3: o_SGT6-7: Det er lagt til en setning om at «*Det skal sikres vendemulighet for personbil innenfor formålene.*» Presiseringen er lagt til for å imøtekomme innkomne merknader ved 1. gangs offentlig ettersyn.

Endringer i bestemmelsene etter at forslag til reviderte bestemmelser ble sendt til Riksantikvaren:

Som følge av avdekkede feil i tidligere grunnlag, er det gjort følgende endringer i bestemmelsene i etterkant av brevet om anmodning om frafall av innsigelse ble sendt Riksantikvaren:

16. § 5.1. Høydereferansetabell:
 - a. Nivå gårdshage endret fra 138,2 til 137,00. 137 har vært det korrekte og samsvarer med tidligere utarbeidede snitt.
 - b. Byggehøyde for B1 er endret fra 153,7 til 150,7 som samsvarer med utarbeidede snitt.

Endringer i beskrivelsen:

17. Beskrivelsen er grafisk endret i samsvar med ny mal for planbeskrivelse i Gjøvik kommune.
18. Innholdsfortegnelsen er endret. «Innhold» er ikke gitt eget løpenummer, slik at påfølgende kapittelhenvisninger rykkes ett nr. tilbake. Tidligere kapittel 2 er nå kapittel 1 osv.
19. Nytt kapittel 1.3, *Planprosess fra og med 1. gangs offentlig ettersyn*, er innarbeidet.
20. Tidligere kapittel 5 / nytt kapittel 4:
 - a. Rekkefølge på innbyrdes underkapitler er endret, slik at «4.1 overordnet beskrivelse» nå kommer først under kapittel 4. Det vurderes som naturlig at dette kapittelet løftes først frem i kapittelet.
 - b. Ny figur 17 og 18 for å samsvare med revideringer i plankonsept.
 - c. Henvisninger til vedlegg 10-13 er tatt ut. Endringen er en forenkling. Dokumentlisten til slutt i planbeskrivelsen dekker dette.

21. Tidligere kapittel 5.1 / nytt kapittel 4.6.:

- a. Tredje hovedkulepunkt, fjerde underkulepunkt: Tekst endret fra: *Blokkene har fra 3 til 8 boligetasjer over parkeringshuset, til Blokkene vil totalt spenne mellom 5-10 etasjer.*
- b. I tabell som beskriver endringer i forhold til eksisterende regulering, er:
 - i. bolig -areal BRA endret fra 12 800 til Ca. 13 000. Endringen skyldes unøyaktigheter i tidligere prosjekteringsgrunnlag. Endringen er av teknisk karakter, og revidert planforslag innebærer ingen økning i tillatt reell ny BRA.
 - ii. Omtale av maks byggehøyde endret fra kote 163,7 til 161,5 for å samsvare med revidert skisseprosjekt. Endringen må sees i sammenheng med punkt 14.
 - iii. Tidligere figur 19-23, med tilhørende kommentarer som beskrev endringer i byggevolum mellom dagens reguleringsplan og nytt planforslag er tatt ut. Dette som følge av at de ikke vurderes å være like relevante. Kapittel 5.1 er gjennom dette noe forkortet.

22. Kapittel 5, *Endringer av planforslaget undervegs*, er oppdatert og ajourført med planprosessen etter 1. gangs offentlig ettersyn. Tekst er hentet fra anmodningsbrev til Riksantikvaren. I tillegg er det beskrevet kort endringer i skyggevirkninger mellom tidligere planforslag. Ny figur 36 og 37.

23. kapittel 5.3: Tidligere figur 28 er tatt ut. Dette skyldes at figuren ikke er oppdatert. Tidligere figur 29, ny figur 20 ansees å være dekkende. Det er tilført under figurteksten til Figur 20 at: *Det gjøres oppmerksom på at visualiseringen ikke er oppdatert etter offentlig, ettersyn, men den får allikevel frem hvordan fase 1 skal fungere i samspill med eksisterende parkeringshus.*

24. Tidligere kapittel 5.4, nytt kapittel 4.3 *Arealregnskap*, er oppdatert for å samsvare med endringer beskrevet under punkt 1-2.

25. Tidligere kapittel 5.5, nytt kapittel 4.4 Plankart, er oppdatert for å samsvare med endringer beskrevet under punkt 1-2.

26. tidligere kapittel 5.5.1, nytt kapittel 4.4.1, BBB1-3:

- a. Tidligere figur 30 er tatt ut. Dekkes av ny figur 18.
- b. Tidligere figur 31 er tatt ut. Dekkes av ny figur 22, som også beskriver faseinndeling.
- c. Tidligere figur 33-36, ny figurrekkefølge 23-26 er ajourført for å samsvare med punkt 11a.
- d. Tidligere figur 39 er tatt ut. Dekkes av ny figur 18, samt snitt, vedlegg 15.
- e. Deltema BKB1-2: Lagt til setning til slutt i avsluttet om at: *I etterkant av 1. gangs offentlig ettersyn er det lagt til en mulighet for tjenesteyting i bestemmelsene for delfelt BKB1-2. Forslagsstiller mener det skal være samme mulighet for dette som for Storgata 10, BKB4. Det er etter vår vurdering ingen prinsipielle forskjeller på disse to formålene. Tjenesteyting inngår i sentrumsformålet i kommuneplanen, og i en situasjon der tradisjonelle forretninger er under press fra netthandel og endrede handlevaner, er det viktig å kunne gi byggene mulighet for et bredt spekter av funksjoner. Dette kan bidra til å hindre at arealer står tomme.*
- f. Deltema BKB3: Lagt til setning til slutt i avsluttet om at: *I etterkant av offentlig ettersyn er det innarbeidet en revidering av bestemmelsen for formålet som gir åpning for bolig i øvre plan. Endringen begrunnes i behovet for fleksibilitet og usikkerhet knyttet til markedssituasjonen for næringsarealer.*

27. Tidligere kapittel 7.2.6, nytt kapittel 6.2.6:

- a. Figur 44, *Viktige akser i og rundt Farverikvartalet*, er tatt ut fordi den gir et feilaktig bilde av ny akse mellom Sommerfelds gate og Gjøvik gård.
- b. Tidligere figur 46, oppdatert for å samsvare med punkt 11a.
- c. Tidligere figur 47 tatt ut.
- d. Tidligere figur 48, ny figur 42: *Sammenligning nær- og fjernvirkning*, oppdatert for å samsvare med punkt 11a.
- e. Tidligere figur 50, ny figur 43, er oppdatert for å samsvare med punkt 11a.
- f. Tidligere figur 53-55, ny figur 46-47 er oppdatert for å samsvare med punkt 11a.

28. Nytt Kapittel 9 med merknadsbehandling ved 1. gangs offentlig ettersyn.

29. Kapittel 11: Dokumentlisten er endret:

- a. Vedlegg 1-3 er gitt ny dato.
- b. Tidligere Vedlegg 10. *Arkitekturkonsept, Beskrivelse av konsept / Oversikt, Kontur AS, 01.05.2019* erstattes av nytt vedlegg 11: *Arkitekturkonsept, Sleth AS, datert 23.04.2020*
- c. Tidligere Vedlegg 11 *Fasedeling / Planer / Snitt / Fasader, Kontur AS, 01.05.2019* utgår. Etter forslagsstillers vurdering dekker øvrige vedlegg dette innholdet.
- d. Tidligere vedlegg 12. *Arkitekturkonsept, Ny plan versus dagens plan / Sol-skygge, Kontur AS, 01.05.2019 utgår*. Erstattes av nytt vedlegg 14. *Sol/ skyggeanalyse, datert 09.06.2020*
- e. Tidligere vedlegg 13: *Nær- og fjernvirkninger, Kontur AS, 01.05.2019*, erstattes av nytt vedlegg 10, *Nær- og fjernvirkninger, Sleth AS, datert 25.05.2020*
- f. Nytt vedlegg 13: *Samlede merknader ved offentlig ettersyn*.