LANGTIDSPLAN 2018

KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2019 -2031

SAMMENSTILLING AV PRIVATE INNSPILL TIL

AREALBRUKSENDRINGER

GJØVIK KOMMUNE

Sektor for Samfunnsutvikling

5. juni 2019

B1 Brobakken

Feste Kapp as
Landskapsarkitekter mnla

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

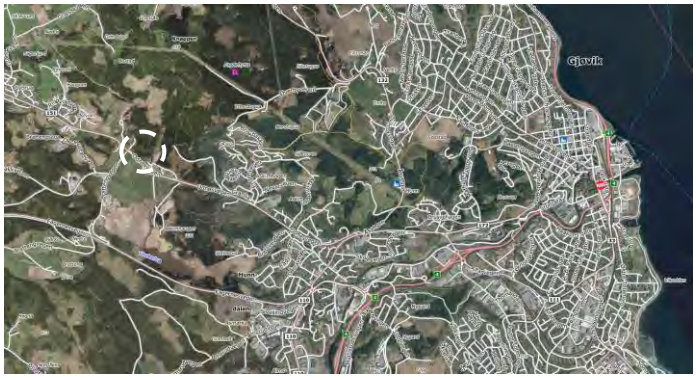
org.nr.: 992 979 321 MVA

Gjøvik kommune
Plan og utvikling
v/ Lars Engelien
Postboks 630
2810 GJØVIK

Kapp, 08.09.2016

Privat innspill i forbindelse med revisjon av kommuneplan i Gjøvik kommune

På vegne av Betonmast Rotstigen Tomter AS ønsker vi med dette å spille inn et område beliggende i Bybrua inn som areal for boligbebyggelse i forbindelse med den forestående revisjonen av kommuneplanen. Betonmast Rotstigen Tomter AS har hatt innledende møter med grunneierne som ønsker at området bygges ut. Området «Brobakken Skog» er vist på flyfotoet under og består av to gårds- og bruksnummer, henholdsvis gnr./bnr. 14/80 og 14/43.



Foreslåtte nye utbyggingsområder er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-formål, og består for det meste av granskog på høy og middels bonitet, Nord på området ligger det et litt myrlendt areal som er kategorisert som uproduktiv skog. Det eksisterer to eneboliger innenfor eiendommene i dag, som er avsatt til boligbebyggelse. En fremtidig utvikling av området vil bli en videreutvikling av områdene rundt disse.

Grunnforholdene er hovedsakelig morene.

Hovedledninger for vann- og avløp ligger på sydside av Odnesvegen – går gjennom Odnesvegen vest for oppkjøring til eiendommene 14/86 og 14/241.

Eiendommene ligger med umiddelbar nærhet til kollektivholdeplass og gang- og sykkelveg lags Odnesvegen. Etter vår vurdering innebærer innspillet en naturlig videreutvikling langs aksen mellom Gjøvik og Bybrua.

Hilsen

Einar Nordengen
Arealplanlegger
Feste Kapp AS, Landskapsarkitekter mnla

B2 Slåtsveen - Aas gård

Gjøvik kommune
postmottak@gjovik.kommune.no;

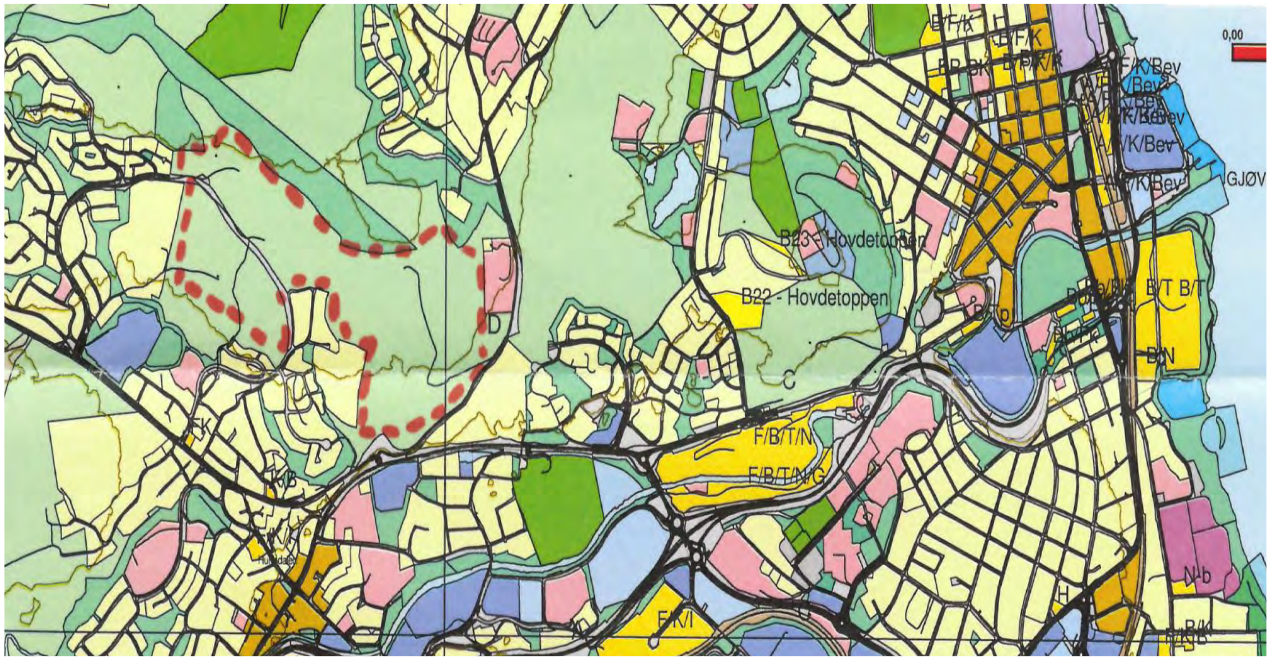
Lillehammer, 09.09.2016

Vår saksbehandler: Petter Mogens Lund Vår ref.: p. 2208 Deres ref.: innspill kommuneplanens arealdel

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR GJØVIK KOMMUNE 2018 – 2030 SLÅTSVEEN – ÅS GÅRD: OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE

På vegne av grunneier Emil Hagen på Ås gård i samarbeid med grunneier Arnt Hagen på Slåtsveen oversendes følgende innspill.

Innspillet foreslås som «Studieområde» for boligmarkedsvurderinger. 250 dekar for variert boligbebyggelse. Berørte eiendommer er gnr./bnr.: 69/1, 71/86, 69/85 og 71/3.



Studieområde vist med rød stiplet linje.

Innspillets hovedprinsipper er:

- Dette bygger videre på tidligere ideer om byutvikling mot vest.
- Konkret forbindelse mellom Øverbymarka og Nordbyen for buss, bil og sykkel.
- Utsiktstomter som vil også trekke til seg attraktive beboere, som vil ha enebolig og rekkehus.

Areal⁺ AS	Org.nr. 883 672 992		www.arealpluss.no petter.mogens.lund@arealpluss.no		
	Postadresse:	**Kontoradresse:**	**Telefon:**	**Telefaks:**	**Bankkonto:**
Forr.adr. Fåvang	Tromsnesvegen 31, 2634 Fåvang	Tromsnesvegen 31	61 24 57 70	61 24 57 71	1594.52.80503
Avd. Lillehammer	Storgt. 64 A,, 2609 Lillehammer	Storgt. 64 A	976 61 976		
Avd. Gjøvik	Ringvegen 26, 2815 Gjøvik	Ringvegen 26	90 97 37 51		

- Gjøvik vil kunne få attraktive bynære tomter.

- Dyrket mark i bratt terreng med dårlig avkastning, (3-4 lapper). Matjorda kan flyttes til egnede nydyrkingsfelt under for eksempel høyspentlinja eller til Øverbyområdet eller der det er egnede arealer.

- Nærhet til skoler, universitet, rekreasjonsområder, idrettsanlegg og eksisterende infrastruktur.

Spørsmålsstillinger i brev fra Gjøvik kommune 17.06.2016 om boligpolitikk:

1. Boligkjøpere / boligleietakere:
   I dette området av byen er det trolig velutdannede, ressurssterke boligkjøpere som ønsker å bosette seg i Gjøvik Kommune. Student- og utleieboliger vil også kunne være aktuelt pga nærhet til Universitet og sentrum. Ny ringveg med ringbuss og sykkelveg gir miljøgevinst som beboere vil verdsette høyt.

2. Ulike typer boliger - boligmarkedet:
   Her er det marked for småhus, frittliggende eneboliger og annen småhusbebyggelse med gode solforhold og meget god utsikt.

3. Omsetning av de ulike typer boliger:
   Dette innspillet er til en evt. langsiktig forvaltning og omsetning.

4. Utvikling av leiemarkedet – kontra kjøpemarkedet:
   Det legges opp til plandialog med kommunen om dette spørsmål.

5. Boligpolitiske grep:
   Legge til rette for bussveger og sykkelveger i randsonen til byen. Variasjon med fortetting i sentrum – 10 minutters-byen og grønne bydeler rundt kjernebyen.

Eiendommen Ås ligger ovenfor Hunn kirke, ca. 2 km fra Gjøvik sentrum, midt mellom Gjøvik sentrum og Hunndalen.
Området ligger åpent til og vendt mot sydøst med fantastisk utsikt mot Mjøsa.
Området ligger usjenert til og grenser mot utmark eller boligområde.
Eiendommens nærhet til Gjøvik sentrum samt områdets beliggenhet vil kunne gi en meget høy bo-og miljøverdi.
Det er planer om vei fra Øverbymarka til Ås og videre forbindelse med Åsvegen som går forbi Hunn kirke, dette vil gi mulighet til utbygging av Ås, Slåtsveen, Åslund og andre arealer som disponeres av Gjøvik Kommune. I denne forbindelse vises det til idéskisser.

Det er ca. 150 da. dyrket mark i det planlagte utbyggingsområdet, disse områder søkes erstattet ved nydyrking for aktive jordbrukere. I området rundt det gamle gårdstunet vil det bli avsatt store friområder for lek og rekreasjon. Den gamle topphytta vil bli satt i stand på enkel måte til allment bruk. Den gamle gårdsveien brukes i dag til utfartsformål til marka, for å erstatte dette vil det bli etablert grønne lunger som gir lett tilgang til

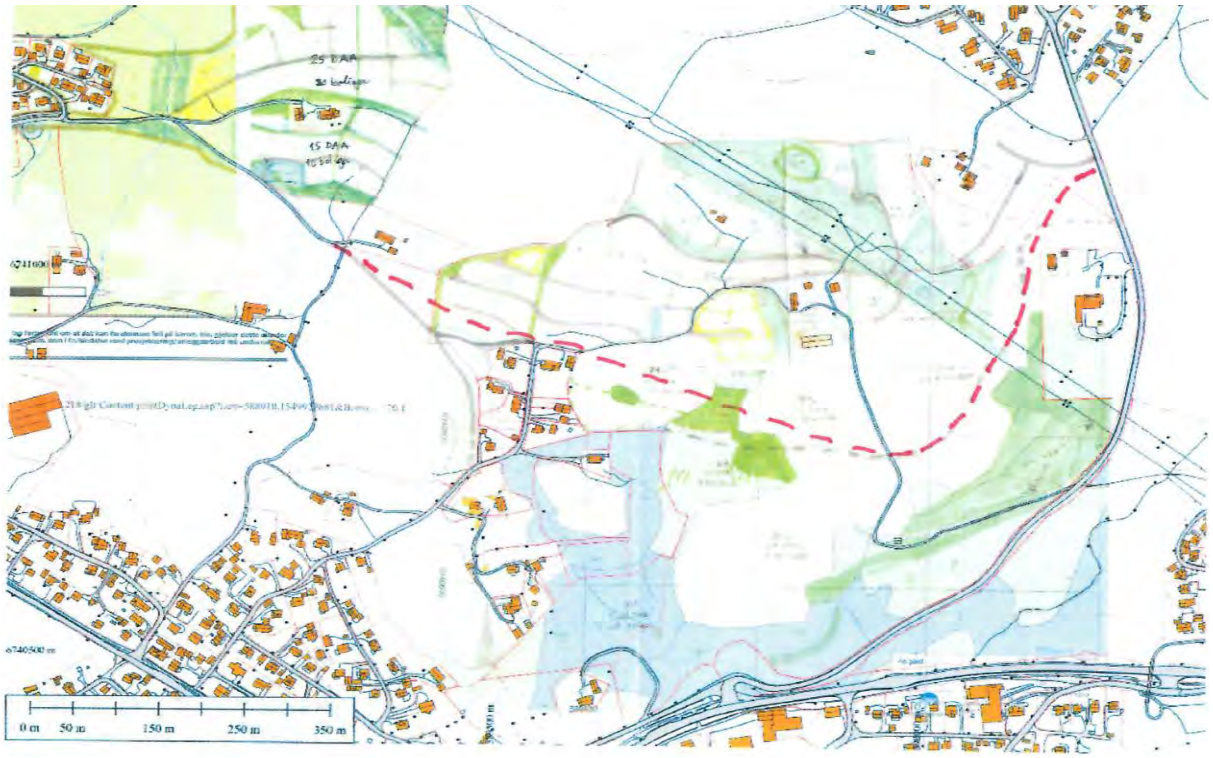
friluftsområdene mot Øverby, Eiktunet og Knapphaugen. Kraftlinjene med de høyeste mastene vil bli revet i nærmeste framtid.

Formelle opplysninger:

Forslagsstiller:	Navn/firma:	Emil Hagen og Arnt Hagen
	Kontaktperson	Arnt Hagen
	Adresse:	Tollerudvegen 43, 2827 Hunndalen og Engenvegen 11, 2827 Hunndalen
	E-post:	arnt@syljuaasen.no;
	Telefon:	91 77 49 11
Konsulent:	Navn/firma:	Areal+ AS, org.nr. 883 672 992
	Kontaktperson:	Petter Mogens Lund
	Adresse:	Storgt. 64 A, 2609 Lillehammer
	E-post:	petter@arealpluss.no
	Telefon:	976 61 976

Informasjon om planområdet

Planområdets adresse:	Slåttsvea – Ås gård
Planområdets størrelse:	ca. 250 dekar.
Eiendommer (gnr/bnr):	69/1 og 71/3.
Planstatus – kommuneplan:	LNF i kommuneplanens arealdel.
Planstatus – reguleringsplan:	Uregulert.



Kartutsnitt for innspillet med ny veg i stiplet rød linje og boliger på ca. 250 daa.

Innspillet vil trolig kreve en endring av byvekstgrensa og inngår i vårt studieområde.

Sosi-fil med grense for innspillet ettersendes.

Intensjoner

Hensikt med planarbeidet:	Legge til rette for frittliggende boligbebyggelse. Matjorda er planlagt flyttet til egnet sted.
Antatt plantype:	Innspill til kommuneplanen med helhetlig plan for begge eiendommene.
Viktigste reguleringsformål:	Frittliggende boligbebyggelse, med veger, turveger/gangveger/sykkelveger til skole og grønnstruktur.
Utnyttelse: Antyd utnyttelsesgrad og høyder/etasjer	Utnyttelse med BYA i forslag ca. 25 - 30 %. Maks mønehøyde på 6,5 meter. 2 etasjer/plan.
Særlige hensyn:	Hensyn til dyrka marka, friluftsinteresser og landskapsbilde.

Overordnede planer

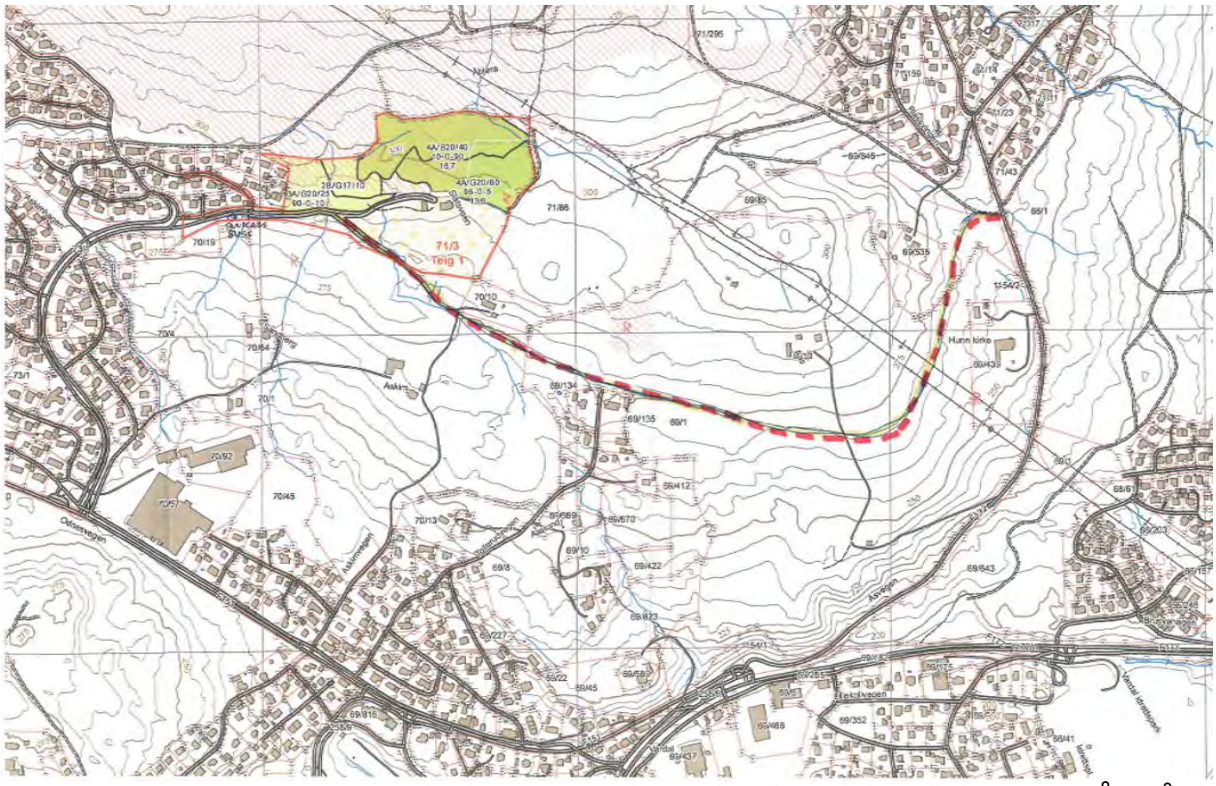
Antas planinnspillet å være i konflikt med overordnede planer?	Ja
Hvis ja, beskriv kort: Kommuneplanens arealdel. LNF-områder.	

Utredningsbehov

Faller planinitiativet inn under oppfangskriteriene for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven?	Ja
Kommenter eventuelt kort: § 4, bokstav a) landskap mv. og bokstav f) LNF – landbruk.	
Behov for utredning av spesielle planfaglige tema?	Landskapsbilde og landbruk.
Kommentert eventuelt kort: Ny samleveg, ringbussrute og sykkelveg vil gi store fordeler for denne bydelen. Ulemper kan utredes i dialog med Gjøvik kommune.	

Spesielle forhold av betydning for planinitiativet

Kommenter kort eventuelle spesielle forhold som kan være viktige for gjennomføringen av planen: Matjorda skal kunne flyttes til egnet sted. Området mellom Ås og Slåttsvea kan bli et meget attraktivt boområde. Flotte utsiktstomter, nær skole og fritidsaktiviteter. Dette vil gi mindre transportbehov. Teknisk infrastruktur med vann og avløp er i umiddelbar nærhet.



Planlagt ny samleveg i rød strek i en linje sør for Ås gård.

Gjennomføring av planen – framdrift

- Tidshorisont for oppstart av detaljplanlegging og utbygging: Områdestudiet kan startes opp høsten 2016 og Gjøvik kommune inviteres til områderegulerigsplanlegging. Detaljplanlegging planlegges startet opp i 2017 - 2018. Utbyggingen er planlagt i 2019 - 2025.

- Mulige konsekvenser for lokale miljøverdier, jordbruks-, frilufts-er og samfunnsinteresser: Ingen særlige store negative konsekvenser for landskapsbilde, frilufts- og samfunnsinteresser eller for miljø ved en utbygging i området. Landskapsbildet med åsryggen vil hindre silhuettvirkning og boligene, som vil kunne få en god lokalisering i lia under høyspentlinja Gang-/sykkelveg og turveg sikres i ny kommuneplan. Hensyn til landbruksinteressene vil bli lagt til grunn for føringer i planarbeidet. Ingen andre vesentlige negative konsekvenser for miljø og natur.

Vi ønsker dere lykke til med behandlingen.

Med vennlig hilsen
Petter Mogens Lund
Petter Mogens Lund
Arealplanlegger

Vedlegg: Kartvedlegg i sosi-fil ettersendes.
Kopi. Emil Hagen og Arnt Hagen.

Fra: Petter Mogens Lund <petter.mogens.lund@arealpluss.no>
Sendt: 24. januar 2018 11:48
Til: Åge Andre Michaelsen
Kopi: Arnt Hagen; Geir Nilsen; Geir Brændhaugen; Bjørn Evensen
Emne: SV: Kommuneplanens arealdel 2018 - 2013. Slåttsveen - Aas
Vedlegg: [Untitled].pdf

Hei igjen Åge Andre !
Takk for samtalen om dette i forrige uke.
Se vedlegg.
Vi oversender en prioritering av vårt innspill:

Prioritet I:
Felt B1 – B2 – B7, som vi gjerne vil ha vurdert av dere om det kan komme med i KPA 2018, samt ny veg/bussveg/sykkelveg Hunn kirke – Aas – Slåtsveen.

Prioritet II:
Felt B3

Prioritet III:
Felt B4 - B5 – B6 . B5 er eid av Gjøvik kommune.

Boligene kan være en mix av boformer «Connected Living», med f. eks rekkehus eg eneboliger, dvs, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse.
J.fr. brev fra Arnt Hagen av 01.03.2017.
PS: bruk navnet Slåtsveen – Aas (gamle stavemåten for Aas med Aa).

mvh
Petter Mogens Lund

Fra: Petter Mogens Lund
Sendt: 17. januar 2018 15:51
Til: 'Åge Andre Michaelsen' <Age-Andre.Michaelsen@gjovik.kommune.no>
Kopi: Arnt Hagen <arnt@syljuaasen.no>; 'Geir Nilsen' <geir@syljuaasen.no>; Geir Brændhaugen <gb@jaf.no>
Emne: Kommuneplanens arealdel 2018 - 2013. Slåttsveen - Aas

Hei Åge Andre !
Jeg prøvde å ringe deg om dette.
Se innspill av 09.09.2016, møte med dere den 16.02.2017 og brev fra Arnt Hagen av 01.03.2017.

På vegne av Arnt og Emil Hagen ber vi om et arbeidsmøte med tema:

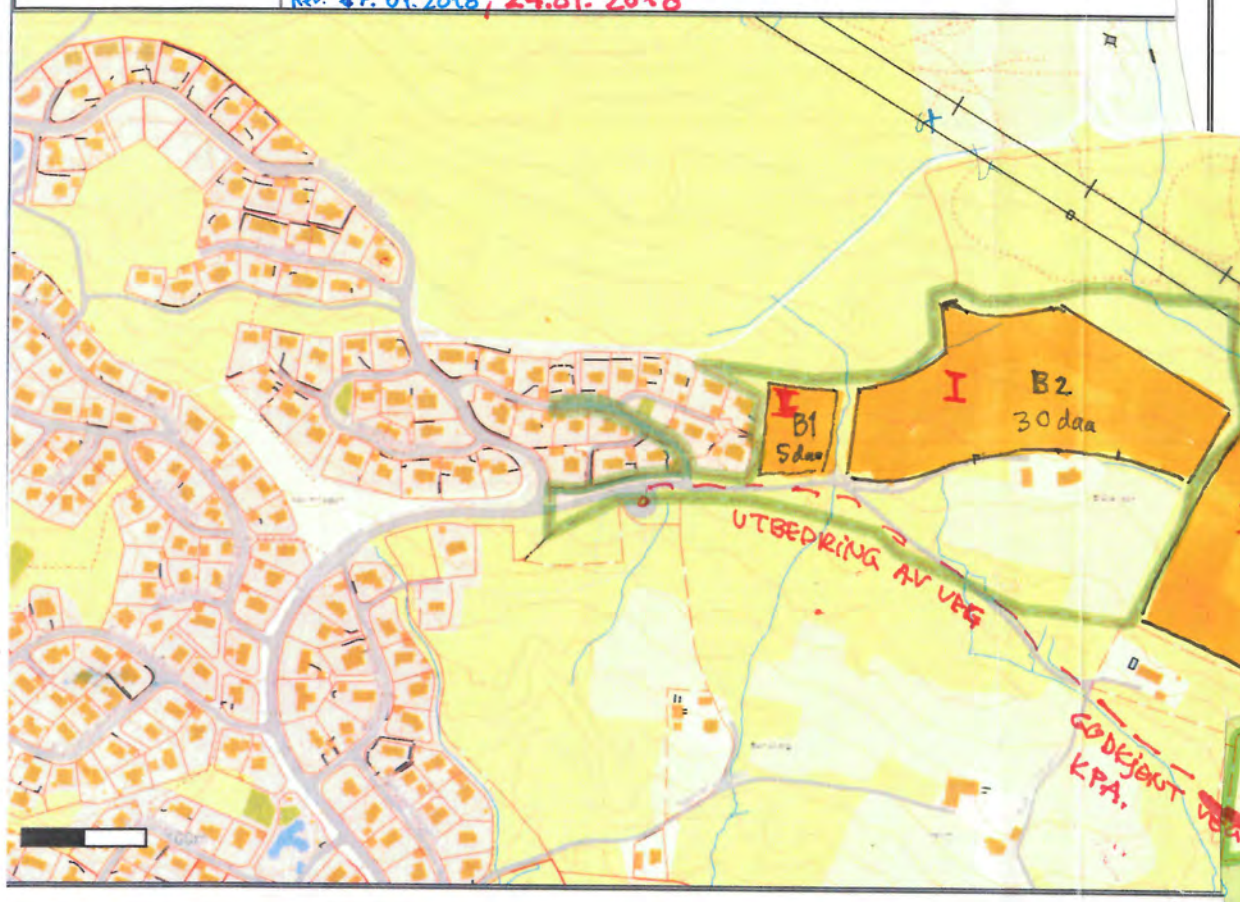
- Ny bilveg/ bussveg og sykkelveg/ fortau
- Prioritering av boligområdene i revidert innspill
- Annet

På grunn av framdriften av kommuneplanens samfunnsdal med høringsfrist den 29.01.2018, ber vi om møte i neste uke.
Mvh
Petter Mogens Lund
Areal+ AS
976 61 976

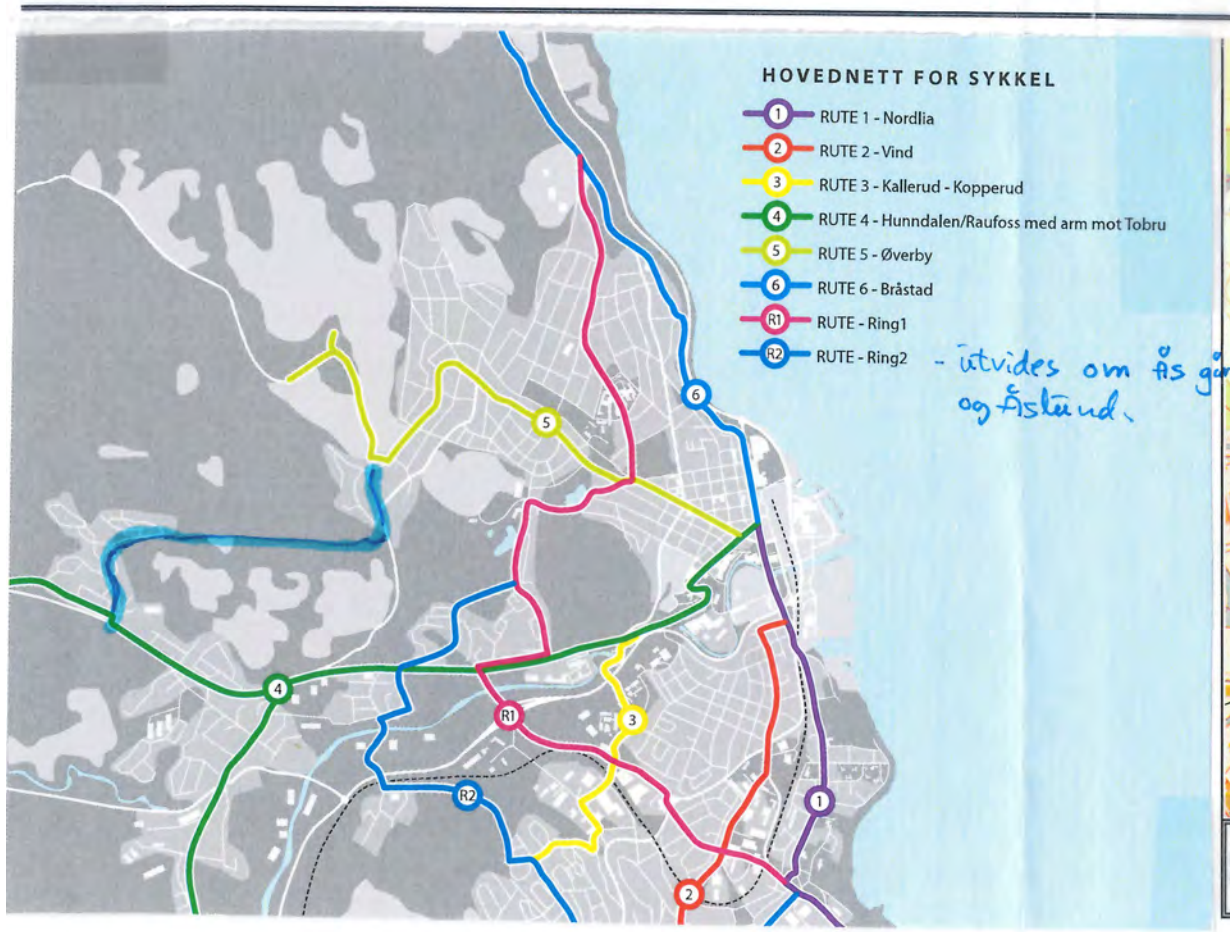
Utskrift

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 3	Fnr: 0
	Adresse: Engenvegen 11, 2827 HUNNDALEN		
Hj.haver/Fester:	SLÅTSVEEN, v/ ARNT HAGEN		
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 28.02.17 Sign: Petta Magens Lund Rev. 17.01.2018, 24.01.2018		



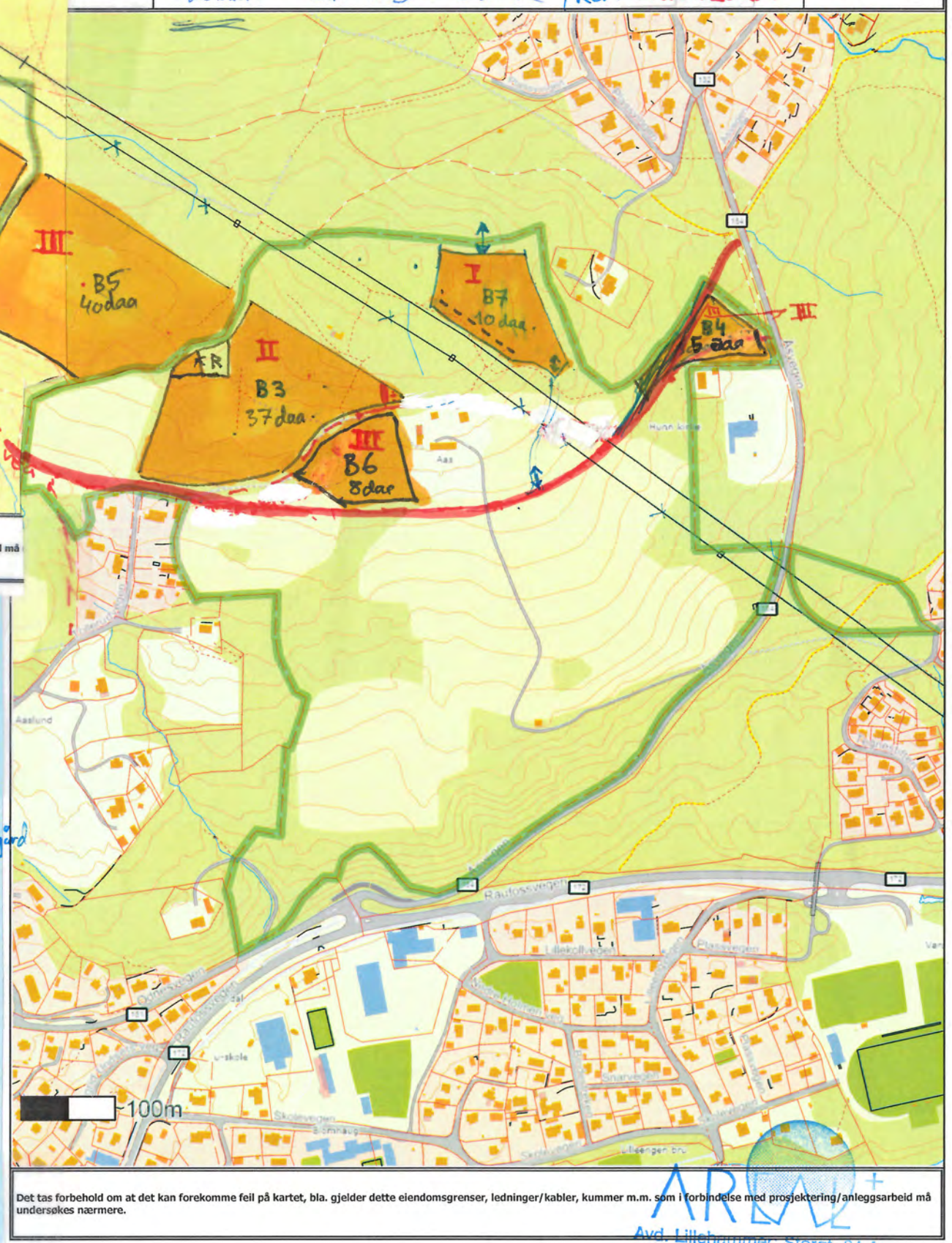
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må



- utvides om Ås gård og Åslund.

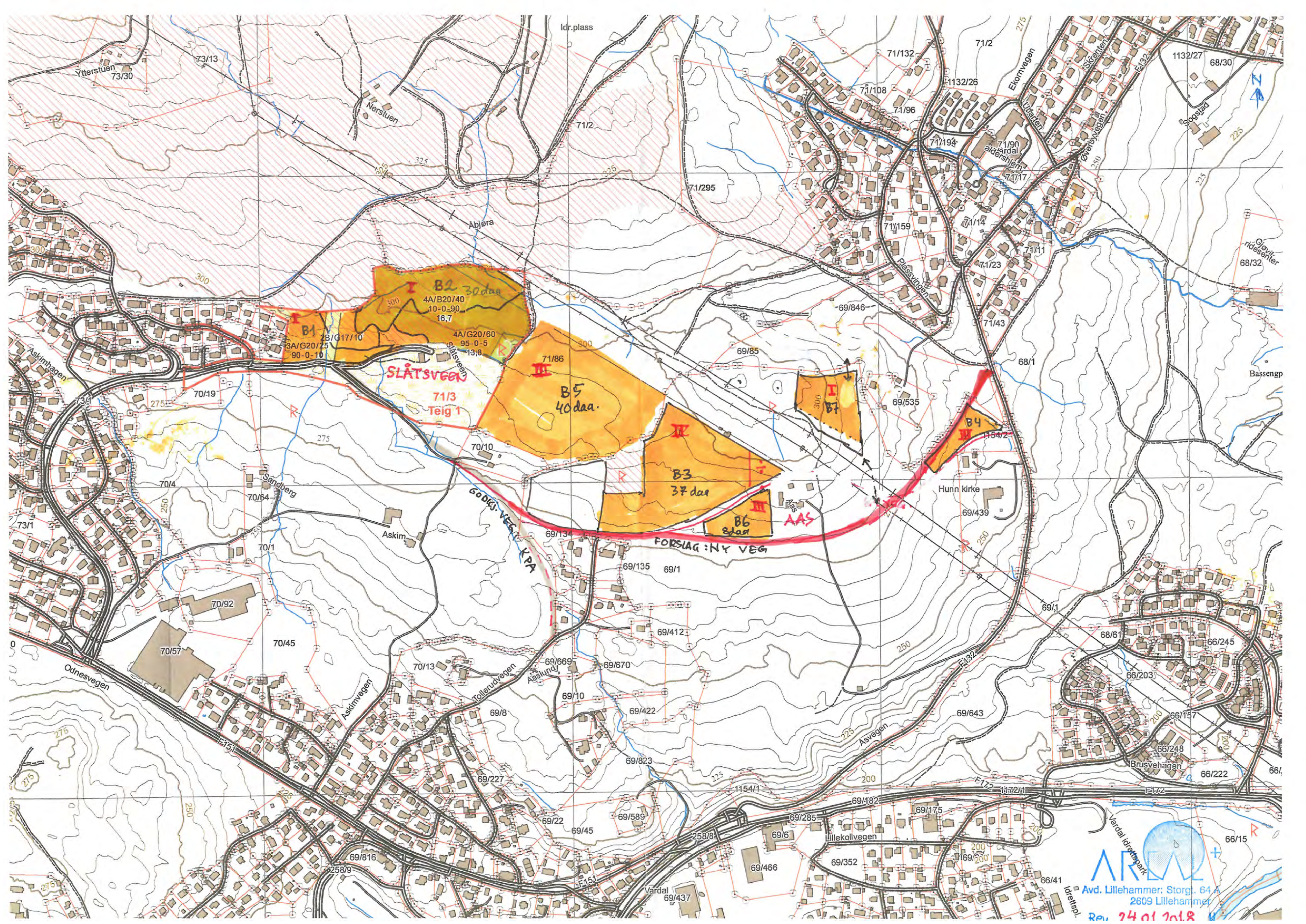
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 69	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Tollerudvegen 43, 2827 HUNNDALEN, med flere			
Hj.haver/Fester:	AAS GÅRD v/ EMIL HAGEN			
KOMMUNE	Dato: 28.02.17 Sign: Petta Magens Lund, Rev. 24.01.2018.			Målestokk 1:4000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ARLAL+
Avd. Lillehammer. Storgt. 64 A
2609 Lillehammer



B1
B2 30 daa
B5 40 daa.
B3 37 daa
B6 8 daa
B7
B4
SLÅTSVEGEN
71/3 Teig 1
GODKJ. VEG I KPA
FORSLAG: NY VEG
AAS
Hunn kirke
Askim
Askimvegen
Odnesvegen
Tollerudvegen
Asvegen
Lillekollvegen
Brusvehagen
Ekornvegen
Øverbyvegen
Abjøra
Nerstuen
Ytterstuen
Idr.plass
Sogstad
Vardal
AREAL+
Avd. Lillehammer: Storgt. 64 A
2609 Lillehammer
Rev. 24.01.2018

B3 Odnesvegen 462

MjøsPlan
www.mjosplan.no

Gjøvik kommune
Pb 630
2810 Gjøvik
postmottak@gjovik.kommune.no

Moelv 7.9.2016

Vår saksbehandler: Tor Ivar Gullord | Vår ref.: | Deres ref.:

Innspill til planprogram for kommuneplan – forslag til arealbruksendringer.

Viser til høringsdokument av 1.6.2016.

På vegne av grunneiere/utbyggere har vi følgende innspill:

1. **Boligområde ved Odnesvegen 462.**

I forbindelse med gjenoppbygging av boligbebyggelse på eiendommen 17/14,52,102 er det aktuelt å se på en utvidet bruk av eiendommen, med flere boligenheter. Samtidig ønsker eier av naboeiendommen, 17/38 at denne tas med i samme vurderingen.
Formålet med forslaget er å legge til rette for boligbebyggelse, (er i dagens kommuneplan LNF-område). Området har vært i bruk til boligbebyggelse og ligger i et etablert boligstrøk, slik at det ligger til rette for å endre kommuneplanen i tråd med dette.
Vedlegg: Innspillkart Odnesvegen.

2. **Boligområde på Biri.**

Ved at det på eiendommen 176/1 har skjedd en form for bruksrasjonalisering er det aktuelt å vurdere en annen bruk enn landbruk for en del av eiendommen. Brynstad Nordre ligger ca. 2 km fra Biri sentrum og ca. 0,5 km fra boligområdet Kullsveen/Engelstad. Det betyr en akseptabel avstand til barnehage, skole og andre sentrumsfunksjoner. F.eks. går dagens lysløype fra Myrvang ca. 250 meter fra eiendommen.
Formålet er boligbebyggelse.
Biri er inne i en god utviklingsperiode, ligger gunstig til i forhold til Mjøsområdet, (spesielt Mjøsbrua) og det er behov for areal til boliger, også denne type tomter, litt utenfor sentrum.
Vedlegg: Innspillkart Brynstad Nordre.

Postboks 6, 2390 MOELV
Telefon 62 36 52 98, Fax 62 36 53 89, Mobil 90 86 08 41
Org.nr: 981 070 526 MVA Kontonr. 1638 05 68032 E-post: post@mjosplan.no

3. Fritidsbebyggelse på Grindlia.

Tidligere seter som ønskes utviklet til næringsområde med utbygging av fritidsbebyggelse. Grindlia ligger i et godt tilrettelagt friluftsområde med bl.a. bra skiløypenett og er dermed også egnet til utvikling av hytter.
Formål og begrunnelse er utredet i vedlagt materiell.

Vedlegg: Innspillkart Grindlia.
Idepresentasjon Grindlia
Ideplan Grindlia
Illustrasjon Grindlia

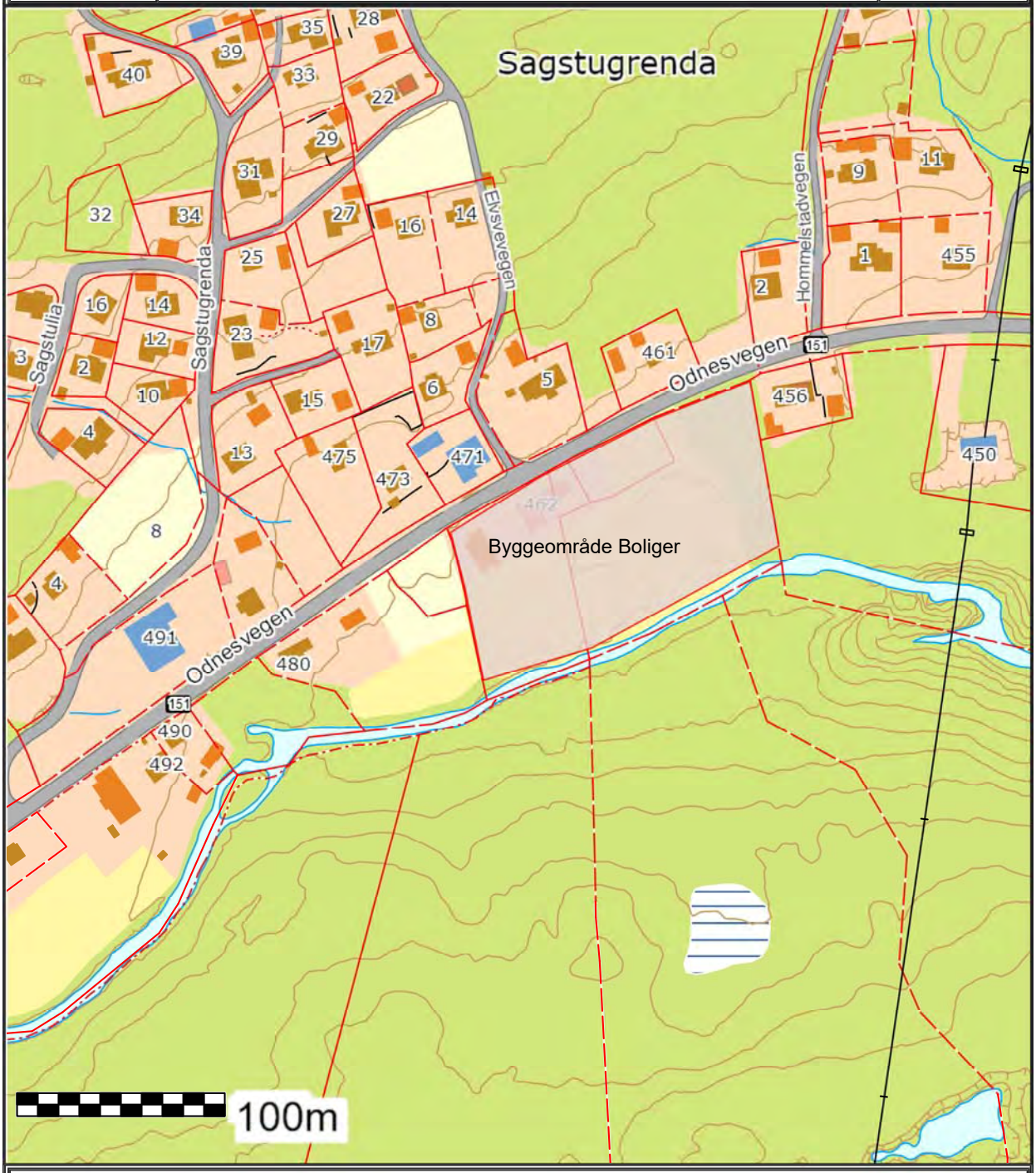
Vi ber om at innspillene blir vurdert i planprosessen.

Med vennlig hilsen
MjøsPlan as

Tor Ivar Gullord(sign)
Avdelingsleder Arealplan

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 102	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Odnesvegen 462, 2822 BYBRUA			
Hj.haver/Fester:				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 7/9-2016 Sign:			Målestokk 1:3000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

B4 Nygard

Gjøvik Kommune
Postboks 630
2810 Gjøvik

7. desember 2016
Deres arkivreferansen: 16/2876

ANMODNING OM INNSPILL TIL AREALPLAN FOR GJØVIK KOMMUNE

Anmodningen knytter seg til arealet i tilknytning til gnr 65, bnr 2 i Gjøvik kommune. Området er i dag regulert som landbruk. Eiendommen ligger 4 km fra Gjøvik sentrum. Eiendommen har et areal på til sammen 139.008,4 m2. I følge offisiell informasjon består eiendommen består av

- fulldyrket jord og innmarksbeite – 9,1 daa,
- skog – 106,3 daa
- myr – 11,7 daa,
- åpen fastmark – 5,9 daa,
- bebygd – 6 daa.

Det drives i dag verken landbruksaktivitet eller skogproduksjon på eiendommen. Eiendommen er ikke beheftet med odelsrett. Området består i av 3 teiger – teig 1 på Skumsjøen, teig 2 ved Sveumsvegen, og teig 3 ved Taubanevegen.

Området anmodningen gjelder knytter seg til teig 2 og 3. Området er svært dårlig arrondert og ikke formålstjenlig for dyrking av jord. Arealet ønskes derfor omregulert til boligareal. Det vises til kartskisse vedlagt knyttet til tanker omkring boligutnyttelse.

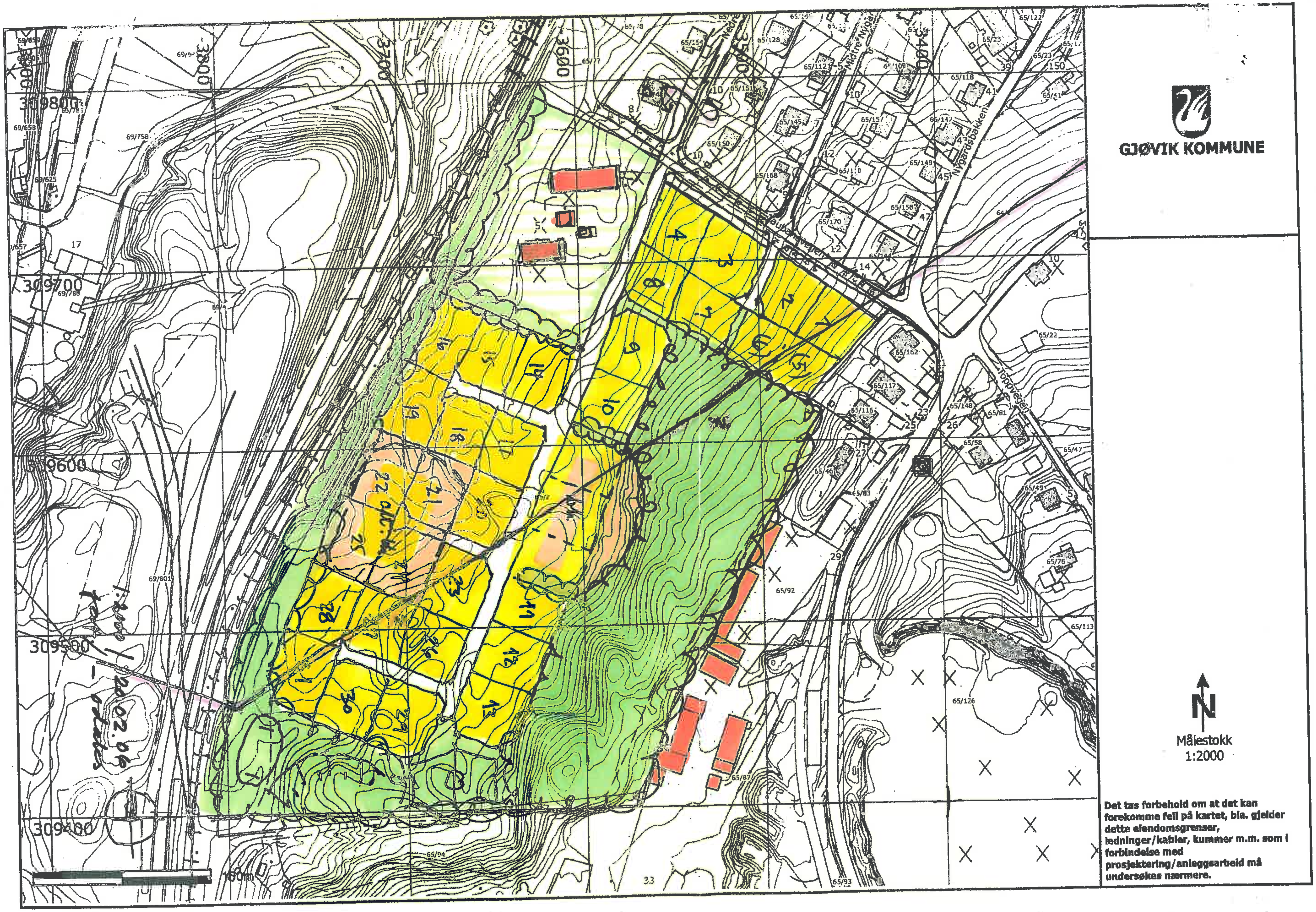
Kartskisse er såkalt «grovskisse» og har vært utgangspunkt for vurderinger tidligere. Skissen vil bli tilpasset hensiktsmessig etter innspill og vurderinger.

Med vennlig hilsen

Lars Kristian Nygaard

vedlegg

Utskrift


GJØVIK KOMMUNE
Målestokk
1:2000
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

B5 og B6 Sogstad

MOTTATT
19 SEPT 2016
Gjøvik kommune, Arkivet

Gjøvik kommune
Planavdelingen
Rådhuset
2810 Gjøvik

Gjøvik, 19. sept. 2016

ANMODNING OM ENDRING AV AREALBRUK I FORBINDELSE MED
REVISJON AV AREALDEL AV KOMMUNEPLAN
HARALD SOGSTAD, EIER GNR 68, BNR 1 OG BNR 32 I GJØVIK

Gjennom avisen er jeg kjent med at Gjøvik kommune for tiden gjennomfører en revisjon av arealdelen av kommuneplanen.

Jeg ønsker i den forbindelse å komme med innspill vedrørende skogarealene alternativt dyrket mark på min eiendom.

Skogteigen som i dag er ansett som LNF- område har et areal på ca 300 da.
Dyrket mark også LNF- område har tilsvarende et areal på ca 115 da.
Arealenes verdi som skog- og jordbruk er med sin beskjedne størrelse liten som selvstendig driftsenhet.
Eiendommen er i dag omkranset av villabebyggelse med de ulemper dette medfører.
Spesielt vil jeg i den forbindelse nevne det store påtrykk der er for å hugge trær inn mot eksisterende bebyggelse. Det er heller ikke problemfritt å dyrke jorden midt i villabebyggelsen.

Jeg registrerer at det er stor etterspørsel etter sentrumsnære tomter i Gjøvik. Områdene ligger slik til at det egner seg for utnyttelse til boligformål og jeg anmoder derfor om at Gjøvik kommune i forbindelse med revisjon av arealdelen av kommuneplanen vurderer hvorvidt *arealene helt eller delvis kan omdefineres fra NLF-område til byggeområde (fortrinnsvis for bolig).*

GJØVIK KOMMUNE
Saksbeh: BE | Saksnr./dokn.: 16/1511-32
21 SEPT 2016
Emnekode: 503
Objektkode:

Med vennlig hilsen

Harald Sogstad
Kollsv. 693
2825 Gjøvik

tlf. 41028777

Gjøvik kommune
Planavdelingen
Rådhuset
2810 Gjøvik

MOTTATT
24 OKT 2017
Gjøvik kommune, Arkivet

Gjøvik, 22. sept. 2017

ANMODNING OM ENDRING AV AREALBRUK I FORBINDELSE MED
REVISJON AV AREALDEL AV KOMMUNEPLAN
HARALD SOGSTAD, EIER GNR 68, BNR 1 OG BNR 32 I GJØVIK

Jeg kjent med at Gjøvik kommune for tiden gjennomfører en revisjon av arealdelen av kommuneplanen. I den forbindelse vises det til tidligere innspill over flere år, sist i 2016.

I den forbindelse ønsker jeg å komme med innspill vedrørende skogarealene alternativt dyrket mark på eiendommen.

Skogteigen som i dag er ansett som LNF- område har et areal på ca 300 da.
Dyrket mark også LNF- område har tilsvarende et areal på ca 115 da.
Arealenes verdi som skog- og jordbruk er med sin beskjedne størrelse liten som selvstendig driftsenhet.
Eiendommen er i dag omkranset av villabebyggelse med de ulemper dette medfører.
Spesielt vil jeg i den forbindelse nevne det store påtrykk det er, fra naboer, for å hugge trær inn mot eksisterende bebyggelse. Det er heller ikke problemfritt å dyrke jorden midt i villabebyggelsen.

Jeg registrerer at det er stor etterspørsel etter sentrumsnære tomter i Gjøvik. Områdene ligger slik til at det egner seg for utnyttelse til boligformål og jeg anmoder derfor om at Gjøvik kommune i forbindelse med revisjon av arealdelen av kommuneplanen vurderer hvorvidt arealene helt eller delvis kan omdefineres fra NLF-område til byggeområde (fortrinnsvis for bolig).

Med vennlig hilsen

Harald Sogstad
Kollsv. 693
2825 Gjøvik

tlf. 41028777

B7 ÅSKOLLVEGEN

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet

Postadresse: Vangsvegen 143 2321 HAMAR
Besøksadresse: Vangsvegen 143 2321 HAMAR
Telefon 62574400

Gjøvik Kommune
Postboks 630
2810 Gjøvik

Attn: Lars Engelien

Vår ref: Dag Vegard Lund *Deres ref:* *Dato:* 16. september 2016

Innspill ved rullering av kommuneplanens arealdel

Block Watne er eier av eiendommene 71/295 og 69/846 i Gjøvik kommune. Sammen med eiendommen 71/297, som er eid av Gjøvik Kommune, utgjør disse tomteområdene i reguleringsplan for Åskollvegen (vedlegg 1).

Reguleringsplanen for Åskollvegen ble godkjent i 2008. Planområdet er relativt langt og smalt i utstrekning noe som innebærer en lang adkomstveg og lange strekninger for vann og avløpstraseer. Planområdet inneholder 48 tomter, hvorav en stor andel, ca halvparten, er forbeholdt eneboliger. Kombinert med relativt krevende terreng medfører dette at planen ved gjennomføring vil ha for høye utbyggingskostnader i forhold til antall tomter. Det er dette faktum som pr i dag medfører at utbygging ikke er blitt startet.

Øvre del av Reguleringsplan for Åskollvegen er omkranset av eiendommen 71/2 (vedlegg 2). Store deler av dette området er fredet med hensyn til kulturminnelokaliteter. Den sydligste delen av 71/2 ligger i tilknytning til eksisterende planområde og ligger i et område hvor det ikke er registrert kulturminner (vedlegg 3). For å kunne tilby flere tomter ønsker Block Watne at denne delen av eiendom 71/2 får endret status til boligformål i ny kommuneplan. Tilleggsarealet utgjør ca 30 da og vil kunne knyttes til eksisterende planområde og planlagt vegnett. Arealet er i dag disponert til grøntstruktur/friområde, men det vil ligge i tilknytning til allerede regulert boligområde slik at dette friområdet ikke fragmenteres unødig.

Block Watne vil understreke at vi parallellt med at vi søker å utvide utbyggingsarealet i Åskollvegen i kommuneplanens arealdel, ønsker å omregulere eksisterende plan slik at den får noe høyere utnyttelse. Dette blir fremmet som egen sak og Block Watne er av den oppfatning at begge disse grepene er nødvendig for å få startet utbygging av dette feltet. Vi mener at en noe høyere utnyttelse av dette relativt sentrale området vil være i tråd med intensjonene i gjeldende langtidsplan for Gjøvik Kommune. Samtidig ønsker vi at det beholdes et mindre innslag av eneboligtomter i det endelig regulerte området da vi oppfatter at dette etterspørres.

Med vennlig hilsen
for Block Watne

Dag Vegard Lund
Distriktssjef

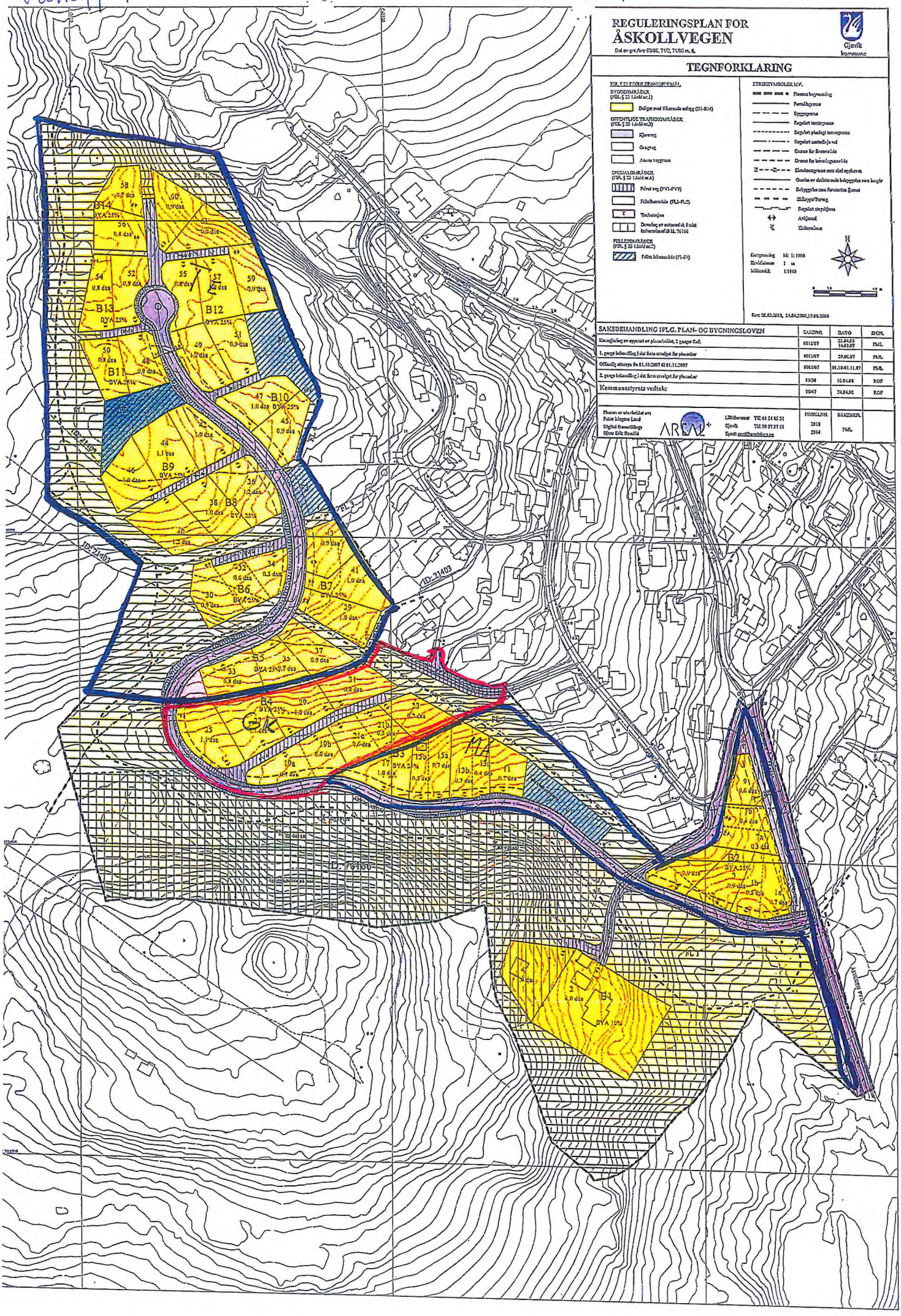
Telefon: 95793519
E-post: DagVegard.Lund@BlockWatne.no

Kopi:
Ivar Nes
Postboks 159
2390 Moelv

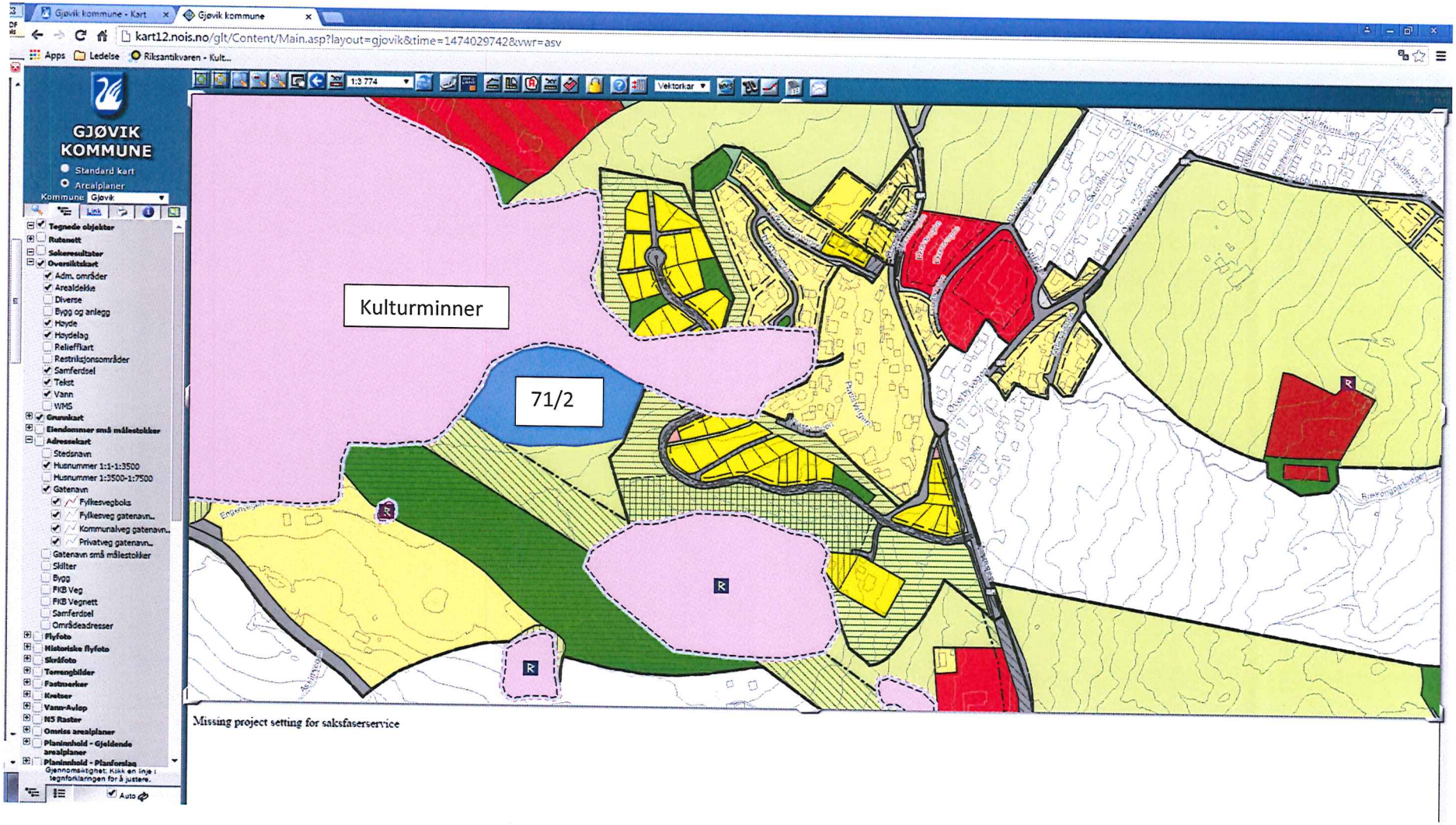
Vedlegg 1: Eksisterende reguleringsplan
Vedlegg 2: Temakart kulturminner
Vedlegg 3: Eiendomsgrenser

Hovedkontor:
Munkedamsveien 45, Postboks 1817 Vika, 0123 Oslo. Telefon: 23 24 60 00
Foretaksregisteret NO 968 757 954 MVA

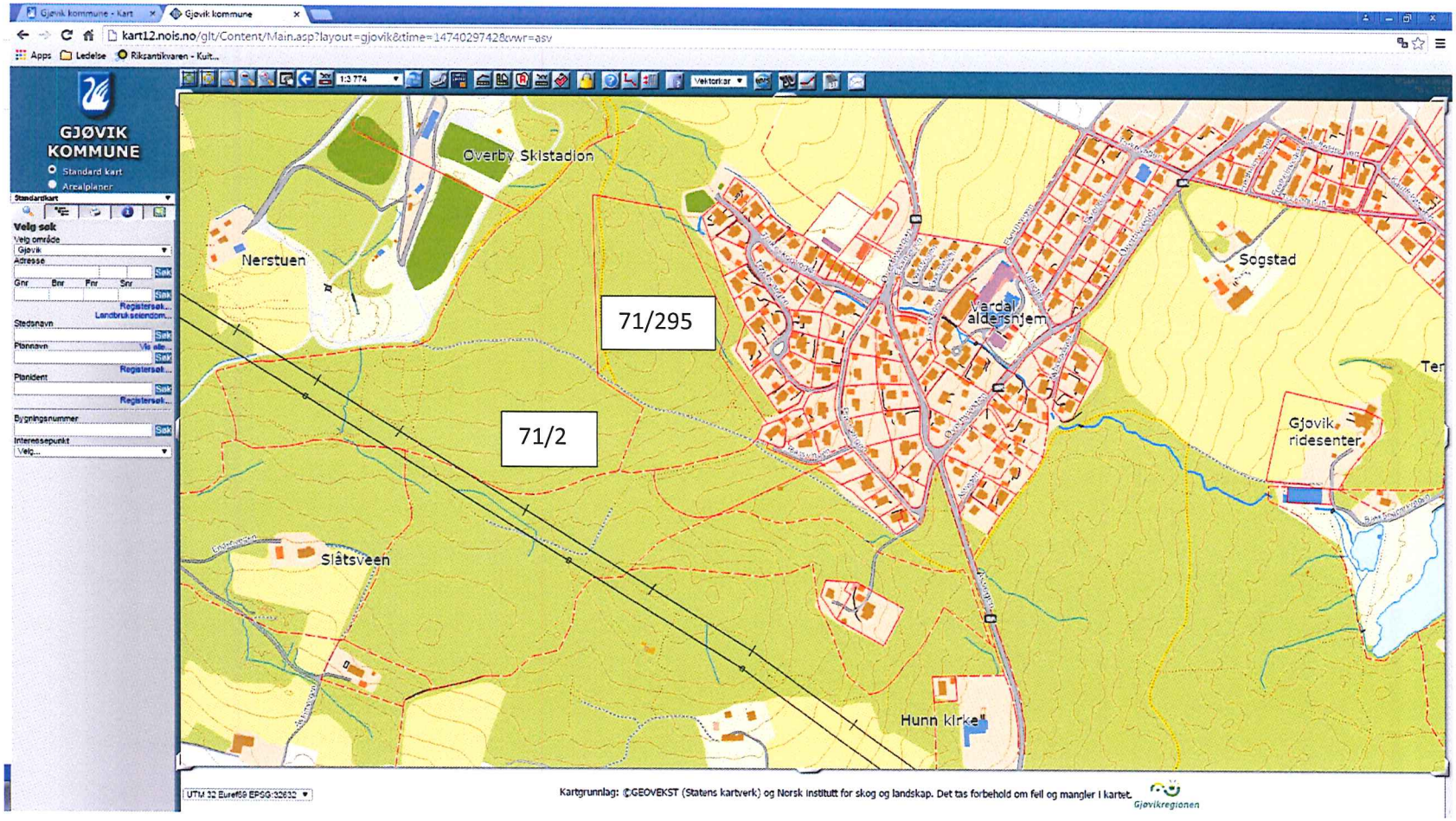
Vedlegg 1.


REGULERINGSPLAN FOR
ÅSKOLLVEGEN
Del av gnr/bnr 69/65, 71/2, 71/66 m. fl.
Gjøvik kommune
TEGNFORKLARING
FOR § 25 REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1)
Boliger med tilhørende anlegg (B1-B14)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.3)
Kjøreveg
Gangveg
Annen veggrunn
SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.6)
Privat veg (PV1-PV2)
Fellesområde (FL1-FL2)
Trafostasjon
Drenering av naturområde i dalsøk Isbjørnlandfjellet GL 76166
FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.5)
Felles lekeområde (FL-F1)
STREKSYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert terrenggrense
Regulert planlagt terrenggrense
Regulert støttemur/skjæring
Grense for bebyggelsesområde
Grense for bebyggelsesområde
Eksisterende sone skal opprettes
Grense for detaljområde som kan bebygges som helhet
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Støttemur/Terreng
Regulert støttemur
Avkjørsel
Utkjørselsrute
N
Kartgrunnlag M: 1:1000
Ekvidistanse 1 m
Målestokk 1:1000
Rev: 28.03.2008, 24.04.2008, 19.08.2008
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKSNR
DATO
SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet, 2 gangs Kgl.
001/97
21.04.97
14.05.97
PAL
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
001/97
29.06.97
PAL
Offentlig ettersyn fra 01.10.2007 til 01.11.2007
001/97
01.10-01.11.07
PAL
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
0039
16.04.08
ROF
Kommunestyrets vedtak:
0047
24.04.08
ROF
Planen er utarbeidet av:
Asbjørn Lund
Digital fremstilling:
Bjørn Erik Brandli
ARCAD
Lillehammer Tlf: 61 24 85 31
Gjøvik Tlf: 71 17 37 37 31
FAGLINJE
2010
2064
SAKSBEH.
PAL
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B12
B13
B14
GK
FL1
FL2
PV1
PV2
ID-21403
ID-76166

Vedlegg 2


Gjøvik kommune - Kart
Gjøvik kommune
kart12.nois.no/glt/Content/Main.asp?layout=gjovik&time=1474029742&vwr=asv
GJØVIK KOMMUNE
Standard kart
Arealplaner
Kulturminner
71/2
Missing project setting for saksfaserservice

Vedlegg 3


GJØVIK KOMMUNE
Overby Skistadion
Nerstuen
71/295
71/2
Sogstad
Gjovik ridesenter
Slåtsveen
Hunn kirke
Kartgrunnlag: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

B8 TORKEJORDET

INNSPILL TIL KOMMUNEPLAN FOR:

DEL AV GNR. 71 BNR. 2 I GJØVIK KOMMUNE - Torkejordet

Endring fra LNF-område til boligområde

Området som omfattes av innspillet er markert med grått og vist på flyfoto

Se ellers eget vedlegg fra JAF arkitektkontor AS

1.0 Bakgrunn og begrunnelse for innspillet.

Nordbohus Gjøvik AS har inngått avtale med grunneier Ivar Nes om erverv av Torkejordet med formål å utvikle området til boligbebyggelse.
Vi opplever i dag stor etterspørsel etter sentrumsnære boliger og da spesielt av eldre.
Torkejordet vil være spesielt egnet for en slik type bebyggelse med tanke på nærhet til Vardal alders- og sykehjem.
Samtidig ligger Torkejordet inntil eksisterende bebyggelse på 3 sider, en utbygging av området vil være en naturlig utvidelse av den omkringliggende bebyggelsesstruktur.

1.1 Forslagsstiller.

Innspillet fremmes av Nordbohus Gjøvik AS

1.2 Beskrivelse av planområdet

Se vedlegg fra JAF Arkitektkontor AS, Gjøvik der planområdet er beskrevet.

1.3 Beskrivelse av type utbygging

Området tenkes utbygget med enebolig, konsentrert småhusbebyggelse i form av rekke-/kjedehus/ flermannsboliger, og med høy utnyttelsesgrad.
I syd grenser området mot Vardal alders- og sykehjem. Hvis det skulle være ønskelig med en utvidelse av området for omsorgsboliger, vil det kunne ligge til rette for det.
For øvrig vil det bli lagt til rette for universell utforming av både boliger og utearealer i en eventuell planutforming.

2.0 Tekniske og naturgitte forhold

2.1 Infrastruktur

Atkomst vil skje fra F132/Øverbyvegen som har holdningsklasse C
Det forutsettes at området kan tilknyttes det eksisterende vann- og avløpsnett. Det forutsettes likeså at strømforsyningen til området er dekkende.

2.2 Fornminner

Det er ikke foretatt undersøkelser av fornminner i området. Hvorvidt det kan finnes fornminner som kommunen ikke kjenner til vil dette avklares med fylkeskulturavdelingen i forbindelse med en evt. reguleringsprosess.

2.3 Grunnforhold

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men det antas at det ikke vil by på problemer å bygge ut området med småhusbebyggelse.

Nordbohus Gjøvik AS den 9.september 2016

Stian Olafsen
Prosjektutvikler

torke gård

gårdsveg

lek/ bolig

vegarm 2

torke terrasse (til nerby) (terrasse)

utsikten

torkevegen

kveldssol

utsikt

veg(forbindelse)

typisk terrengsnitt m/frittliggende småhus

lek/ball

øverbyvegen/fv.132

avkjørsel/gårdsveg

felt III

evt.veg(forbindelse)

ekornvegen

eks.bolig

felt II

"sentralvegen"

grønt

vegarm 1

felt I

ca.skråningsutslag

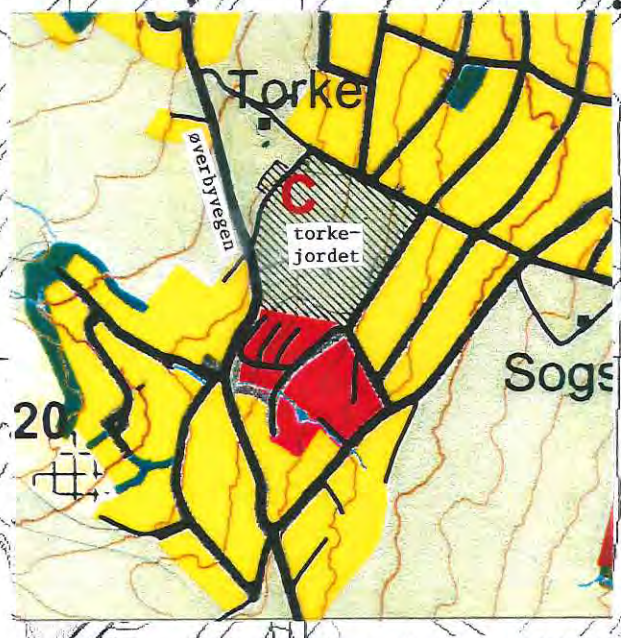
grønt

ekornvegen

omsorgsboliger

vardal alders- og sykehjem

Utsnitt 1:5000



Utsnitt 1:10000

Innspill til revisjon av kommunedelplanen for (Gjøvik) Sentrum

"Del av 71/2 - Torkejordet"

Endring av LNF-område til boligformål

- Ca.34daa dyrka mark foreslås omdisponert for boligutbygging. Det er inngått avtale med grunneier Ivar Nes om erverv.
- Arealet ligger i en lomme mellom eksisterende småhusbebyggelse i syd,øst og nord, og kan få direkte adkomst fra Øverbyvegen/fv.132 i vest.
- Det østskrånende tomtearealet ligger høyt i byområdet og har storslagen utsikt ut over Mjøslandskapet.
- Typisk terrengsnitt viser frittliggende småhus med underetasje, og hovedetasje med terrengkontakt mot vest og kveldssol.
- Terrenget er relativt bratt (ca.1:5 til ca.1:9) med et flatere parti øverst mot eksisterende avkjørsel/gårdsveg (foreslått til lekeareal). Sentral adkomstveg (stigning ca.1:11) gir angrepspunkt for varierende tomtutnyttelse og vegsystem.
- Utbyggingsalternativer kan være ~~frittliggende eller~~ konsentrerte småhus (enkelttomter eller boligfelt).
- Utnyttelsen av arealet syd for "sentralvegen" kan f.eks. skje som en utvidelse av omsorgsboligområdet bak Vardal alders- og sykehjem.
- Internt vegsystem utvikles etter behov. Vegparsellen mellom sentralvegen og Utsikten/Torke Terrasse m.m. kan også være/bli aktuell som alternativ adkomst til eksisterende bebyggelse nord for Torkevegen.

NORDBOHUS

A3=1:1000 m.m.

Gjøvik 25.08.06

JAF arkitektkontor AS

B9 FRUSET

Google Maps ifm regulering av 9 tomter på Fruseth gård

MOTTATT
13 SEPT 2016
Gjøvik kommune, Arkivet

Map data ©2016 Google 50 m

GJØVIK KOMMUNE
Saksbeh: ALAE Saksnr./Ref.nr.: 16/2876-5
15 SEPT 2016
Emnekode: 503
Objektkode: PLANSAK 07

17T87/2044087 Geomatikk
Nytt dokument

Gjøvik 4/9-16

Vi ser for oss en mulighet til å oppfylle avtalen med henhold til vedlagte avtale ifm salg av gården til Erik Slettum og tenker at området nede ved Frøyasvei kan vare en bra løsning. Det er Google som har tegnet forslag til vei i forlengelsen av Frøyasvei og til Solheimsvegen

Google Maps ifm regulering av 9 tomter på Fruseth gård

Google Maps ifm regulering av 9 tomter på Fruseth gård

Map data ©2016 Google 50 m

B10 FRUSETHENGA

1 7 M L C / 2035488 Geomatikk
Nytt dokument

GJØVIK KOMMUNE
Saksbeh: LAE | Saksnr/doknr: 15/2858-1
09 SEPT 2015
Emnekode: 504
Objektkode:

SCANNET
07 SEPT 2015
Gjøvik Kommune, Arkivet

Gjøvik Kommune
Plan og byggsaksavd.
V/Lars Engelien

Rådhuset

Gjøvik 27.08.2015

ØNSKE OM OPSJONSAVTALE VEDR.EVT. BOLIGFELT PÅ FREDET OMRÅDE PÅ FRUSETHENGA

Bakgrunn for dette er at jeg er født og oppvokst på småbruket Frusethenga, og fikk i 1994/95 i stand en avtale med Kommunen om utbygging av boligfeltet "Frusethenga Sør". Dette ble etter min mening bra gjennomført.

Under reg. arbeidet ble det ved undersøkelser, utført av Oldsakssamlingen (nå Kulturhistorisk Museum) avdekket funn som gjorde at deler av området ble automatisk fredet. Jeg måtte gjennom en lang prosess(ca. 2 år), for å få frigitt areal for adkomst til boligfeltet fra Vestre Totenveg. Resten ble stående som fortsatt fredet og tilsynelatende forlatt. Det har irritert meg mye, at dette flotte området som er en perle i Gjøvik gror igjen, og i tillegg er en påbegynt avfallsplass. Det kan synes som ingen har ansvar her, for slik har det stått i snart 20 år !

I denne forbindelse tok jeg i 2013 kontakt med Kulturvernenheten i Oppland om hva som kunne gjøres med dette. De har gjort en vurdering og kommet til at det kan søkes omregulering. Se vedlegg.

Jeg gjør oppmerksom på at seksjonsleder Halvor Bjaaland ble kontaktet på forhånd og er siden blitt orientert underveis, som avtalt.

Bjørn E. Michaelsen

Mvh. Bjørn Erik Michaelsen
(m. fl.selskap u.etabl.)
Tlf. 99307100

17T4K/2043956 Geomatikk
Nytt dokument

FRUSETHENGA - FORVENTNINGER.

MOTTATT
06 SEPT 2016
Gjøvik kommune, Arkivet

Vi vil:

- DIMENSJONERE V/A OPP TIL ADKOMSTVEG TIL EKSISTERENDE BOLIGFELT, FOR VIDERE UTBYGGING SØROVER.

- TILBY BISTAND VED PLANLEGGING AV UTEOMRÅDER PÅ DEN EVNTELTES TOMT VED EN AV NORGES MEST KJENTE HAGEDESIGNERE: YVONNE DERGIN, B.U.A. KJENT FRA URT-TV-PROGRAMMET "KJÆRLIGHETSHAGEN" OG STREVET FLERE BØTER OM TEMAET.

- TILBY TOMTER TIL FOLK SOM FRITT KAN VELGE HUSTYPE UTEN Å VÆRE AVHENGIG AV UTBYGGER, SOM OGSÅ EVT. ER LEVERANDØR AV DISSE.

BJØRN ERIK MICHAELSEN
(41125902)

GJØVIK KOMMUNE
Saksnr: 15/2858-3
Saksbeh: LAE
08 SEPT 2016
Tittelkoder: 504
Objektkode:

17MLD / 2035489 Geomatikk
Nytt dokument

OPPLAND fylkeskommune

Kulturarvenheten

Bjørn Erik Michaelsen
Niels Ødegaardsgt. 2B
2815 GJØVIK

Vår ref.: 201202407-15
Deres ref.:

Lillehammer, 14. mai 2014

Vedrørende fornminner på Frusethenga, Gjøvik kommune, forespørsel om tilrettelegging av kulturminner, svar fra Kulturarvenheten

Vi viser til ditt brev av 2.8.2013, felles befaring høsten 2013 og øvrig kontakt i saken. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Du har henvendt deg med ønske om å tilrettelegge med informasjonsskilt og drive vegetasjonsskjøtsel av automatisk fredet kulturminnefelt i *reguleringsplan for Frusethenga sør*. Det gjelder et område med dyrkingsspor som rydningsrøyser og åkerrein, som er regulert til bevaring i område *S1 fornminner*.

Kulturminnene ble registrert på 1990-tallet, og er omtalt i magistergraden «*Trekk av Vardals agrare historie*» fra 1995. Se vedlegg. Oldsakssamlingen (nå Kulturhistorisk museum) foretok på bakgrunn av planlagt gang- og sykkelveg arkeologisk utgravning av kulturminner i nordøstre del av området på 1990-tallet. De fleste røysene/strukturene på feltet ligger i det undersøkte området. Det foreligger dateringer fra seinmiddelalder og nyere tid. Like i nærheten lå husmannsplassen Frusethenga, og noen av kulturminnene på feltet kan være relatert til denne.

Planene om gang og- sykkelveg i reguleringsplan for *Ny Vestre Totenveg fra Frusethenga til Aashaug* har ikke blitt realisert. Ifølge Gjøvik kommune foreligger det ikke konkrete utbyggingsplaner nå, men dette kan raskt komme som følge av videre utbygging i området. For eks. utbygging av framtidig boligområde B13 i kommuneplanens arealdel. Ifølge kommunen har muligheten for å knytte gang- og sykkelvegen videre opp mot Vind idrettsplass gjennom vegen Frusetholtet og videre langs turveg/skiløype også blitt drøftet som et alternativ.

Sjaktene fra utgravningen ligger fremdeles åpne, og deler av kulturminnene er borte som følge av undersøkelsen som ble gjort.

Postadresse
Postboks 988
2626 LILLEHAMMER
Org. nr: 961382335

Besøksadresse
Kirkegaten 76, Lillehammer
Bankkonto: 2000 09 50018
E-post: postmottak@oppland.org

Saksbehandler:
Nina Hildre
Telefon:
E-post: nina.hildre@oppland.org

Vi ser positivt på ditt engasjement for kulturminnefeltet. Det er uavklart om/når bygging av gang- og sykkelveg blir realisert. Tilrettelegging av feltet vil kreve igjenfylling av sjakter og restaurering av røyser, for å gi feltet tilbake opplevelsesverdi. Siden det er uavklart om gang- og sykkelvegen blir realisert er det ikke ønskelig eller ressursmessig mulig å prioritere igjenfylling og restaurering. Dette er en oppgave som Kulturvernmyndighetene må utføre. Kulturminnefeltet er ikke skjøttet pr i dag og gror igjen. Det er prisverdig at du ønsker å drive vegetasjonsskjøtsel av feltet, men tilrettelegging vil altså kreve ressurser i tillegg til dette. Befaringen høsten 2013 viste at vegetasjonsskjøtsel også vil være ressurskrevende på grunn av gjengroing.

Kulturminnefeltet ligger i forlengelsen av boligfelt og erfaringsmessig kan det bli dumpet hageavfall og annet i slike områder. Med bakgrunn i den uavklarte plansituasjonen for gang- og sykkelveg, at kulturminnene for en stor del allerede er undersøkt og krever restaurering, samt ressursene som kreves for å vedlikeholde vegetasjonen vil vi i dette tilfellet være positiv til eventuell omregulering av område *S1 Fornminner i reguleringsplan for Frusethenga sør* dersom det skulle bli aktuelt, slik at det ikke lenger er bevaringsområde i planen. Eventuell reguleringsendring vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven § 8 fjerde ledd og planendringen må i så fall forelegges Riksantikvaren som er dispensasjonsmyndighet. Det kan bli satt krav om tilleggsundersøkelser av kulturminnene. Vi avventer eventuell fremtidig reguleringsendring.

Det finnes store røysfelt og områder med fossile dyrkningsspor i Gjøvik kommune som ligger mer intakt enn i Frusethlia. Kulturarvenheten i Oppland fylkeskommune har valgt ut det store røysfeltet i Øverbymarka som prioritert tilretteleggingsprosjekt i kommunen.

Med hilsen

Kjell Marius Mathisen
Fylkeskonservator

Nina Hildre
Konservator/arkeolog

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift.

Vedlegg: Holm, I. 1995. Trekk av Vardals agrare historie. Varia 31, Universitetets Oldsaksamling, s. 38.

Kopi m/vedlegg: Gjøvik kommune, Postboks 630, 2810 GJØVIK
Kulturhistorisk Museum, Universitetet i Oslo, Postboks 6762 St. Olavs plass130 OSLO

vedlegg8

Oppe på flaten er det registrert en åkerrein. Den starter i ei røys og fortsetter 34 m mot nordvest. Den er 0,3 m høy. Så fortsetter den som steinstreng 43 m videre mot nordvest før den ender i en liten knaus. I øst er det registrert ei grop. I nord går det ei renne ut fra gropa. I sør er det ei lita sidegrop. Dette er sannsynligvis ei tjæremile. Den ligger i røysfeltet, men er sannsynligvis yngre enn dyrkningen tilknyttet røysfeltet.

Det er funnet tre grovt tildannede lodd av stein rett nord for de tre gravrøysene. Disse oppbevares på gården. Det er ingen tradisjon direkte knyttet til røysfeltet. I følge Vardal bygdebok skal Vardalskongen ha bodd på Kongelstad. Kongelstad er nevnt i middelalderen, men ble lagt øde etter svartedauden.

Røysfeltet ligger ca. 100 m nord for dagens innmark på Kongelstad. Det er mark som har vært dyrket i nyere tid inntil røysfeltet i sørøst. Denne marka er i dag plantet til med gran. Røysfeltet er altså ikke urørt. Feltet avgrenses forøvrig av skrinn jord med berg i dagen i nord og fuktig mark i nedkant. Fra røysfeltet er det noe utsikt mot øst.

Røysfelt 16, Frusethenga (g.nr.58): Røysfeltet ligger i sørbygda, i ei dalside som heller mot nordøst ned mot Mjøsa. Røysfeltet ligger under gården Fruseth. Feltet er på 8 mål og består av uregelmessige røyser som inneholder noe knyttnevestor stein. De varierer noe i størrelse og er 3-6 m i tverrmål og 0,1-0,3 m høye. Det er registrert to åkerreiner på feltet. De er orientert nord-sør og er 50 og 75 m lange og 1- 1,5 m høye. Det er registrert en steinstreng på feltet. Den er sannsynligvis nyere enn dyrkningen og henger sammen med husmannsplassen Frusethenga.

Jeg har gravd sjakter gjennom 7 rydningsrøyser og ei røys som på overflaten så ut som ei koksteinsrøys (rapport i top.ark. Holm 1993). Seks av disse røysene lå nedenfor den nederste åkerreina og er sannsynligvis eldre enn den, og ei røys lå i forlengelsen av åkerreina. Koksteinsrøysa bestod av ei lita rydningsrøys og ei lita røys inneholdende kull og brente bein, som siden var blitt dekket av ei koksteinsrøys. De brente beina var dyrebein. Det er mulig at trekullet og de brente beina stammer fra et ildsted og at det har vært bosetning i nærheten av koksteinsrøysa.

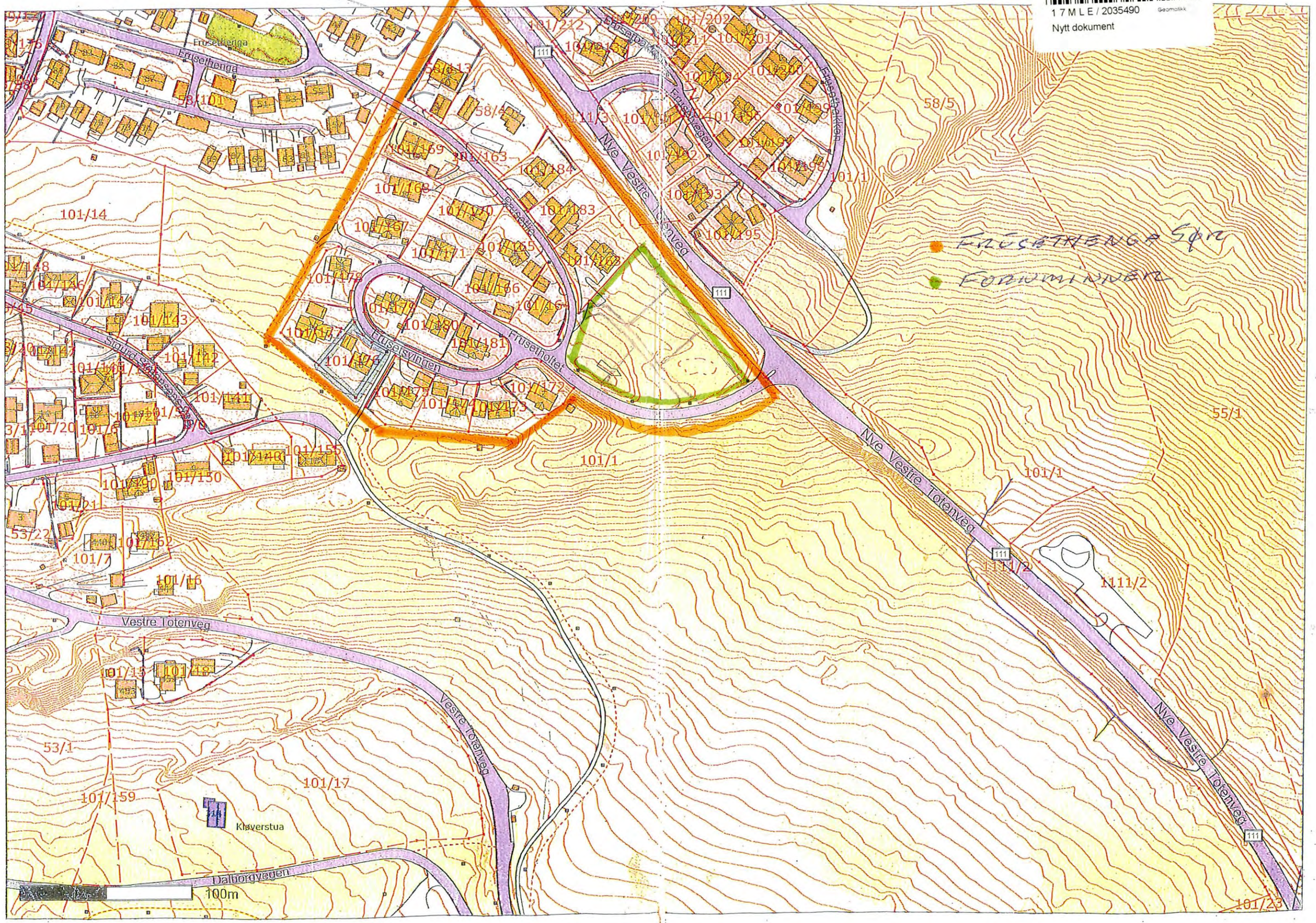
Det foreligger to C14-dateringer fra dette røysfeltet. Rydningsrøysa i forlengelsen av åkerreina ble datert til yngre enn 1685, mens koksteinsrøysa ble datert til 1450 cal AD-1660 cal AD.

For øvrig faller jordprofilene i de undersøkte røysene som ligger nedenfor åkerreinene, i to distinkte typer. Det er derfor mulig at det er to faser med dyrkning på denne delen av røysfeltet. De to fasene kan være eldre enn koksteinsrøysa ut fra den horisontale stratigrafien i området.

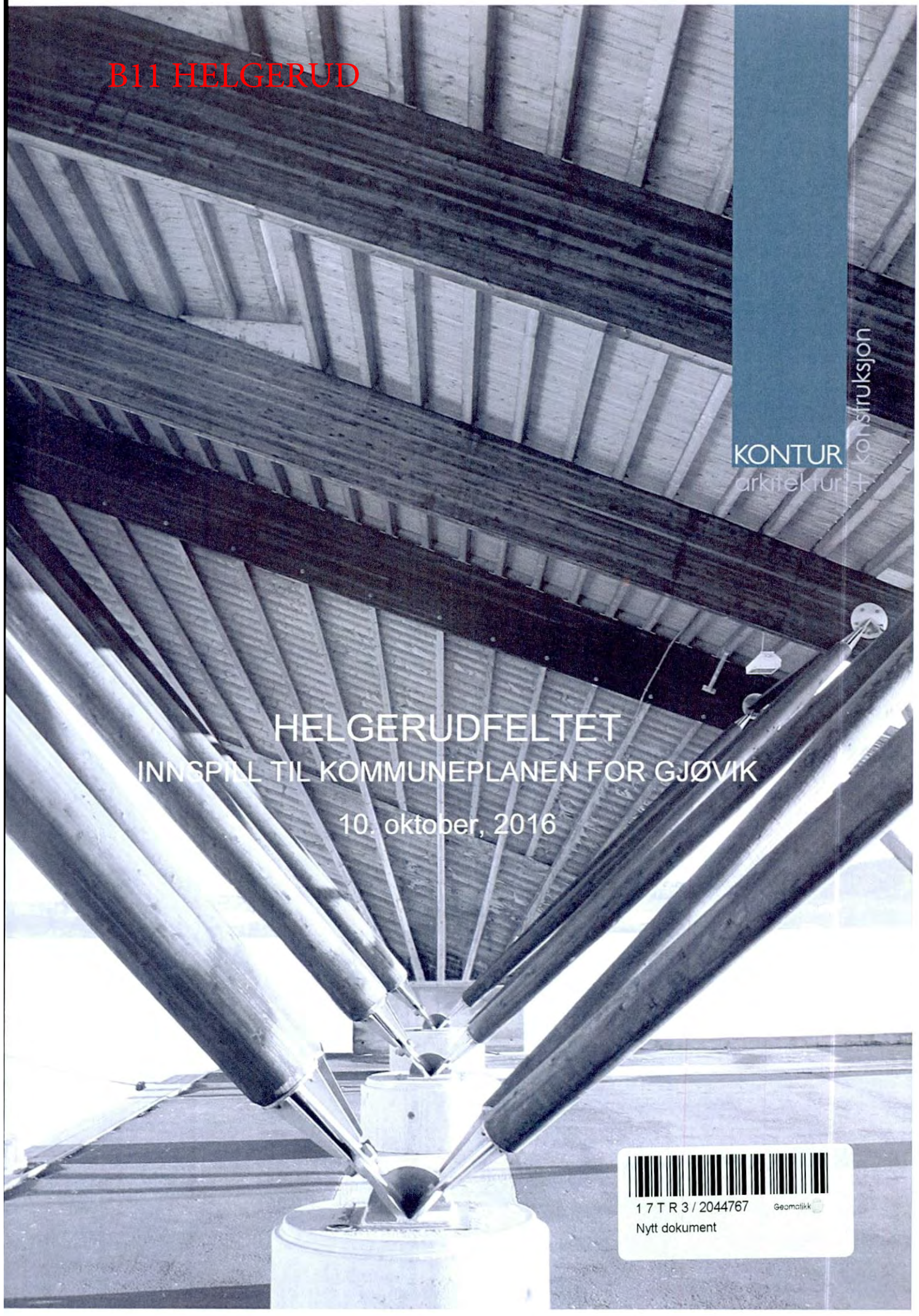
Røysfeltet ligger i nærheten av plassen Frusethenga som var husmannsplass under Fruseth fram til 1866. Feltet ligger i nærheten av dyrket mark og er ikke urørt. En del av feltet er og ødelagt i forbindelse med veibygging. Det er vid utsikt mot Ringsaker og Mjøsa i øst og nord, fra feltet.

Jeg vil komme tilbake med en nærmere analyse av røysfeltene i kapittel 4. Jeg vil nå gi en presentasjon av Vardal. Jeg vil bruke tradisjonelle bosetningshistoriske variabler for å se hva de kan si om bosetningen i Vardal i forhistorisk tid og middelalder.

17MLE/2035490 Geomatikk
Nytt dokument



B11 HELGERUD



KONTUR arkitektur + konstruksjon

HELGERUDFELTET

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR GJØVIK

10. oktober, 2016

1 7 T R 3 / 2044767 Geomatikk
Nytt dokument

NOTAT **2016-10-05**

Dette notatet er sendt til:

KODE	FIRMA	NAVN
	Gjøvik kommune v/ Arealplanseksjonen	

Vedlegg til dette notat:

Dette notat er komplett med skisser og illustrasjoner

Notatet er skrevet av:

Nils Kristian Raddum / Mona Øverby

Helgerudfeltet – innspill til kommuneplanen for Gjøvik

Innhold

Innhold 1
Innledning 1
Planområdet 1
Planmessige føringer 4
Vurdering av konsekvenser 4
Landskapsbilde/bybilde 4
Nærmiljø og friluftsliv 6
Naturmiljø 6
Kulturminner og kulturmiljø 6
Naturressurser 7
Areal- og transportplanlegging 7
Risiko og sårbarhet 8
Utviklingstrekk i samfunnet 8
Forslagsstillers vurdering 8

Innledning

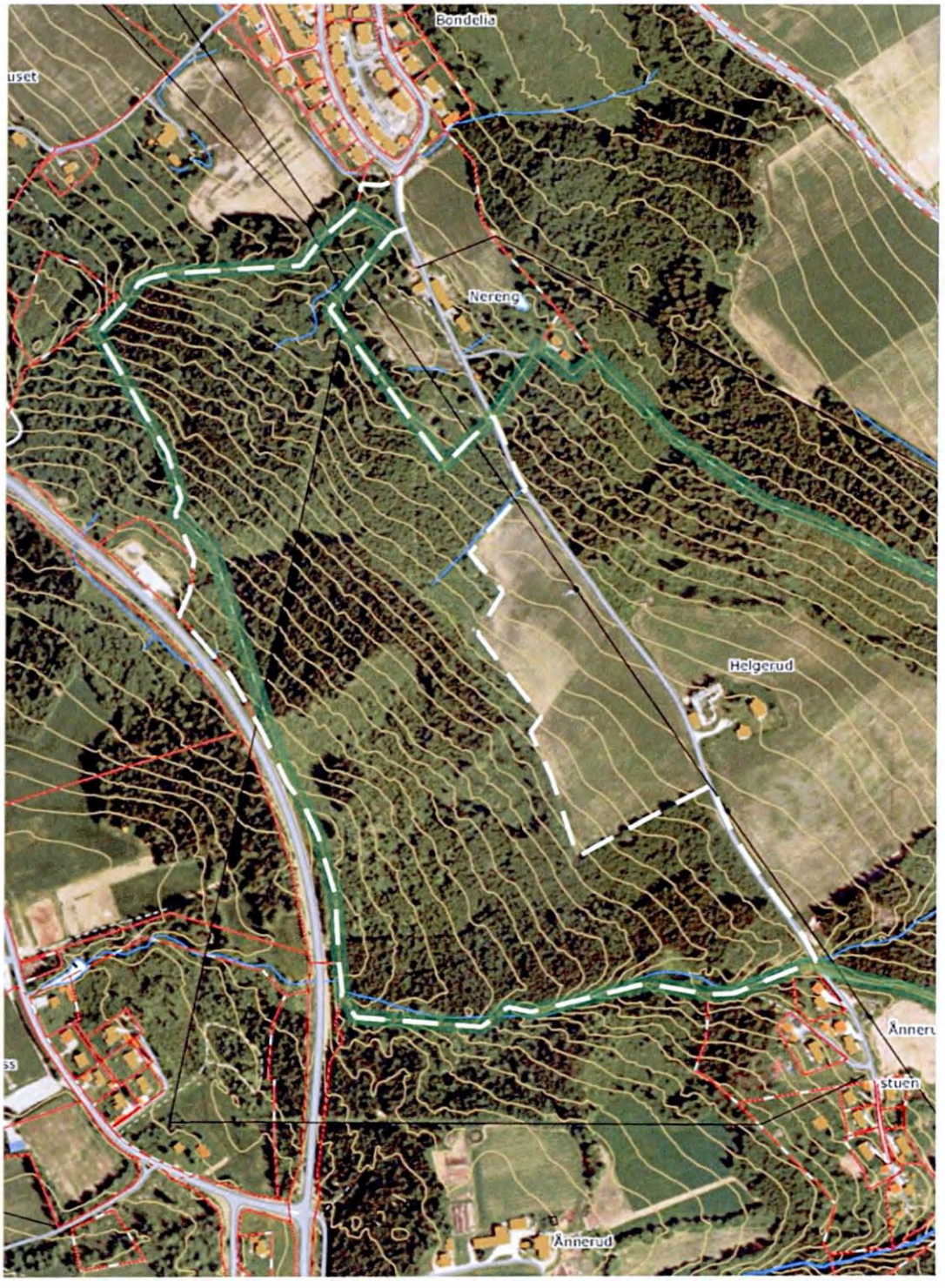
Kommuneplanens arealdel er aktuell for revisjon, og forslag til planprogram ble vedtatt 29. september 2016. Nærværende notat tar for seg innspill av utbyggingsområdet Helgerudfeltet, der det primært er ønskelig å etablere eneboliger.

Planområdet

Området ligger i Sørbyen, som en forlengelse av eksisterende boligbebyggelse sørover, mellom Østre- og Nye Vestre Totenveg. Eiendommen er vist på oversiktskart under.

Grønn avgrensning viser eiendommen i sin helhet, og er noe større enn det foreslåtte utbyggingsarealet. Figuren over viser tydelig utbyggingsmønsteret i byen, langs de mindre vegene ut av sentrum, der kollektivtraseene går. Arealet ligger videre i tilknytning til grønne fingre som strekker seg ut fra bebyggelsen, og sikrer allmenheten tilgang til markaområder.

På neste side vises planområdet mer i detalj.



Det er tatt utgangspunkt i naturgitte forhold som kan være naturlige å forholde seg til ved avgrensning av en senere reguleringsplan. Det er viktig å inkludere et større areal for å ha muligheten til å ta et godt grep for planområdet ved detaljering. Det gir mulighet for å sikre gode vegløsninger og god grøntstruktur både i og utenfor feltet. Viste planområde er på ca 270 daa. Planområdet ligger innenfor eiendomsgrensen på vestsiden av Helgerudvegen. Den dyrka marka på Helgerud er holdt utenom planområdet, for å bevare denne i størst mulig grad, men rundt dyrka mark er plangrensen trukket ned til Helgerudvegen. Dette er gjort tanke på at det er viktig å ha god tilgang til både Nye Vestre Totenveg og Helgerudvegen for å sikre gode vegløsninger. Andre forhold som inkluderes i planområdet er bekken mot sør og delvis en høyspentlinje mot

øst. Mot nord vil det være aktuelt å sikre noe arealer innenfor planavgrensningen til friluftsformål, slik at allmennhetens tilgang til marka sikres.

Planmessige føringer

Kommunal planstrategi 2016 -2019 legger føringer for at følgende politikkområder skal prioriteres i den kommunale planleggingen i perioden:

- Miljø, klima og energi – «det grønne skiftet»
- Byutvikling – universitetsbyen Gjøvik
- Barn og unges kompetanse
- Næringsutvikling
- **Boligbehov**
- Kultur
- Integrering og inkludering
- Helse og omsorg

Fra planprogrammet er det gitt følgende formål med langtidsplanrevisjonen:

- Vurdere helheten og plantemaene i kommuneplanens samfunnsdel – for å innarbeide revisjonsønsker eller supplerende mål, strategier og prioriteringer som følge av nyere politiske og/eller administrative erfaringer eller anbefalinger.
- Gjennomgå kommuneplanens samfunnsdel med sikte på forenkling og eventuell sammensklåing av plantema, herunder omredigering eller spissing av planframstillingen.
- **Vurdere og eventuelt justere/revidere utpekte tema i kommuneplanens arealdel.**
- **Gjennomgå kommuneplanens arealdel – planbeskrivelse, bestemmelser og kart – for innarbeiding av rettinger og justeringer.**

Byggeområder - bolig

Fra planprogrammet er det uttalt at «ved siste revisjon ble det gjort en grundig gjennomgang av boligreservene og nye områder ble også lagt inn. Arealreservene er i sum gode og behov for nye områder vurderes som begrenset i inneværende periode. **Men, tilgang på kommunale tomteområder og reserver for eneboliger og småhus, og spesielt sentrumsnære arealer, begynner å bli begrenset både i Gjøvik, Biri m.m.**»

Vurdering av konsekvenser

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger er det bare de delene av planen som fastsetter rammer for framtidig utbygging, og som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan, som skal konsekvensutredes. Krav om konsekvensutredning vil i hovedsak kunne utløses av følgende forhold:

- **Avsetting av nye områder for utbyggingsformål**
- Endring av utbyggingsformål
- Åpning for spredt boligbygging i LNF-område

På de neste sidene er det derfor vurdert overordnede konsekvenser av en utbygging av området til boliger.

Landskapsbilde/bybilde

Arealet ligger i nordøsthelling, slik som de fleste utbygde arealene i Sørbyen. Området består i dag av noe granskog og lav lauvskog, men for det meste et ferdig avvirket flatehogstfelt (ortofoto til illustrasjoner er

gammelt og viser en tidligere situasjon). Arealet ligger i en naturlig forlengelse av den øvrige utbyggingen i denne delen av byen. Arealet grenser mot Nye Vestre Totenveg i vest. Dette gjør at silhuetten mot Øsbyhøgda ikke brytes, men denne avrundes med eksisterende vegetasjon i bakkant, og rammer inn området.

Ved omdisponering av arealet, vil det være viktig å bevare grøntarealer som en forlengelse av jordene på Fruset Gård. Dette er viktig for å ikke bygge inn landbruksjorda, men også for å sikre allmennheten fri tilgang ut i skog og mark utenfor.

I forhold til landbruksdrift er arealet for bratt. Det vil mest sannsynlig kun være naturlig å bruke området til produksjon av skog. Omløpstiden på hogstmoden skog er fort 60-120 år, slik at dette må man ha som horisont ved gjenplanting. Et areal som ligger så sentralt som dette i forhold til byen vil med all rimelighet uansett være utbygd innen det er gått 60 år, slik at det vil ikke være regningssvarende å replante de avvirkede skogsområdene. Dette vil igjen føre til at arealet gror igjen av naturlige vekster i området, som på sikt vil være tett lauvskog. Dette er ikke en skogstype som naturlig finnes rundt Gjøvik, og vil derfor være et skjemmende innslag i forhold til landskapsbildet. Under vises bilde av en allerede påbegynt utvikling i denne retningen. Det vurderes derfor at en god utbygging av området med avsetting av arealer til grøntstruktur vil bli en betydelig forbedring i forhold til å ha et så bynært gjengrodd areal i flere år.

Området er ganske bratt. Dette gjør at alle boligene i feltet vil få gode utsiktsforhold. Området er attraktivt, og det er derfor rimelig å legge til grunn at det vil bli høystandard boliger som vil bygges på et område som dette. Det kan være aktuelt med en blanding av eneboliger og flermannsboliger.

Vurdering av konsekvenser for området i forhold til landskapsbilde/bybilde

Verdi	Omfang	Konsekvens
Middels	Middels positivt	Middels positiv konsekvens (++)

Nærmiljø og friluftsliv

Arealet ligger høyt og luftig til i utkanten av byen, med en fantastisk utsikt. Det er fri tilgang til skogsarealer og et rikt kulturlandskap rett utenfor døra. I gangavstand på under 0,5 km ligger Vind idrettsplass med fotballbaner, skistadion og oppkjørte skiløyper til Sillungen og videre. På samme området ligger en gårdsbarnehage med mye utendørs aktiviteter året rundt for barna. Ved å velge riktige grep ved detaljplanleggingen senere vil en fint bevare og forsterke grøntkorridoren fra Fruset Gård og Vindingstadbakken ut mot friluftsområdene utenfor. Lokale nærlekeplasser og andre lekearealer vil bli ivaretatt gjennom regulering.

Arealet grenser mot Nye Vestre Totenveg (fv 111), og ligger på nedsiden av denne vegen. Vegen har en $ÅDT_{2011}$ på 3425 i døgnet utenfor det aktuelle området. Det forholdet at området ligger på nedsiden av vegen er vesentlig i forhold til hvor støyutsatt området er. Boliger kan fint ligge nært en trafikkert veg, hvis de ligger på nedsiden. Grunnen til dette er at støyen blir avskåret ved bruk av støyskjermingstiltak mot vegen, og er derfor ikke skjemmende.

Sola er borte i de bratteste områdene i desember og januar. Dette er et helt ordinært forhold i byen for øvrig, da de bratte åsene gjør at Gjøvik sentrum heller ikke har direkte sollys i denne perioden. Det er i all hovedsak deler av Nordbyen og Mjøsstranda som har sol på denne tiden av året. Området har på den andre siden kveldssol til den går ned over åsene i nord i sommerhalvåret, og kan ha sol helt frem til kl 22:30 i denne perioden.

Arealet er godt dekket inn, med kollektivtrafikk både over Østbyhøgda og fra Helgerudvegen, slik at området er lett tilgjengelig for barn og unge uten bil. Man kan komme seg til Vindingstad skole og Kopperud skole langs nesten bilfrie veger. Mot Kopperud må man krysse Nye Vestre Totenveg. Avstanden til Kopperud Skole er 1,7 km og avstanden til Vindingstad er 0,9 km

Verdi	Omfang	Konsekvens
Middels til stor	Middels positivt	Middels positiv konsekvens (++)

Naturmiljø

Gjøvik kommune har utført kartlegging av biologisk mangfold. Videre er det registreringer over viltområder og vilttrekk. Utbyggingsområdet kommer ikke i direkte konflikt med områder som er registrert som viktig for det biologiske mangfoldet. Det er tidligere vurdert at området gjør inngrep i beiteområder for rådyr. Dette er forhold som må vurderes i reguleringsprosessen og løses der.

I forhold til verdivurderinger gjort i Statens vegvesens *Håndbok 140* er det gjort en foreløpig vurdering av at området har liten verdi i forhold til inngrepsfri natur og naturhistoriske områder. Området kan ha middels verdi i forhold til naturtypeområder/vegetasjonsområder og områder med arts- og individmangfold. Verdien av området er derfor satt til liten/middels verdi.

Verdi	Omfang	Konsekvens
Liten til middels	Liten til middels negativ	Liten negativ konsekvens (-)

Kulturminner og kulturmiljø

Det vises til brev fra Oppland fylkeskommune Kulturvern av 13. desember 2005. Det konkluderes i brevet med at det ved befaring ikke ble påvist automatisk fredete kulturminner. Videre orienteres det om meldeplikten ved evt funn ved tiltak i marka.

Verdi	Omfang	Konsekvens
Liten	Intet omfang	Ubetydelig konsekvens (0)

Naturressurser

Området ligger i bratt terreng, og det er i all hovedsak vært drevet skogsdrift i dette området. Arealet er i dag hovedsakelig avvirket ved flatehogst, slik at det framstår som lite egnet til annen bruk i næring. Det er lite aktuelt å dyrke opp arealet, da det er bratt og oppdyrking er en kostbar affære for et landbruk med marginale driftsforhold. Det som vil kunne være aktuelt er juletreproduksjon eller planting av ordinær skog. Ved skogplanting må man ha et tidsperspektiv på 60-120 år omløpstid for å få høstet sagvirke fra skogen. Dette området og videre arealer lengre ut er nedbygd lenge før det er gått 60 år dersom Gjøvik by fortsatt skal vokse og utvikle seg. Dette betyr i praksis at arealet kun vil rekke å få frem tynningsvirke, ved eller juletrær innen den tid. Av denne grunn vil det ikke være regningssvarende å plante arealet, og dermed vil det heller forbli et naturlig forynget lauvskogareal til vedproduksjon. Det som kan gi området en litt høyere verdi er areal som jaktterreng, iom at noe areal i dag er beiteareal for rådyr. Verdien er vurdert til liten verdi, og omfanget er lite. Helgerudvegen og dyrkamarka er en naturlig avgrensning av et planområde. Det kan vurderes om hele Helgerudvegen bør medtas i en reguleringsplan, hvis denne må oppgraderes.

Verdi	Omfang	Konsekvens
Liten	Intet omfang	Ubetydelig konsekvens (0)

Areal- og transportplanlegging

Viktige prinsipper i forhold til gode løsninger for areal- og transportplanlegging er fortetting ved knutepunkter, og fortetting langs kollektivtraseer. Det aktuelle området er et svar på det siste prinsippet, da det ligger inntil Nye Vestre Totenveg i vest, med byens hyppigst frekventerte kollektivtilbud. Både *Rute 32 Østbyhøgda – Kallerud – Sykehuset* og *Rute 33 Øverby – Østbyhøgda* går langs denne vegen. Disse rutene har et rutetilbud som har avganger til sentrum for ca hvert kvarter fra kl 07:00 til kl 17:00 på hverdager.

I tillegg til dette rutetilbudet har *Rute 36 Øverbymarka – Bondelia* trasé som går om Helgerudvegen i områdets østre del, med avgang en gang i timen.

Etablering av boliger på Helgerudfeltet vil gi kollektivtilbudet ennå bedre økonomi for å kjøre hyppige avganger. Videre vil dette området ha byens beste mulighet (utenfor sentrum) til å betjenes med kollektiv.

Dette er en av de siste områdene langs denne kollektivtraseen som vil være aktuell å betjene med bybusstilbudet, da bussen går i ring og ned mot byen igjen langs Vestre Totenveg. I tillegg vil en ytterligere forlengelse av denne ruta gi utfordringer med å holde regulariteten i forhold til oppmøte på Skysstasjonen. For kollektivtrafikken og forholdene til areal- og transportplanlegging er det viktig å utnytte området godt og med en stedvis høy utnyttingsgrad. Følgende verdsetting og konsekvensvurdering er gjort:

Verdi	Omfang	Konsekvens
Stor	Middels positiv	Stor positiv konsekvens (+++)

Risiko og sårbarhet

Følgende forhold er spesielt interessante i forhold til risiko og sårbarhet for området:

- Det går en høyspentlinje langs den østre delen.
- Området er bratt, grunnforholdene er ikke avklart
- Leding av overvann

Høyspentlinjen er tidligere målt lengre nord og funnet tilfredsstillende i forhold til elektromagnetisk stråling.

Området er bratt, men grunnforholdene er i hovedsak av Randmorene (Mjøsmorene) som det meste av byen for øvrig. Denne har tidligere vist seg å være stabil og god byggegrunn.

Overvannet vil i all hovedsak håndteres med lokal fordrøyning. Dersom det blir behov for noe bortledning, vil dette naturlig kunne gjøres ut langs Helgerudvegen og ned til Bondelia.

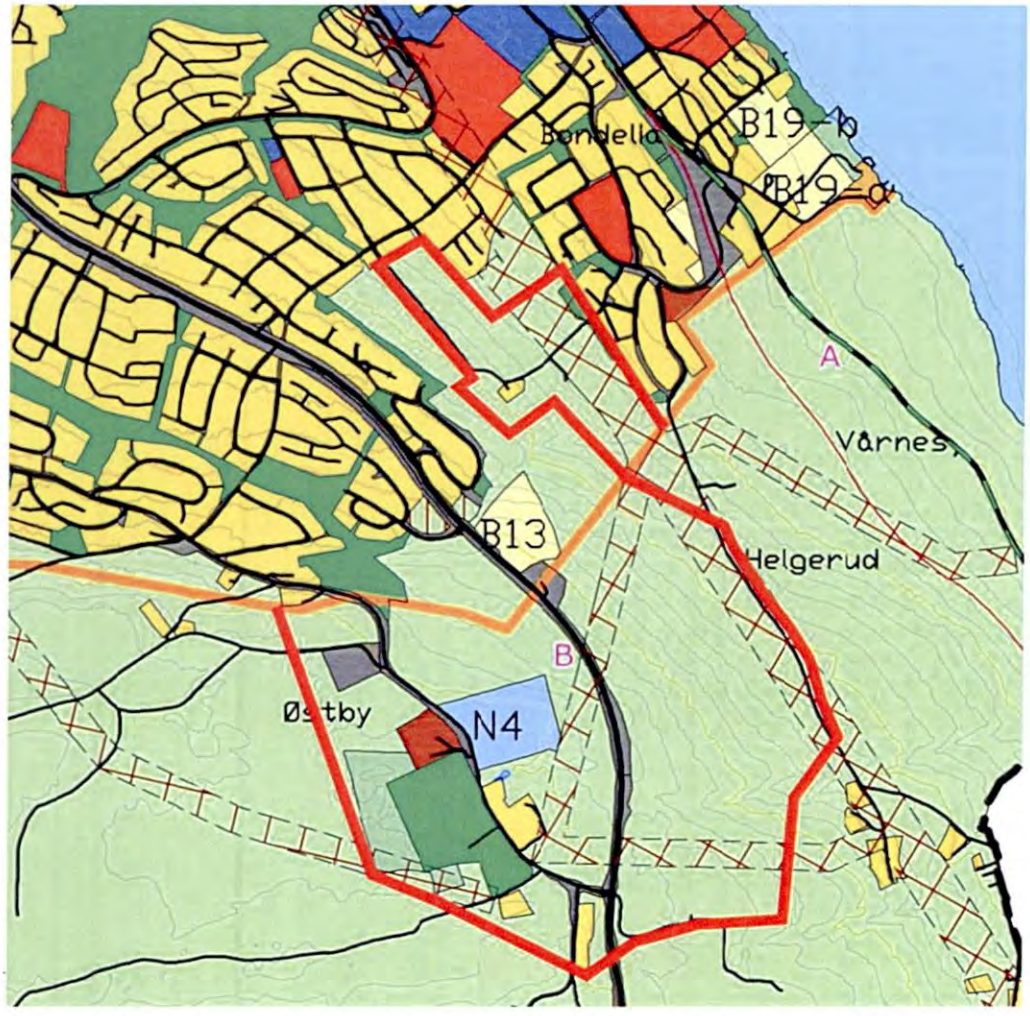
Utviklingstrekk i samfunnet

I dagens innland er det et jevnt og behagelig trykk på nyetableringer innenfor næring, bolig og undervisning. Dette kan fort endre seg for de tre småbyene rundt Mjøsa. Oslo lider av store voksesmerter. Gardermoen ligger i praksis like nært Innlandet som Oslo. Det bygges ut tungt med infrastruktur på østsiden av Mjøsa og dette har gjort at flere har fått øynene opp for innlandet og hva området kan tilby i tillegg til sin nærhet til Oslo. Hamar har fått klare signaler på å øke arealene for bolig og næring utover normalen for neste periode, for å møte det kommende presset i etablering. Stadig flere bedrifter lokaliserer seg på Gjøvik, og området er betegnet som attraktivt. I neste NTP-periode, 2014-2017 er det foreløpig bevilget penger til utbygging av rv. 4 over Hadeland. Stadig flere har begynt å bruke denne vegen etter at utbyggingen på E6 har forårsaket mye kork og kaos på strekningen. Det at folk endrer vaner kan bety at de fortsetter å benytte rv. 4 og en utbygging av vegen vil gi potensiale for at flere vil velge Gjøvik som bosted i framtida.

Med disse betraktningene vil det være rimelig å legge til grunn et høyere boligbehov enn hva som er normalen. I forhold til markedet er det viktig å kunne tilby et differensiert boligtilbud, så lenge arealene er slik plassert at de kan tilfredsstille samfunnets ønsker om kollektivdekning, tilgang til friluftslivsområder, mm.

Forslagsstillers vurdering

Området er et attraktivt område med hensyn på etablering av boliger. Det vil gi god tilgjengelighet til nærliggende kvaliteter som friluftslivsområder og fritidsaktiviteter på Vind. Området vil ikke blokkere for øvrige byborgeres tilgang til marka. I gjeldende kommuneplan er det vist en byvekstgrense som skjærer av området og lukker inne eksisterende bebyggelse. Denne byvekstgrensa slik den er vist i planen (med oransj linje) vil gi et unødvendig press på utbygging av jordene på Fruset. Dette vil igjen føre til at beboere langs Vindingstadbakken mister sin tilgang til marka. Forslagsstiller mener derfor at denne byvekstgrensa må endres slik at den trekkes inn mot Vindingstadbakken og slippes opp utover langs Nye Vestre Totenveg, til å omfatte krysset mellom nye og gamle Vestre Totenveg. Dette vil bevare en grøntsone sentralt i et utbyggingsområde. Videre begrunnelse for dette er at det ligger godkjente utbyggingsformål like utenfor byvekstgrensa, som dermed undergraver dennes funksjon. Dette er et grep som er gjennomført flere steder ut fra sentrum, og er en løsning som har vist seg å være veldig god for å sikre allmennheten god tilgang til friluftsområder. For illustrasjon av tankegangen, se skisse på neste side. Nytt forslag til byvekstgrense er tegnet med rød linje.



Det er forslagsstillers helt klare holdning at området Helgerudfeltet bør, og vil bli utbygd innen få år og ønsker derfor at dette arealet blir tatt inn i kommuneplanens arealdel som utbyggingsområde ved denne revisjonen, slik at tiltakshaver kan bruke tid til å få regulert og prosjektert området og skaffet interesserte investorer som vil bygge ut. For tiltakshaver vil det være et klart mål å kunne tilby tomter til kjøpere som ønsker godt tilpassede løsninger i forhold til terreng, arrondering av arealet og egnethet for området. Ved en slik løsning må man tenke ekstra langsiktig og trenge mere tid på å skaffe kjøpere og interesserte for å komme i gang med utbyggingen av feltet og tilhørende infrastruktur. Det er derfor viktig å få med dette arealet som utbyggingsareal ved denne kommuneplanrevisjonen, slik at det er realistisk å sitte med byggeklare tomter innen 4-5 år.

Forslagsstiller mener området er så viktig at det bør vurderes om det bør inngå i kommuneplanen som erstatningsareal for tidligere omdisponerte arealer.

B12 ØVRE BRÅSTAD

Gjøvik kommune
postmottak@gjovik.kommune.no;

Lillehammer, 09.09.2016

Vår saksbehandler: Petter Mogens Lund Vår ref.: p.12204 Deres ref.: Innspill kommuneplanens arealdel

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR GJØVIK KOMMUNE 2018 – 2030 BRÅSTAD ØVRE FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE

På vegne av SN Utvikling AS oversendes følgende innspill.

Det vises til planinitiativ for innspill til kommuneplanens arealdel, av 11.08.2016 til dere fra Areal+ AS, på vegne av Nordbohus Gjøvik AS i samarbeid med Skattum Eiendom AS. Det vises også til oppstartsmøte i dag om felles helhetlig detaljreguleringsplan for felt B2 – Lundstein og Bråstad Øvre.

Innspillets hovedpunkter er:

- Området har store kvaliteter med naturskjønne omgivelser.
- Helt inntil Lundstein skole, som har behov for flere elever. Lundstein nye skole er fra 2012 og fortjener flere elever.
- Flotte utsikts- og solforhold.
- Unike friluftsområder med turterreng, skiløyper, populært fiskevann i Kastadtjernet.
- Muligheter for egne hager med grønnsaker, aktivt hagebruk ved Bråstad øvre.
- Innspillet er på ca. 20 dekar og egner seg godt for småhusbebyggelse.
- Gang-/sykkelveg forutsettes mellom svingen i Kollsvegen og skolen.
- Plansamarbeid med godkjent felt B2 – Lundstein. Samme tiltakshaver.
- Matjorda på innspillsområdet er planlagt flyttet til teig/beiteland under Kastad gård, nord for Nettoppvegen, til arealer på Bråstad Øvre og evt. til andre områder rundt Lundstein.
- Viktigheten av å få samkjørt planprosess for de to områdene mht god utnyttelse av teknisk infrastruktur, type boliger, lekeplasser og evt. det kollektive trafikkbildet,

Formelle opplysninger:

Forslagsstiller:	Navn/firma:	SN Utvikling AS, c/o Nordbohus Gjøvik AS
	Kontaktperson	Stian Olafsen
	Adresse:	Østre Totenveg 109 B
	E-post:	Stian.olafsen@nordbohus.no
	Telefon:	95 11 76 76

Konsulent:	Navn/firma:	Areal+ AS, org.nr. 883 672 992
	Kontaktperson:	Petter Mogens Lund
	Adresse:	Storgt. 64 A, 2609 Lillehammer
	E-post:	petter@arealpluss.no
	Telefon:	976 61 976

Informasjon om planområdet

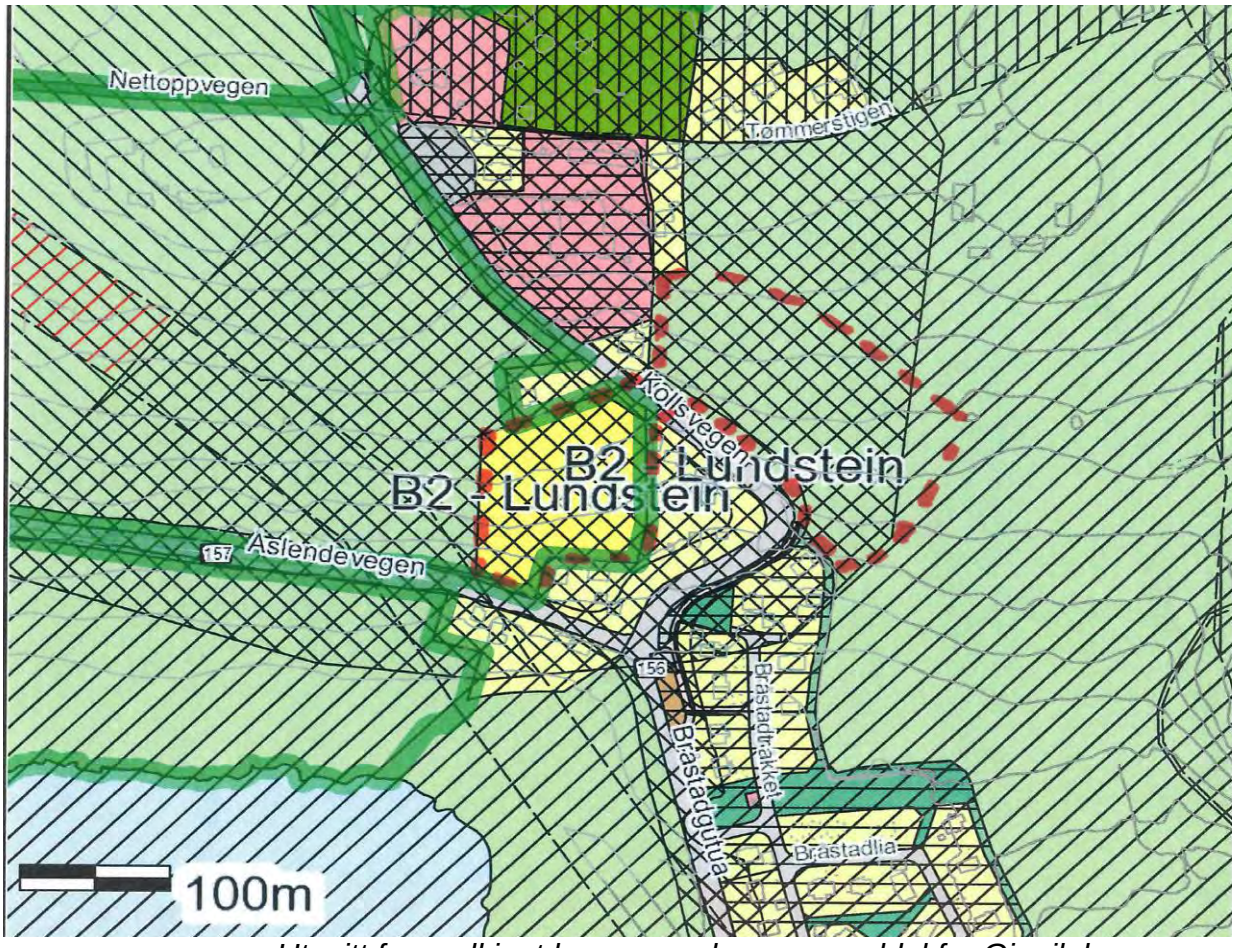
Planområdets adresse:	Bråstad Øvre - Kollsvegen 10 – 29 og 22 - 28
Planområdets størrelse:	ca. 32 dekar.
Eiendommer (gnr/bnr):	80/1
Planstatus – kommuneplan:	For 80/1: LNF i kommuneplanen, sør for Lundstein skole.
Planstatus – reguleringsplan:	Uregulert, på begge sider av Kollsvegen. Ny plan for område nord for Åslendevegen og nord for Vang – Bråstadtråkket nr. 9.

Kartutsnitt som viser ønsket boligfelt på ca. 20 daa, rett sør for Lundstein skole.

Sosi-fil med grense for innspillet ettersendes.

Intensjoner

Hensikt med planarbeidet:	Legge til rette for frittliggende boligbebyggelse. For 80/1 endre fra LNF, jordbruk til frittliggende boligbebyggelse. Matjorda er planlagt flyttet til egnet del av 99/1, nord for Nettoppvegen v/ Kastad gård, se figur over.
Antatt plantype:	Det er ønskelig med felles detaljreguleringsplan for 80/1 og 99/1. Innspill til kommuneplanen med helhetlig plan for begge eiendommene.
Viktigste reguleringsformål:	Boligbebyggelse, frittliggende med veger og turveg/gang-/sykkelveg til skolen og grønntstruktur.
Utnyttelse: Antyd utnyttelsesgrad og høyder/etasjer	Som i fase 1, utnyttelse med BYA i forslag ca. 25 - 30 %. Høyder som i godkjent plan for fase 1 i Vang.
Særlige hensyn:	Hensyn til dyrka marka og landskapsbilde.



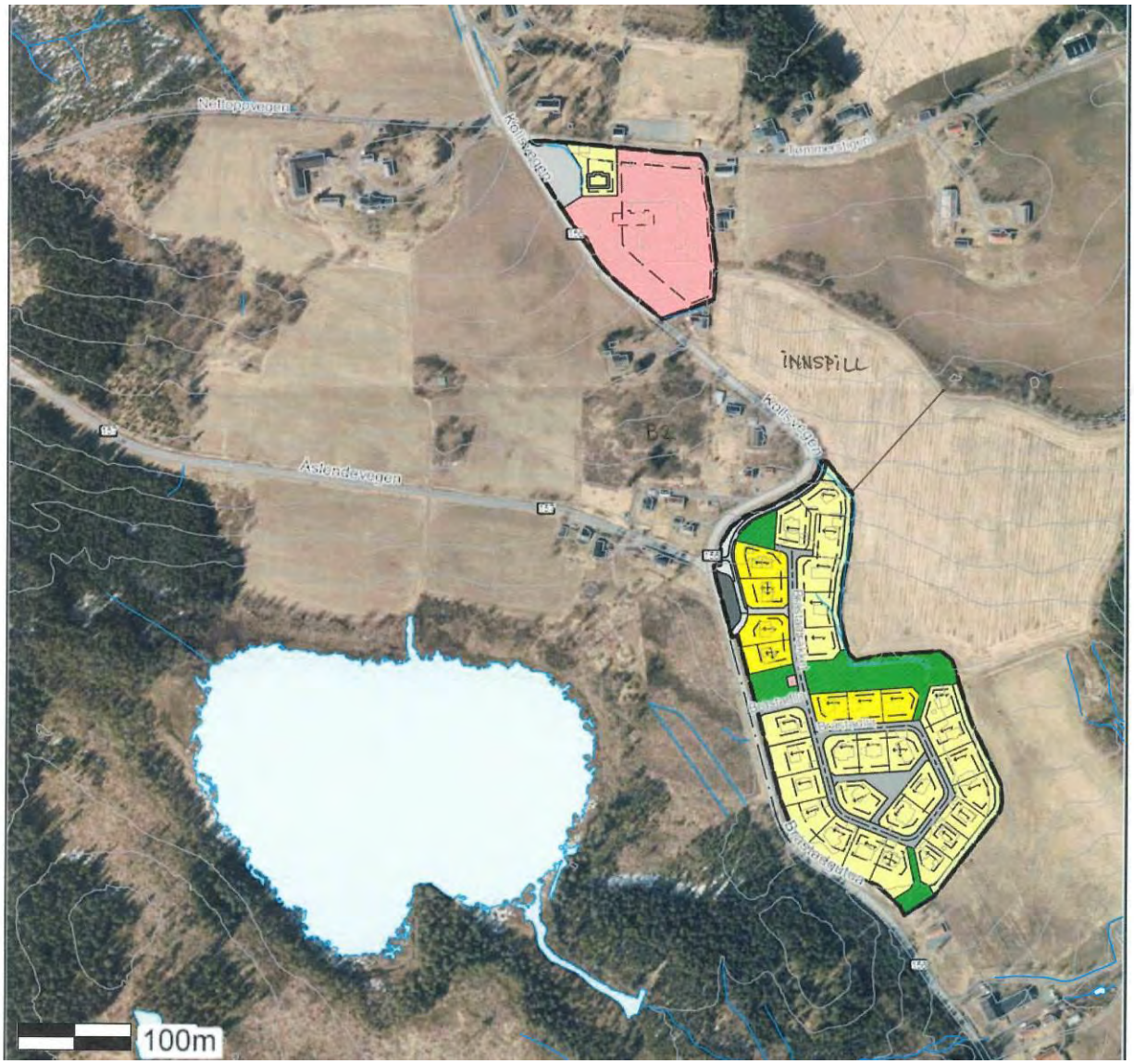
Utsnitt fra godkjent kommuneplanens arealdel for Gjøvik kommune.

Overordnede planer

Antas planinitiativet å være i konflikt med overordnede planer?	Ja for 80/1
Hvis ja, beskriv kort: Kommuneplanens arealdel. LNF-område med jordbrukland.	

Utredningsbehov

Faller planinitiativet inn under oppfangskriteriene for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven?	Ja
Kommenter eventuelt kort: § 4, bokstav a) landskap mv. og bokstav f) LNF – landbruk.	
Behov for utredning av spesielle planfaglige tema?	Landskapsbilde og landbruk. Lokalisering av områder for mottak av matjord.
Kommentert eventuelt kort:	



Oversikt over området med godkjente reguleringsplaner for skolen og boligfeltet.

Spesielle forhold av betydning for planinitiativet

Kommenter kort eventuelle spesielle forhold som kan være viktige for gjennomføringen av planen:

SN Utvikling AS med Nordbohus Gjøvik AS og Ted Skattum ønsker å utvikle dette området. Nordbohus Gjøvik AS har foretatt utbygging av feltet Vang, som ligger øst for Bråstadgutua og sør for Kollsvegen.

Matjorda skal kunne flyttes til egnet sted på naboeiendommen 99/1.

Området rundt Lundstein skole er blitt et meget attraktivt boområde. Flotte utsiktstomter, nær skole og fritidsaktiviteter. Dette vil gi mindre transportbehov. Teknisk infrastruktur med vann og avløp er i umiddelbar nærhet.
Gang-/sykkelveg vil bli vurdert med alternative løsninger.

- **Gjennomføring av planen – framdrift**
- Tidshorisont for oppstart av detaljplanlegging og utbygging: Detaljplanlegging planlegges startet opp våren 2017 og ferdigstilles i høsten 2017. Utbyggingen er planlagt i 2018 -2020.

- Mulige konsekvenser for lokale miljøverdier, jordbruks-, frilufts-er og samfunnsinteresser: Ingen særlige store negative konsekvenser for landskapsbilde, frilufts- og samfunnsinteresser eller for miljø ved en utbygging i området. Landskapsbildet med åsryggen vil hindre silhuettvirkning og boligfeltet vil kunne få en god lokalisering i lia under Lundstein skole. Gang-/sykkelveg og turveg sikres i detaljplanen. Hensyn til landbruksinteressene er lagt til grunn for føringer i planarbeidet. Disse interessene sikres i planen. Ingen andre vesentlige negative konsekvenser for miljø og natur.

Vi ønsker dere lykke til med behandlingen og deltar gjerne i plandialog med kommunen om ny kommuneplan for Gjøvik.

Med vennlig hilsen

Petter Mogens Lund
Arealplanlegger

Vedlegg: Kartvedlegg i sosi-fil ettersendes.

Kopi. SN Utvikling AS, v/ Nordbohus Gjøvik AS
Ted Skattum
Haldor Braastad

Fra:	Klaus Bratlie <klausbr@online.no>
Sendt:	tirsdag 19. februar 2019 13:30
Til:	Åge Andre Michaelsen
Emne:	Innspill til kommune plan Lundstein
Vedlegg:	Plan 1-2000 Bråstad Øvre Lundstein utv. til bolig.pdf; Plan 1-4000 Bråstad Øvre Lundstein utv bolig.pdf

Hei,

Vedlagt to skisser i henholdsvis 1:2000 A2-format og 1:4000 A4-format som illustrerer innspill til ny kommuneplan for Lundstein.

Innspill gjort tidligere av Haldor Bråstad blir ikke trukket. Med andre ord står jeg som ny eier av 80/1 ved innspillet gjort tidligere. Det jeg imidlertid forventer av Gjøvik kommune i saksbehandlingen er likebehandling mellom innspillene.

Det siste innspillet er en del større men er ellers lik i sitt innhold til det første. Om Gjøvik kommune innlemmer det ene området så er det ingen grunn til å ikke innlemme det andre. Erstatningsjord kan opparbeides i skog tilhørende 80/1 som gjør at dette innspillet er like godt som det andre også i den sammenheng.

Siden kommuneplanen fremdeles ikke er behandlet politisk legges det til grunn at innspillet tas med i denne omgang. Det Gjøvik kommune da egentlig må forholde seg til er om dere åpner for transformasjon av dyrket mark til boligutvikling.

Min ambisjon for ervervet av 80/1 var ikke at eiendommens dyrkete arealer skal benyttes til annet enn landbruk. Imidlertid er mitt syn slik at om dere åpner for noe så åpner dere på både kort- og lang sikt for alt.

Det overstående er mitt syn på dette og jeg forventer at dette reflekteres i både administrativ og politisk behandling videre.

Mvh

Tømmerstigen

Tidligere foreslått
byggeområde
20,0daa

Kollsvegen

adkomst 3

Aslendevegen

Vang

Ønsket nytt
byggeområde
78,0daa

Gnr 80,
Bnr 1

adkomst 2

6746000

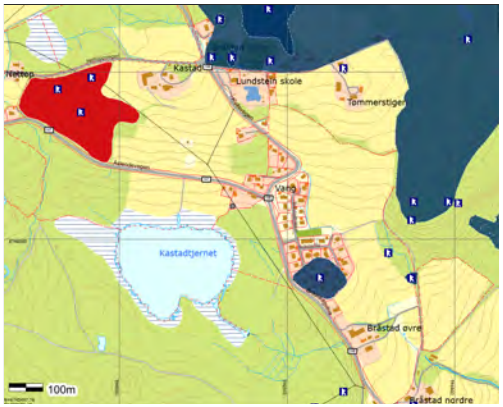
Bråstadgutua

adkomst 1

Bråstad øvre

100m

N=6745663.04
Ø=590152.85



Kulturminner

N

Utbyggingsønsker
Gnr 80 Bnr 1
Bråstad Øvre,
Gjøvik kommune

Målestokk 1:4000

B13 BRYNSTAD NORDRE

Gjøvik kommune
Pb 630
2810 Gjøvik
postmottak@gjovik.kommune.no

Moelv 7.9.2016

Vår saksbehandler: Tor Ivar Gullord | Vår ref.: | Deres ref.:

Innspill til planprogram for kommuneplan – forslag til arealbruksendringer.

Viser til høringsdokument av 1.6.2016.

På vegne av grunneiere/utbyggere har vi følgende innspill:

1. **Boligområde ved Odnesvegen 462.**

I forbindelse med gjenoppbygging av boligbebyggelse på eiendommen 17/14,52,102 er det aktuelt å se på en utvidet bruk av eiendommen, med flere boligenheter. Samtidig ønsker eier av naboeiendommen, 17/38 at denne tas med i samme vurderingen.
Formålet med forslaget er å legge til rette for boligbebyggelse, (er i dagens kommuneplan LNF-område). Området har vært i bruk til boligbebyggelse og ligger i et etablert boligstrøk, slik at det ligger til rette for å endre kommuneplanen i tråd med dette.
Vedlegg: Innspillkart Odnesvegen.

2. **Boligområde på Biri.**

Ved at det på eiendommen 176/1 har skjedd en form for bruksrasjonalisering er det aktuelt å vurdere en annen bruk enn landbruk for en del av eiendommen. Brynstad Nordre ligger ca. 2 km fra Biri sentrum og ca. 0,5 km fra boligområdet Kullsveen/Engelstad. Det betyr en akseptabel avstand til barnehage, skole og andre sentrumsfunksjoner. F.eks. går dagens lysløype fra Myrvang ca. 250 meter fra eiendommen.
Formålet er boligbebyggelse.
Biri er inne i en god utviklingsperiode, ligger gunstig til i forhold til Mjøsområdet, (spesielt Mjøsbrua) og det er behov for areal til boliger, også denne type tomter, litt utenfor sentrum.
Vedlegg: Innspillkart Brynstad Nordre.

3. Fritidsbebyggelse på Grindlia.

Tidligere seter som ønskes utviklet til næringsområde med utbygging av fritidsbebyggelse. Grindlia ligger i et godt tilrettelagt friluftsområde med bl.a. bra skiløypenett og er dermed også egnet til utvikling av hytter.
Formål og begrunnelse er utredet i vedlagt materiell.

Vedlegg: Innspillkart Grindlia.
Idepresentasjon Grindlia
Ideplan Grindlia
Illustrasjon Grindlia

Vi ber om at innspillene blir vurdert i planprosessen.

Med vennlig hilsen
MjøsPlan as

Tor Ivar Gullord(sign)
Avdelingsleder Arealplan

Fra: torivar@gullordgeoservice.no
Sendt: søndag 3. februar 2019 19:39
Til: Åge Andre Michaelsen
Emne: SV: Kommuneplanens arealdel
Vedlegg: Skisse_19122018.pdf

Hei
Hva er status ?
Med vedtak i sykehussaken er det enda mer aktuelt med tomter på Biri.
Jeg har jobbet noe mer med en skisse til utnytting av området, noe eneboliger og noe tomanns boliger. Ny atkomstveg der vann- og kloakkledninger kan gå, videre fra avkjøring på nordsiden av Klomsteinrovegen ned til kommunalt ledningsnett ved Ramsrudsvingen. Det kan samtidig etableres gang- og sykkelveg på ledningstraseen.
Legger ved skisse.
De tomtene med størst helning vil få innkjøring fra nedsiden, slik at det kan være garasje i underetasje. Det kan være aktuelt med terrassert utbygging på noen av tomtene.
Det resterende jordbruksarealet på nedsiden av byggeområdet kan utnyttes til lekeareal med akebakker mm. Der kan det også avsettes «hageareal» for de som bor innenfor området, der de kan ha kjøkkenhage, epletrær mv.

Jeg er spent på hva som skjer, ber om tilbakemelding ☺

Mvh.
Tor Ivar Gullord
Gullord GeoService AS
torivar@gullordgeoservice.no
tlf. 90860841

Fra: Åge Andre Michaelsen <Age-Andre.Michaelsen@gjovik.kommune.no>
Sendt: tirsdag 11. desember 2018 13.33
Til: torivar@gullordgeoservice.no
Emne: SV: Kommuneplanens arealdel

Hei

Jeg så boligen som er til salgs. Det er et spennende prosjekt, og forhåpentligvis går det bra med salget.

Vi holder kontakten.

God jul ☺

Vennlig hilsen

Åge André Michaelsen
Arealplanlegger

Samfunnsutvikling , Arealplan
E-post: age-andre.michaelsen@gjovik.kommune.no
Telefon: 94 83 57 48
Gjøvik kommune, Postboks 630, 2810 Gjøvik

www.gjovik.kommune.no

GJØVIK KOMMUNE

Fra: torivar@gullordgeoservice.no [mailto:torivar@gullordgeoservice.no]
Sendt: 11. desember 2018 13:19
Til: Åge Andre Michaelsen
Emne: SV: Kommuneplanens arealdel

Hei
Ok.
Til informasjon er den første boligen som ble bygd her nå ute for salg. Megleren sier at den vil bli solgt raskt, da markedet etterspør nye boliger i Biri. Den andre boligen er under oppføring, blir lukket med tak nå før jul.
De som står bak med finansiering er veldig interessert i å kunne fortsette bygging av boliger her.
Jeg har sett litt mer på tilknytning til offentlig vann- og avløp. Fra det nye området til offentlig ledninger er det bare ca. 650 meter. Det vil også være en gylden mulighet til å fremskaffe godt drikkevann til de eksisterende boligene på strekningen, som ikke har det i dag.
Dagens kart for det nye området er ikke korrekt, det viser dyrket mark på en del som kun er benyttet som beite. De prøvde i sin tid å dyrke, men ga opp da det er meget steinrikt.

Hører gjerne fra deg når det foreligger mer opplysninger.

God Jul ☺

Mvh.
Tor Ivar Gullord
Gullord GeoService AS
torivar@gullordgeoservice.no
tlf. 90860841

Fra: Åge Andre Michaelsen <Age-Andre.Michaelsen@gjovik.kommune.no>
Sendt: torsdag 6. desember 2018 15.05
Til: torivar@gullordgeoservice.no
Emne: SV: Kommuneplanens arealdel

Hei

Utkast til kommuneplanens arealdel er ikke klart. Undertegnede som er den som skal jobbe mest med den har vikariert som leder i høst.

Det jobbes for øyeblikket konkret med plankart, og planbestemmelser. Tidspunkt for

offentlig ettersyn er ikke spikret med bakgrunn i at det fortsatt gjenstår mye arbeid før planforslaget er klart. Det skjer med andre ord ikke i 2018.

Vennlig hilsen

Åge André Michaelsen
Arealplanlegger

Samfunnsutvikling , Arealplan
E-post: age-andre.michaelsen@gjovik.kommune.no
Telefon: 94 83 57 48
Gjøvik kommune, Postboks 630, 2810 Gjøvik

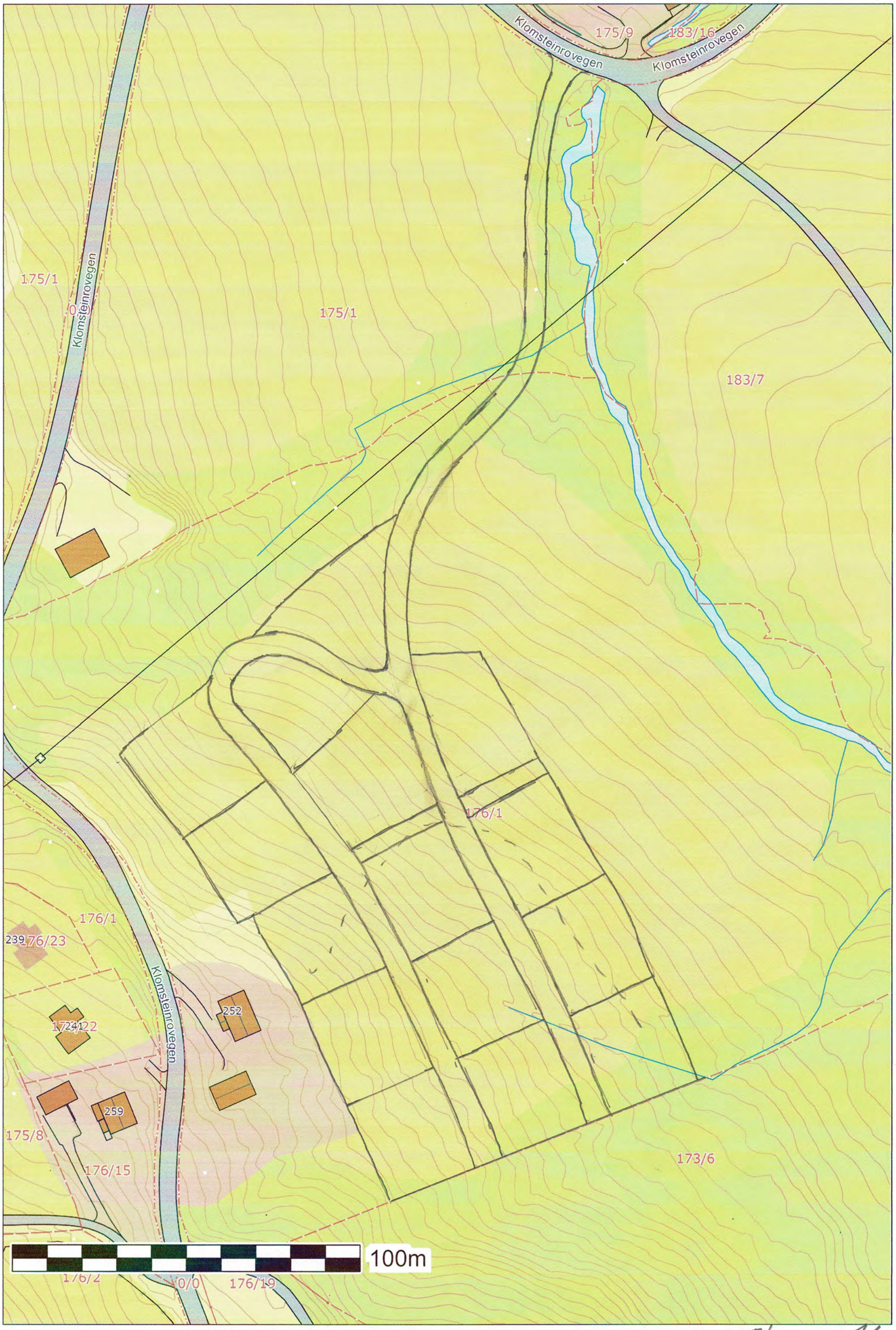
www.gjovik.kommune.no

GJØVIK KOMMUNE

Fra: torivar@gullordgeoservice.no [mailto:torivar@gullordgeoservice.no]
Sendt: 3. desember 2018 19:53
Til: Åge Andre Michaelsen
Emne: Kommuneplanens arealdel

Hei
Viser til møte.
Hva er status, utkast klart ?

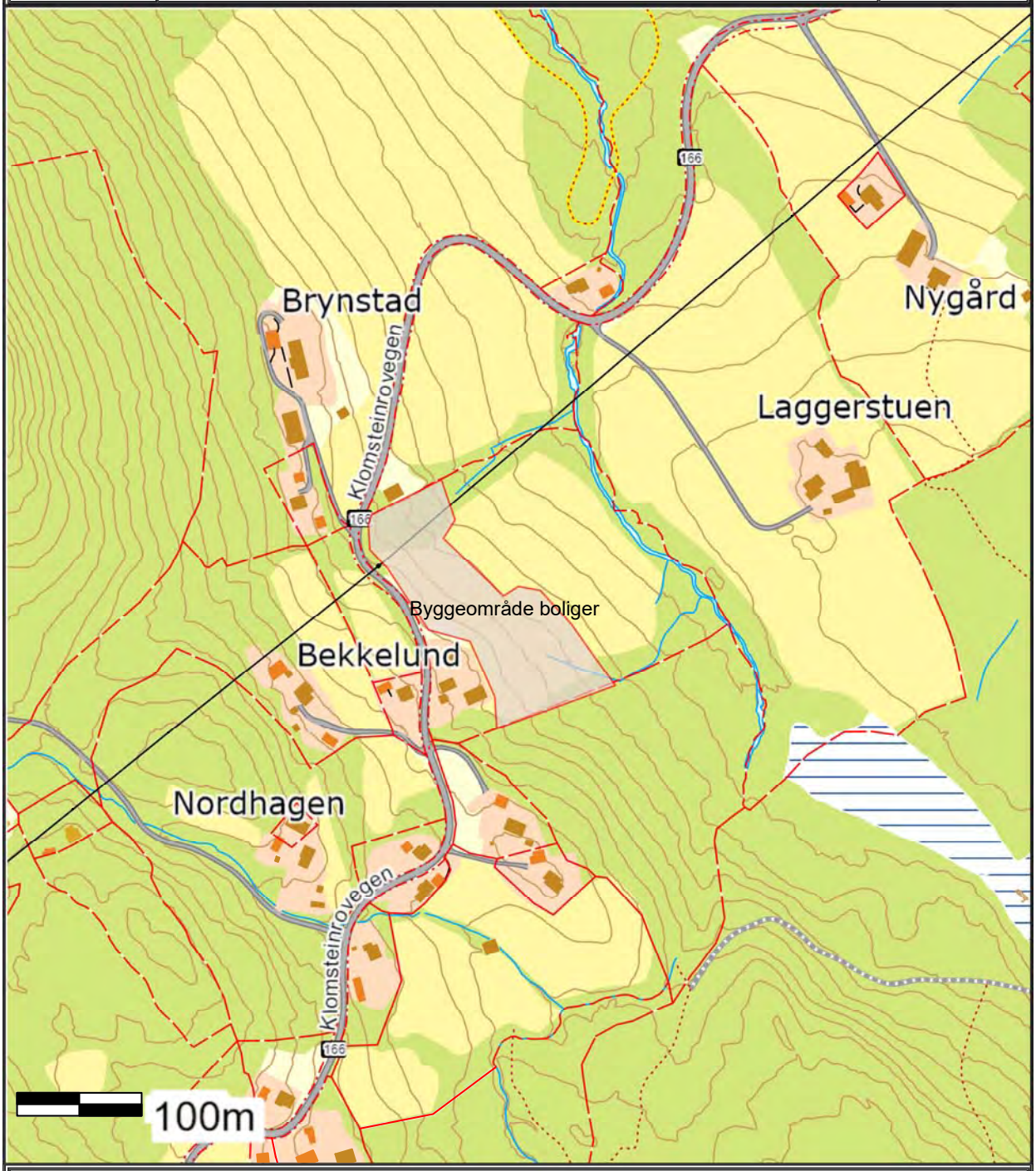
Mvh.
Tor Ivar Gullord
Gullord GeoService AS
torivar@gullordgeoservice.no
tlf. 90860841



Skisse 5/12-18 TG

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 176	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Klomsteinrovegen 252, 2836 BIRI			
Hj.haver/Fester:				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 7/9-2016 Sign:			Målestokk 1:5000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

B14 NORD-EKEREN ØVRE

Fra: Åge Andre Michaelsen
Til: _Arkiv
Emne: Innspill til kommuneplanens arealdel
Dato: 22. august 2016 15:04:16

Hei

Det er flott om denne e-posten kan journalføres i sak 16/2876.

Mvh

Åge André Michaelsen

Fra: Åge Andre Michaelsen
Sendt: 22. august 2016 15:00
Til: 'Andreas Ekern'
Emne: SV: Kommuneplanens arealdel.

Hei!

Beklager sent svar grunnet lengre fravær.

Kommuneplanens arealdel revideres ca hvert 4 år, og Gjøvik kommune er nå i oppstartsfasen med ny revidering. Det blir ikke gjort endringer av kommuneplanen innimellom disse revisjonene for slike forhold som har oppstått i dette tilfellet. Vi vil vurdere innspillet ditt i denne revisjonsrunden, og planprosessen vil skje i 2016 og 2017. Dersom vi trenger mer informasjon vil vi kontakte deg .

Vennlig hilsen

Åge André Michaelsen
Arealplanlegger

Samfunnsutvikling , Arealplan
E-post: age-andre.michaelsen@gjovik.kommune.no
Telefon: 61 18 98 52
Gjøvik kommune, Postboks 630, 2810 Gjøvik
www.gjovik.kommune.no

GJØVIK KOMMUNE

Fra: Andreas Ekern [mailto:Andreas.Ekern@lregnskap.no]
Sendt: 19. august 2016 11:31
Til: Åge Andre Michaelsen
Emne: VS: Kommuneplanens arealdel.

Hva er status i denne saken?

Mvh Andreas Ekern
Autorisert regnskapsfører

Tlf 61246820

Fra: Andreas Ekern
Sendt: 29. november 2015 22:16
Til: 'Age-Andre.Michaelsen@gjovik.kommune.no' <Age-Andre.Michaelsen@gjovik.kommune.no>
Emne: VS: Kommuneplanens arealdel.

Hei! I sommer undersøkte jeg med jordbrukssjef Revhaug om et lite jorde jeg eier rett sør for Biristrand Skole, mellom Skolen, gnr 120, bnr 31 og eiendommen Midt-Ekern, gnr 102, bnr 6. I forrige kommuneplan var dette angitt som godkjent for boligbygging, mens i den nye har dette blitt endret til bruk til offentlig virksomhet. Dette er visst ikke tilsiktet – hva er status i denne saken? Jeg er eier av gnr 120, bnr 5.

Mvh Andreas Ekern
Autorisert regnskapsfører

Tlf 61246820

Fra: Andreas Ekern
Sendt: 8. juli 2015 13:33
Til: 'Ingun Revhaug' <ingun.revhaug@gjovik.kommune.no>
Emne: SV: Kommuneplanens arealdel.

Jeg fikk bekreftet fra Mikaelsen at det jordet mitt jeg spurte om, har endret farge fra gul til rød, uten at han så noen begrunnelse for det. Fint om dette kan rettes til gul igjen i samme slengen, så slipper jeg å søke dispensasjon og betale gebyr for det, hvis kommunen har gjort feil! Takk for hjelpen så langt ☺

Mvh Andreas Ekern
Autorisert regnskapsfører

Tlf 61246820

Fra: Ingun Revhaug [mailto:ingun.revhaug@gjovik.kommune.no]
Sendt: 8. juli 2015 13:18
Til: Andreas Ekern
Emne: Kommuneplanens arealdel.

Hei!

Det har det blitt en feil i kommuneplanens arealdel som berører deler av din eiendom. Det jobbes med å få klarhet i dette, og å få feilen rettet opp.

Send meg en mail igjen når du får beskjed om at feilen er rettet opp, så kan jeg hjelpe deg videre.

Vennlig hilsen

Ingun Revhaug
Jordbrukssjef

Plan og utbygging, Landbruk
E-post: ingun.revhaug@gjovik.kommune.no
Telefon: 61 18 97 47 /917 25 740
Gjøvik kommune, Postboks 630, 2810 Gjøvik

www.gjovik.kommune.no

GJØVIK KOMMUNE

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE DETALJREGULERING FOR 228/44

Formelle opplysninger:

Forslagsstiller:	Navn/firma:	Le van Ty
	Kontaktperson	Le van Ty
	Adresse:	Snertingdalsvegen 1670, 2838 Snertingdal
	E-post:	tyvanle@hotmail.com
	Telefon:	471 78 365

Konsulent:	Navn/firma:	PLANSAK AS
	Kontaktperson:	Magne Kjelstad.
	Adresse:	Løkkegata 9. 2615 Lillehammer
	E-post:	magne@plansak.no
	Telefon:	41 47 88 26

Informasjon om planområdet

Planområdets adresse:	Snertingdalsvegen 1670, 2838 Snertingdal
Planområdets størrelse:	5821 kvm
Eiendommer (gnr/bnr):	228/44
Planstatus - kommuneplan:	F/K
Planstatus - reguleringsplan:	F/K

Intensjoner

Hensikt med planarbeidet:	Bruksendring til bolig
Antatt plantype:	(Endring) reguleringsplan (evt. dersom ikke dispensasjonssøknad)
Viktigste reguleringsformål:	Bolig
Utnyttelse: Antyd utnyttelsesgrad og høyder/etasjer	Dagens utnyttingsgrad antas ikke ønsket endret. Det er to tellende etasjer i dag, H1 og H2. Det antas ikke ønsket endring av dette. Seksjonering mellom etasjene ønskes (2 boenheter etter evt. seksjonering).
Særlige hensyn:	

Overordnede planer

Antas planinitiativet å være i konflikt med overordnede planer?	Nei

Hvis ja, beskriv kort:

Utredningsbehov

Faller planinitiativet inn under oppfangskriteriene for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven?	Nei
Kommenter eventuelt kort:	
Behov for utredning av spesielle planfaglige tema?	Nei
Kommentert eventuelt kort:	

Spesielle forhold av betydning for planinitiativet: Avklaring

Kommenter kort eventuelle spesielle forhold som kan være viktige for gjennomføringen av planen. Avklaring: «Skal det søkes endring av reguleringsplanen, der arealet er merket med HB1 og U-grad 0,3. Del av Snertingdal sentrum, eller skal det søkes dispensasjon fra arealformålet?»

Vedlegg

Illustrasjon av planområdet	(skal følge alle planinitiativ) X	vedl. 1.
Illustrasjoner/mulighetsstudier	(ved behov)	
Planskisser	(ved behov)	
Disposisjon til planprogram	(ved behov)	
Bilder	(ved behov)	

Lillehammer, 8.8.2016

Magne Kjelstad

Daglig leder

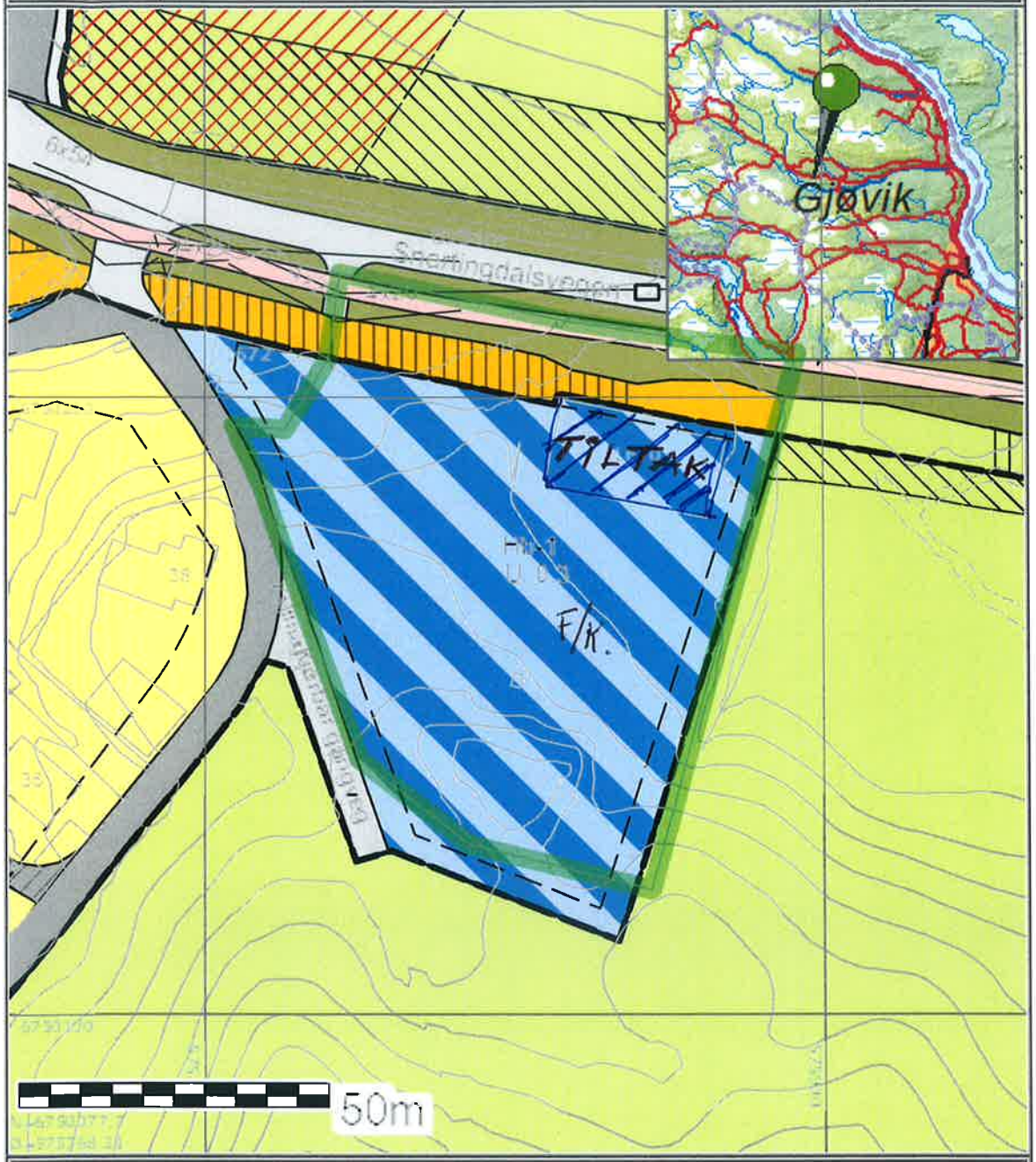
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 028	Bnr: 1/4	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

GJØVIK KOMMUNE

Dato: 8/8-2016 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

1 7 S Y N / 2043743 Geomatikk
Nytt dokument

B16 SNERTINGDALSVEGEN 1712

MOTTATT
Gjøvik kommune, Arkivet

Snertingdal 29/8 -2016

GJØVIK KOMMUNE
Saksbeh: AMi | Saksnr. dok.nr: 16/2876-2
31 AUG 2016
Emnekode: 503
Objektkode:

Til Gjøvik Kommune
Her

Sak: Innspeill til revidering av arealdel i Kommuneplan

Området gjelder Snertingdalsveien 1712 2838 Snertingdal

Gar 229 Bnr 83

Dette er en foreløpig idé/skisse. Håper dette er av interesse for å utvikle Snertingdal med sentrumsnære boenheter.

Hilsen
Petter Eikeonsen
Tel 950 85038

Vedlegg. 3.

17 S Y o / 2043744
Nytt dokument

Prosjektbeskrivelse

Dalatunet Seniorboliger i Snertingdal

Et fremtidsrettet og Nytenkende boligprosjekt

FORMÅL

Vi ønsker å skape et bofellesskap med livskvalitet og miljø som gir muligheter både til individuell frihet og sosialt nettverk. vidre ønsker vi å oppføre egne boenheter og felleshus med livsløpstandard samt garasjeannlegg, felleshuset skal være et viktig redskap til å organisere et aktivt, trykt og godt miljø som dekker beboerenes behov for sosiale aktiviteter og sosialt fellesskap og nettverk i seniorfasen.

Det kan bygges inntil 10 boenheter fra 60m^2 til 100m^2 + og så bruke eksisterende hus til felleshus med Storstue, terasse hobby /trimrom gjesterom bad toalett felles fyrhus og verksted m.m

Boenhetene skal ha livsløpstandard hvor det er tilrettelagt for rullestolbrukere

Bygges slik at boenhetene sammen med felleshuset danner et inntun

Løsningen bygger på nettverk, fellesskap , trygghet og nærhet.

Målet er å skape et trivlig bomiljø både fysisk og sosialt

Garasjeanlegget bygges sammen med boder.

Mål

- Trygghet
- Fellesskap og samhold
- Personlig initiativ
- Økonomi som vi kan leve med
- Livsløpstandard
- Gode og funksjonelle boliger
- Miljøvenlige matrialer
- Miljøvennlig energiforbruk

17 S Y P / 2043745 Geomatikk
Nytt dokument

COOP M.M.

SNERTINGDALSVEIEN

GANG- OG SYKKEL

UTVID.

EKSIST.

10M.

CARPORT

N

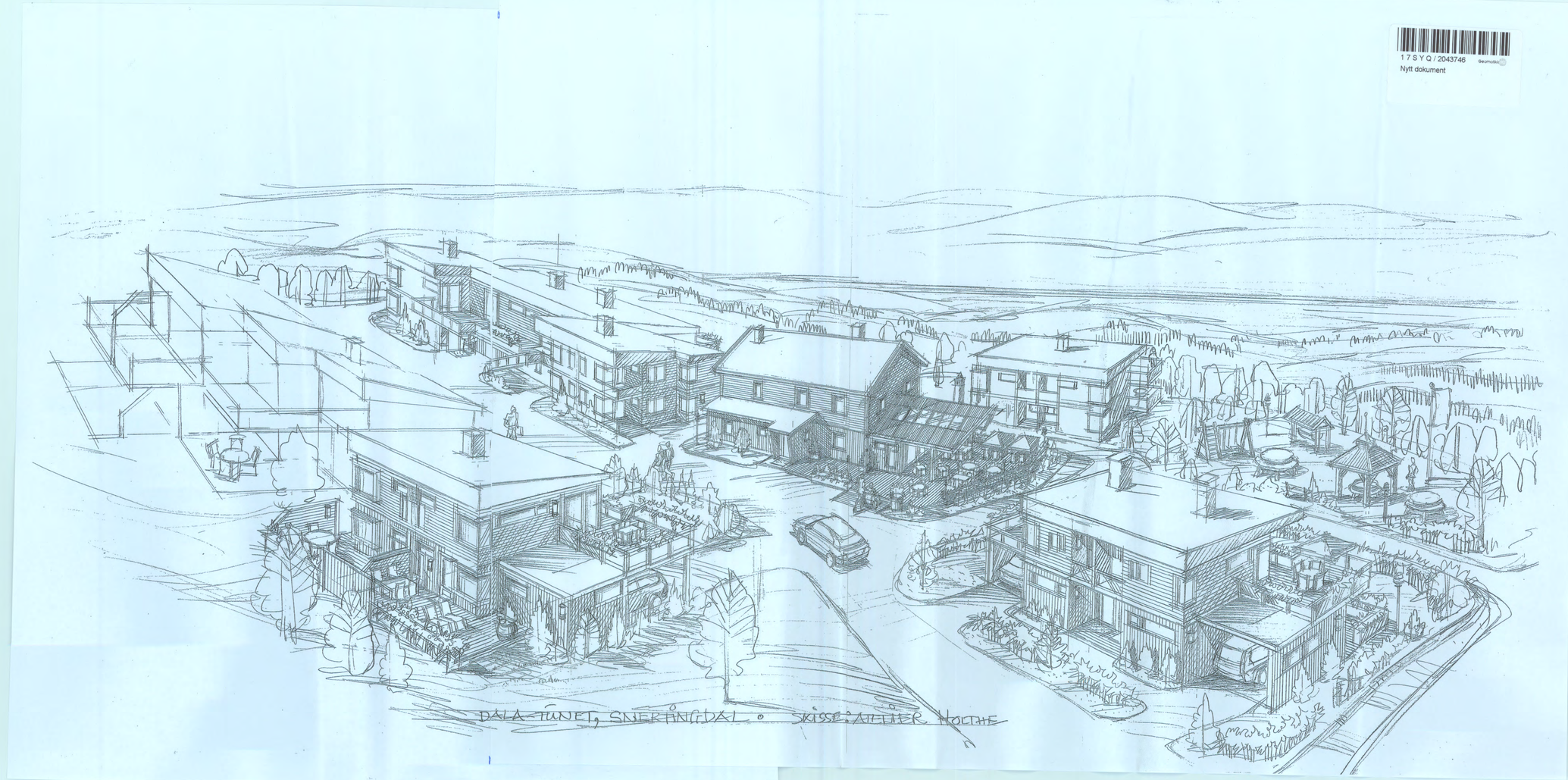
SITUASJONSPLAN 1:50

DALATUNET, SNERTINGDAL, Petter Håkonsen

ATELIER HOLTHE, JUNI 2016

0 10 20 30 40 50 100M.

17 S Y Q / 2043746
Nytt dokument



B17 ØSTBYHØGDA

Feste Kapp as
Landskapsarkitekter mnla

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

Til
Gjøvik kommune
Sektor for samfunnsutvikling
Arealplan

Kapp, 09.02.2017

Arealinnspill for «Østbyhøgda terrasse», gnr./bnr. 102/04, Vestre Totenveg 540

På vegne av grunneier Per Braathen og Betonmast Rotstigen AS ønsker vi å spille inn et areal beliggende på Østbyhøgda ved Vind idrettsplass som nytt boligformål ved rullering av kommuneplanen. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 102/04. Adressen er Vestre Totenveg 540.

Eiendommen har vært spilt inn som nytt boligområde ved tidligere kommuneplanrulleringer. Kommunen ga 28.10.2009 tilbakemelding til forslagsstiller med begrunnelse for hvorfor arealinnspillet ble tilbakevist. Hovedsaken var at området ligger utenfor byvekstgrensen og avstanden til sentrum.

Det har nå gått 8 år siden eiendommen ble vurdert sist, og på den tiden har det skjedd mye i Gjøvik. Eiendommen fortjener å bli tatt opp til en ny vurdering da den har flere kvaliteter som markedet etterspør.

Det må nevnes at siden 2009 har utrolig mye bra skjedd for Gjøvik. Byen er attraktiv og «i farta». Det er bygget mye, byen har hatt en frisk prisstigning de siste årene og byen har fått universitet. I tillegg satses det i området rundt Vind, der det planlegges bygget flerbrukshall i tillegg til et allerede veletablert idrettsanlegg.

Gjøvik leder an veksten i Vestoppland -og det kan byen gjøre også i fremtiden!

Kommuner legger generelt til rette for boligbygging gjennom overordnede planer og styrer arealbruken gjennom hva som tillates regulert. En viktig drivkraft for boligbyggingen er imidlertid etterspørselen i markedet. Uten at denne er på plass blir det som kjent ingen bygging. I de ulike segmentene som boligmarkedet utgjør, er en ikke ubetydelig andel personer som etterspør en relativ nærhet til sentrum i kombinasjon med en landlig beliggenhet. Denne kjøpegruppen finnes, og den vil eksistere selv om kommunen eventuelt kun velger å legge til rette for en mer sentrumsnær fortetting, slik hovedlinjene i kommuneplanen legger opp til. Med et i praksis felles bo- og arbeidsmarked i Gjøvik og Toten-kommunene, har Østbyhøgda

terrasse mulighet til å fylle en etterspørsel for gruppen som ønsker både landlig beliggenhet og en sentrumsnær tilknytning. Det er ikke usannsynlig at denne kjøpegruppen alternativt velger omkringliggende områder i nærhet til, men utenfor Gjøvik kommune.

Østbyhøgda terrasse har solrik beliggenhet og nærheten til Vind gjør at dette vil bli et godt oppvekstmiljø for barn og unge.

Vedlagt følger utsnitt av eiendommen gjengitt i henholdsvis kommuneplanens arealdel, samt et arealressurskart. I kommuneplanen er eiendommen i sin helhet avsatt til LNF. Området omfattes av støysoner fra Vestre Totenveg, men det legges til grunn at dette vil være håndterbart i en detaljeringsfase. Gjennom området strekker det seg også høgspent. Denne vil måtte legges om før utbyggingen kan gjennomføres.

På vedlegg 2 fremkommer arealressursene på eiendommen. Som det fremkommer her består arealene av 7,6 dekar (19,6%) fylldyrket jord og innmarksbeite. 24,2 dekar (62,6%) er skog, 4,9 dekar (12,6%) er jorddekt fastmark, mens 1,9 dekar (4,9%) er bebygd.

Langs eiendommens nordre grense renner en åpen bekk. Det vil enten måtte avsettes tilstrekkelig byggegrense fra denne, eller gjennomføres en flomberegning for å avklare eventuell flomfare knyttet til bekken. Dette anes som fullt ut håndterbart i en eventuell reguleringsprosess.

Vi håper kommunen vil se på Østbyghøgda terrasse med nye øyne og gir det en ny sjanse.

Med vennlig hilsen

Einar Nordengen

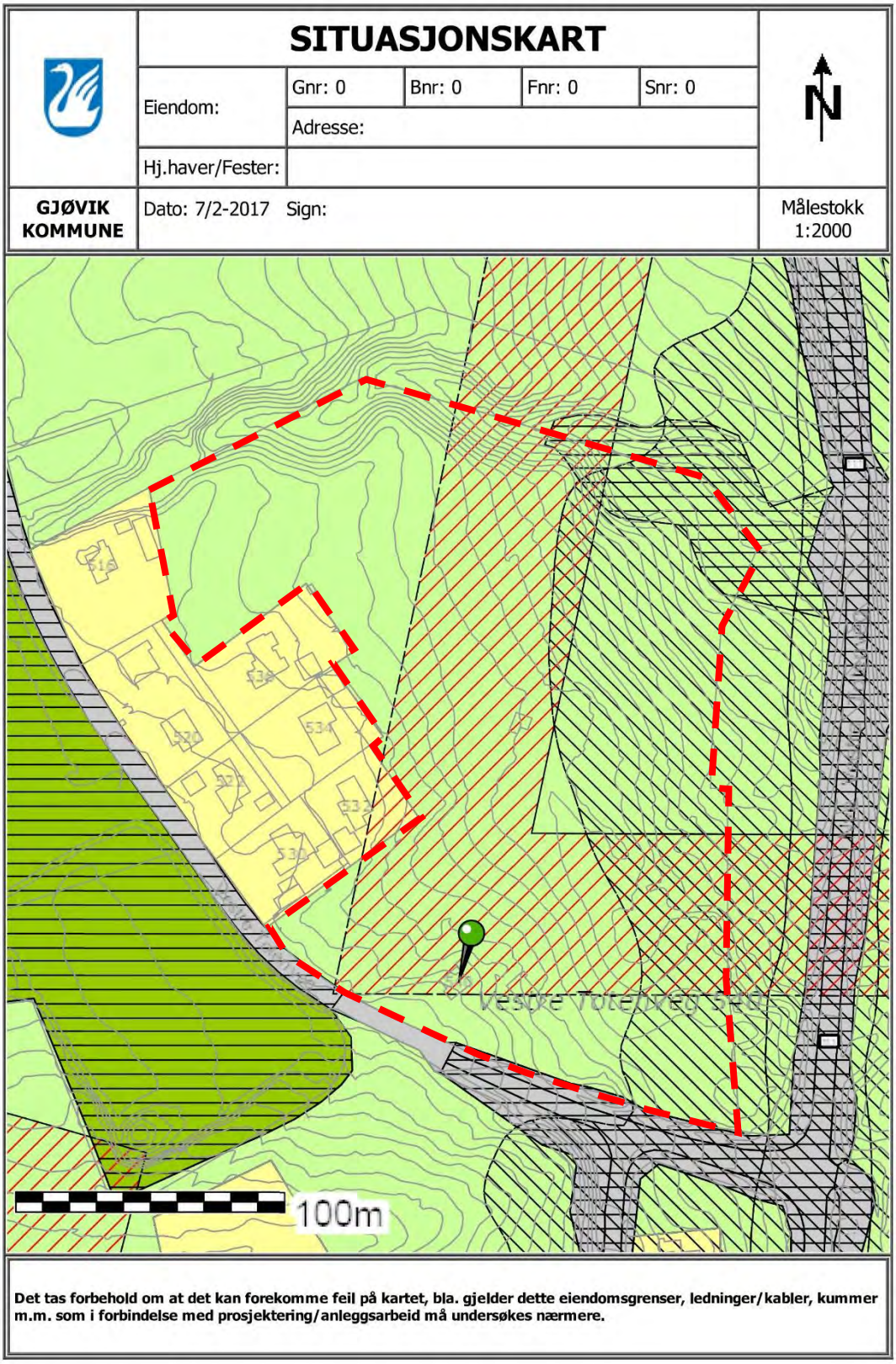
Arealplanlegger
Feste Kapp AS
Postboks 113
2858 Kapp
E-post: en@feste.no

Kopi:

Betonmast Rotstigen AS, Valdresvegen 3, 2815 Gjøvik

Vedlegg:
01 Eiendommen vist i kommuneplanens arealdel
02 Arealressursfordeling på eiendommen

01 Eiendommen vist i kommuneplanens arealdel



02 Arealressursfordeling på eiendommen

0 20 40 60m

Målestokk 1 : 2000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 06.02.2017

GÅRDSKART 0502-102/4

Tilknyttede grunneiendommer:
102/4

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	7.1	
=	Overflatedyrka jord	0.0	
⊥	Innmarksbeite	0.5	7.6
S	Skog av særs høg bonitet	0.0	
H	Skog av høg bonitet	13.5	
M	Skog av middels bonitet	10.7	
L	Skog av lav bonitet	0.0	
i	Uproduktiv skog	0.0	24.2
≈	Myr	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	4.9	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	4.9
	Bebygd, samf, vann, bre	1.9	
	Ikke klassifisert	0.0	1.9
	Sum:	38.6	38.6

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Areal-statistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Byggmester Per Braathen
Frusetlia 11
2817 GJØVIK
Mobil 95961683
E-post: per@byggmester-bb.no

Gjøvik, 26. Februar 2019

GJØVIK KOMMUNE
v/ ordfører Bjørn Iddberg
V/ rådmann Magnus Mathisen
Kaufelldts plass 1
2815 GJØVIK

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

ØSTBYHØGDA TERRASSE – NYTT BOLIGOMRÅDE PÅ GJØVIKS TAK !

En stor takk til ordførerkandidat Torvild Sveen som tok frem nettopp vår sak - Østbyhøgda Terrasse på folkemøtet den 21.februar 2019. Min første kontakt med Gjøvik kommune om saken var med brev datert 9. oktober 2007. Jeg purret, og fikk svar på brevet 1. oktober 2009.
Elleve år er gått siden forrige arealplanrullering i 2008, hvor jeg også var med. 11 år med mange møter og utallige brev med Gjøvik kommunes administrasjon og ordfører. Jeg var jo forundret over at Even Solhaug på folkemøte betvilte den lange behandlingstiden. Han har ringt meg i ettertid og beklaget, og bekreftet at Gjøvik kommune har behov for felt i slike størrelser.

Det er forstemmende å høre Arthur Buchardt på folkemøtet fortelle om at han får JA til byggestart med et knips, når han forsøker andre steder.

Men dette legger vi bak oss, vi skriver 26. februar 2019, og vi ser fremover!

Østbyhøgda Terrasse er et solrikt, unikt og flott utbyggingsområde på toppen av Østbyhøgda.

Jeg nevner her noen av områdets mange kvaliteter :

- Området er godt tilpasset barnefamilier
- God infrastruktur
- Buss hver ½ time- det er et prøveprosjekt på gang fra Nettbuss om ennå hyppigere avganger.
- Eiendommen ligger solrikt til og har gode utsiktsforhold mot Mjøsa
- Nært Vind Idrettsanlegg
- Grønne stier i boligfeltet som fører til Idrettsanlegget
- Plan for vann og avløp til Vind Idrettsanlegg er utarbeidet, og blir liggende inntil vår grense
- Vår utbygging vil bidra med dekningsbidrag til vann og avløpsanlegget
- Det er 38 dekar eiet tomt
- Utbyggingen er tatt godt imot av naboer

- Avløpssystemet til eksisterende boliger trenger nødvendig oppgradering. Utbyggingsområdet vårt vil kunne være med og framskynde denne oppgradering, som er avgjørende for en tilfredstillende håndtering av vann og avløp.
- Det er kun or og gran i området
- Fem dekar med dyrket mark. Denne er inneklemt og det er skrinn jord. Det er ingen aktuelle gårdbrukere for å bruke dette som tilleggsjord, dessuten sier vi oss villige til å nydyrke tilsvarende areal.
- Østby Gårdsbarnehage er like i nærheten, og tilrettelegging av familieboliger vil styrke driften av denne.
- Kopperud skole i rimelig avstand- 1,9 km
- Eiendommen er konsesjonsfri

Siden 2016 har prosjektet blitt videreutviklet sammen med Mesterhus Innlandet

Jeg viser for øvrig til tidligere korrespondanse.

Vi viser til omtale av vår sak i OA den 27.februar 2019 hvor Åge Michaelsen svarer sitat: "Nå er vi i gang med ny plan(arealplan) som skal på høring og vedtas i løpet av 2019. Det nye nå er at det planlegges framføring av offentlig vann og avløp i forbindelse med flerbrukshall. I forbindelse med planen vil Braathens område, som igjen er foreslått, bli konsekvensutredet på nytt."

I saksframlegget til detaljreguleringsplan for Vind idrettspark er ikke Østbyhøgda Terrasse nevnt med et ord. Vind Ils plan erstatter deler av reguleringsplan for Østbyhøgda godkjent 30.08.1976, og mindre vesentlig planendring av 16.10.1981. Om vi hadde blitt tatt med i samme saken, ville det ha gitt et betydelig dekningsbidrag til vann og avløp. Her vises til flere møter med teknisk avdeling for vann og avløp, i samarbeid med Vind Idrettslag i forbindelse med framføring av vann og avløp opp til Østbyhøgda.

Som utbygger ønsker vi å komme i gang så fort som overhode mulig med vårt reguleringsarbeid.

Kan saken Østbyhøgda Terrasse bli behandlet slik at vi kan starte vårt arbeide? En Vind, vinn sak!

Vi håper på et meget snarlig og positivt svar.

Med vennlig hilsen

Per Braathen

For Mesterhus Innlandet

Frantz Hoelstad

Vedlegg:

Utbyggingsskisse Østbyhøgda Terrasse

Plan over mulig VA-trasè datert 13.06.2018

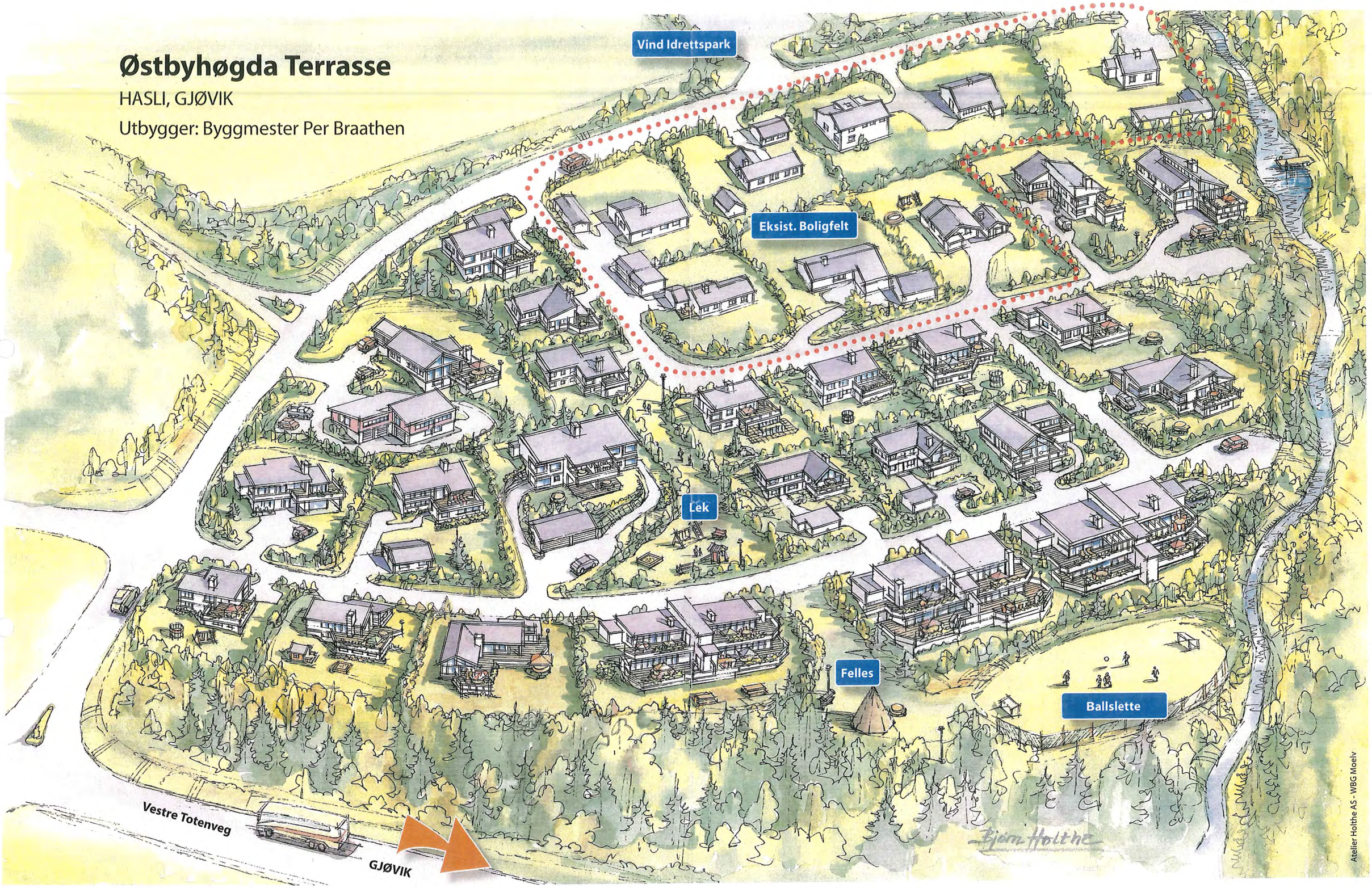
Søknaden sendes i tillegg til E-post, også pr. brev

Vi ber om at E-posten oversendes formannskapsmedlemmene

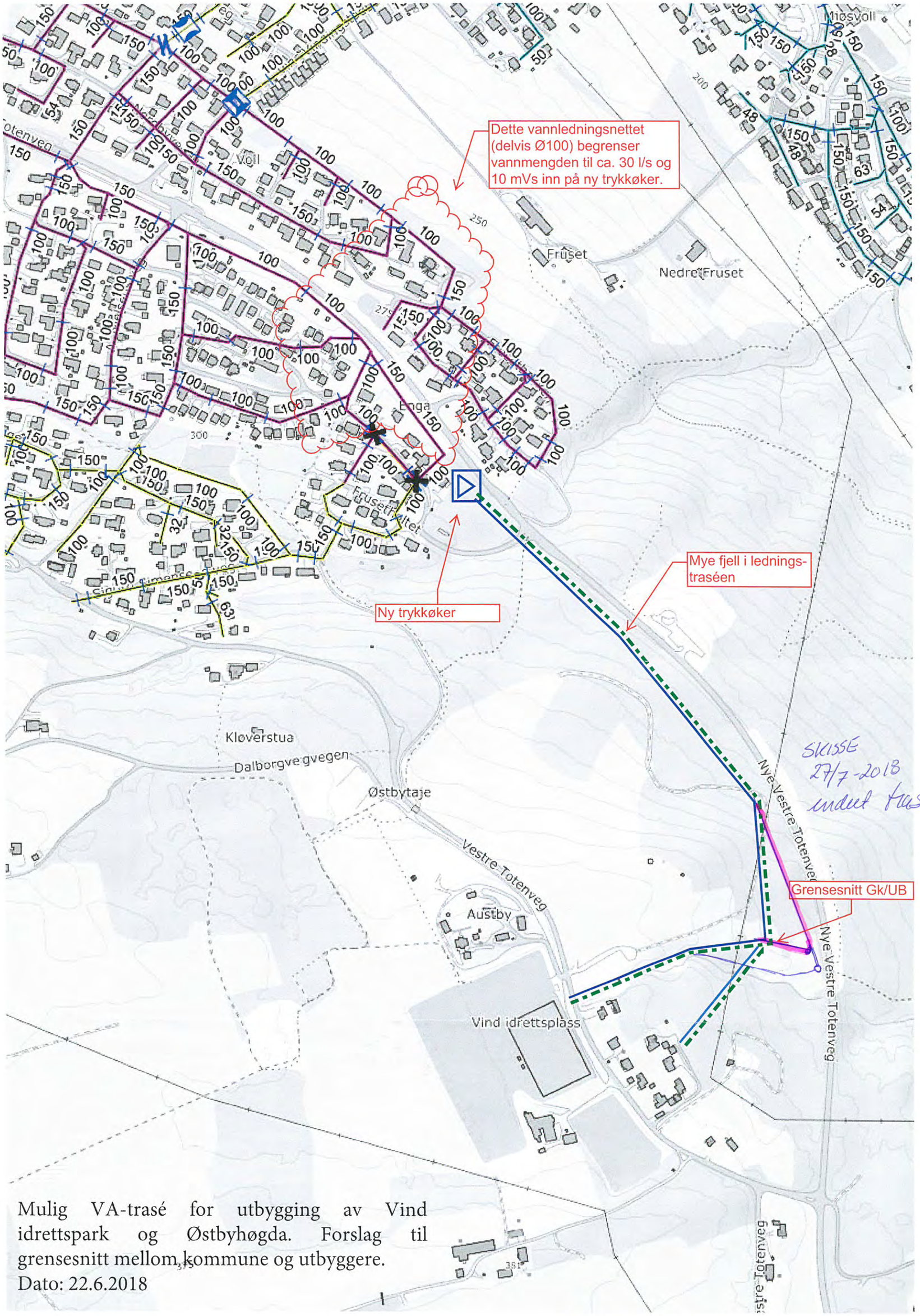
Østbyhøgda Terrasse

HASLI, GJØVIK

Utbygger: Byggmester Per Braathen



10?/14



Mulig VA-trasé for utbygging av Vind idrettspark og Østbyhøgda. Forslag til grensesnitt mellom kommune og utbyggere.
Dato: 22.6.2018

Sendt A. Tufto og Rolf Perjord den 24/7-18

B18 STENVOLD

Feste Kapp as
Landskapsarkitekter mnla

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

Til
Gjøvik kommune
Sektor for samfunnsutvikling
Arealplan

Kapp, 17.02.2017

Arealinnspill for del av gnr./bnr. 20/3, Yttersetvegen 40/42

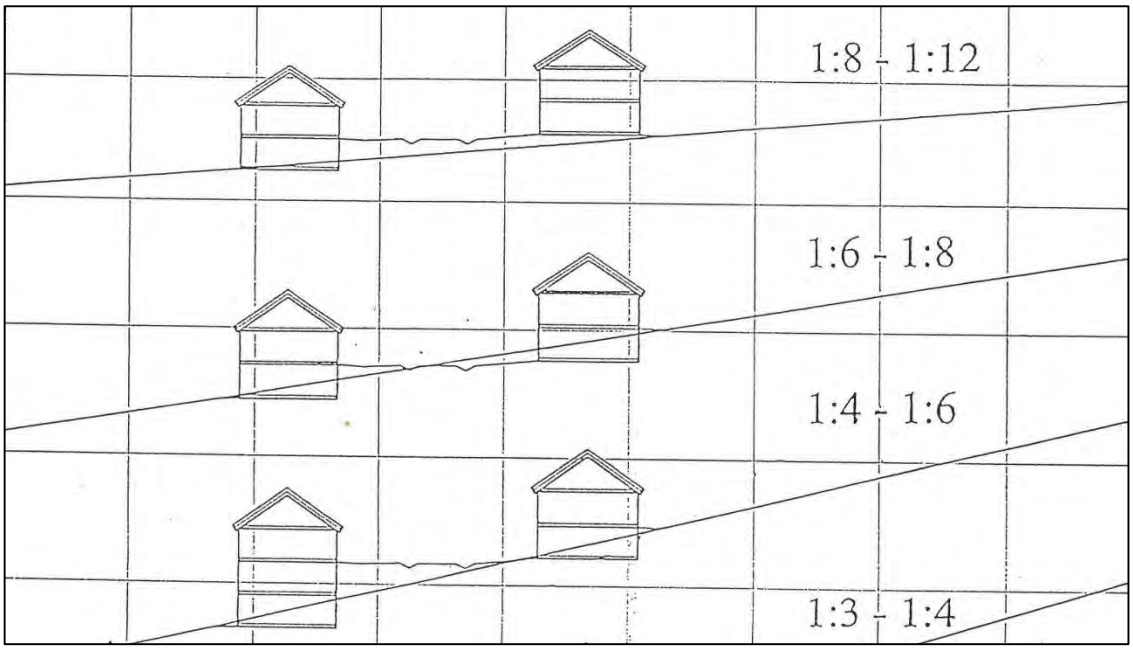
På vegne av grunneier Rolf Narve Engebretsen og Byggmester Magne Fjellhaug AS ønsker vi å spille inn et areal beliggende på i Bybrua langs Yttersetvegen som nytt boligformål ved rullering av kommuneplanen. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 20/3. Adressen Yttersetvegen 40-42.

Eiendommen er ikke spilt inn som boligområde i kommuneplanen tidligere. En utvikling av eiendommen vil boligformål vil danne en yttergrense for bebyggelsen langs Solhaugjordet og Yttersetvegen.

Det er ca. 2 kilometer til Grande skole. Skolevegen vil gå langs Yttersetvegen og Mjølkevegen. Det er Vardal ungdomsskole som er nærmeste ungdomsskole. Dit er det ca. 7 km. Nærmeste servicetilbud er Hunndalen, ca. 6. km fra området.

Terrenget på eiendommen varierer med en helningsgrad på ca. 1:4 til ca. 1:10. En slik helningsgrad anses som lite problematisk å bygge. I tillegg er den sørligste delen av området tilsvarende flatt. Det vil sannsynligvis være snakk om mindre adkomstveger fra Yttersetvegen hvor det bygges boliger med sokkel (helt eller delvis skjult i terrenget) på begge sider av vegen.

På neste side vises prinsippskisser som illustrerer dette, og som viser hvilke variasjoner terrenget ligger innenfor, samt hvordan bygg plasseres i disse:



Vedlagt følger utsnitt av eiendommen gjengitt i henholdsvis kommuneplanens arealdel, samt et arealressurskart. I kommuneplanen er eiendommen i sin helhet avsatt til LNF. Det er ingen spesielle hensynssoner som legger begrensinger på arealbruken på eiendommen. På vedlegg 2 fremkommer arealressursene på eiendommen.

Eiendommen har en utstrekning på 12 dekar. Av dette er 3,9 dekar (32,5 %) fylldyrket jord. 5,5 dekar (45,8 %) er skog av middels bonitet, og 2,3 dekar (19,1 %) er skog av høy bonitet. 0,3 dekar er vann i form av et bekkedrag (2,6 %). Arealet er nylig avvirket. Det står kun igjen enkeltstående trær.

Langs eiendommens østre del renner en åpen bekk. Det vil enten måtte avsettes tilstrekkelig byggegrense fra denne, eller gjennomføres en flomberegning for å avklare eventuell flomfare knyttet til bekken. Dette anses som fullt ut håndterbart i en eventuell regulering.

Som vi har påpekt også ved andre arealinnspill til boligformål, mener vi kommunen må vurdere helheten i boligmarkedet når de skal utforme kommuneplanen. I tillegg til vektleggingen av sentrumsnær fortetting, mener vi det også bør være rom også ny spredt boligbebyggelse.

Med vennlig hilsen

Einar Nordengen

Arealplanlegger
Feste Kapp AS
Postboks 113
2858 Kapp
E-post: en@feste.no

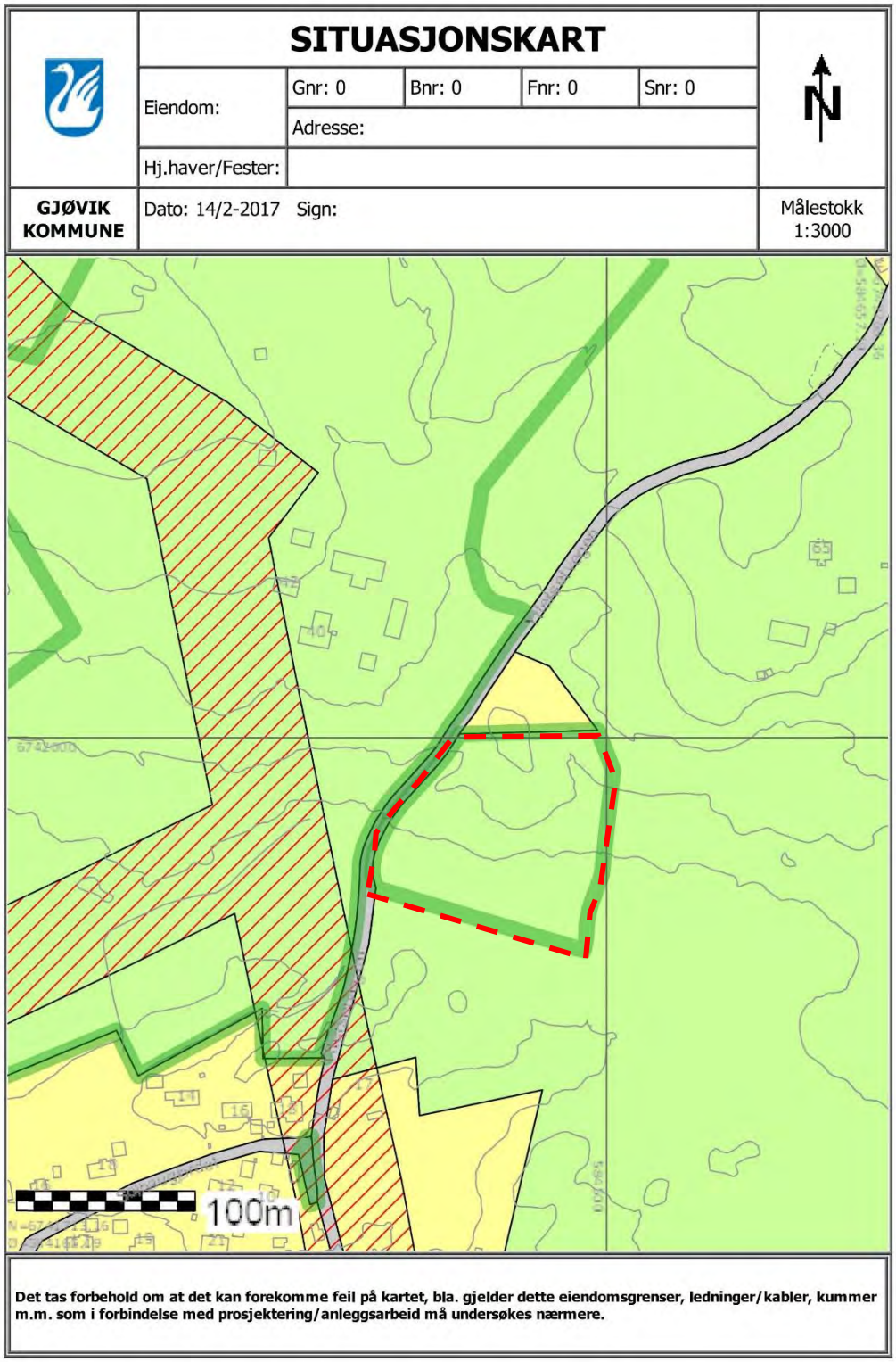
Kopi:

Byggmester Magne Fjellhaug AS, Kallerudlia 13, 2816 Gjøvik
Rolf Narve Engebretsen, Yttersetvegen 42, 2822 Bybrua

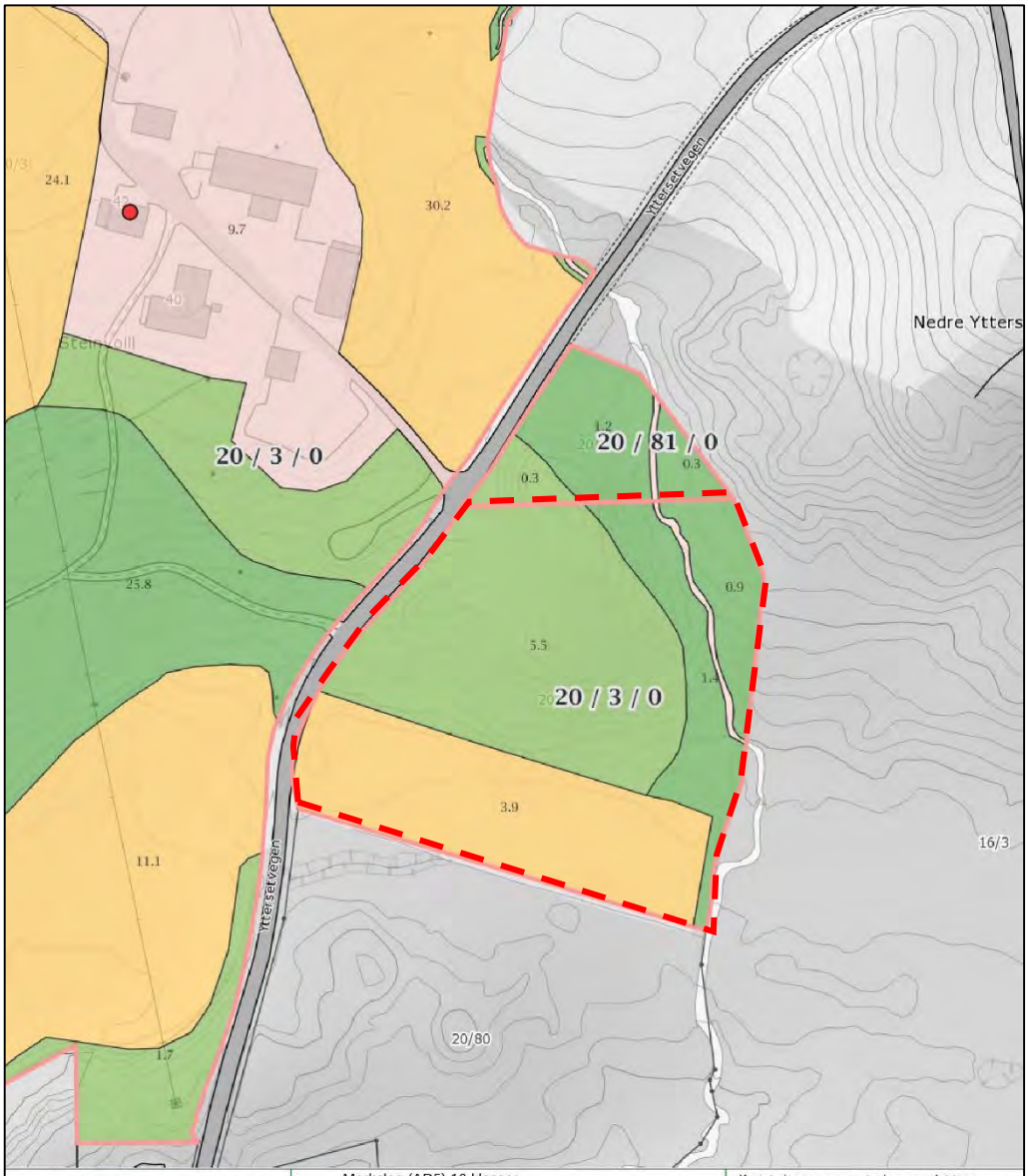
Vedlegg:

01 Eiendommen vist i kommuneplanens arealdel
02 Arealressursfordeling på eiendommen
03 Lengdeprofil gjennom eiendommen
04 Foto sett mot nordøst

01 Eiendommen vist i kommuneplanens arealdel



02 Arealressursfordeling på eiendommen



0 10 20 30m

Målestokk 1 : 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 14.02.2017

GÅRDSKART 0502-20/3
Tilknyttede grunneiendommer:
20/3 - 20/81

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

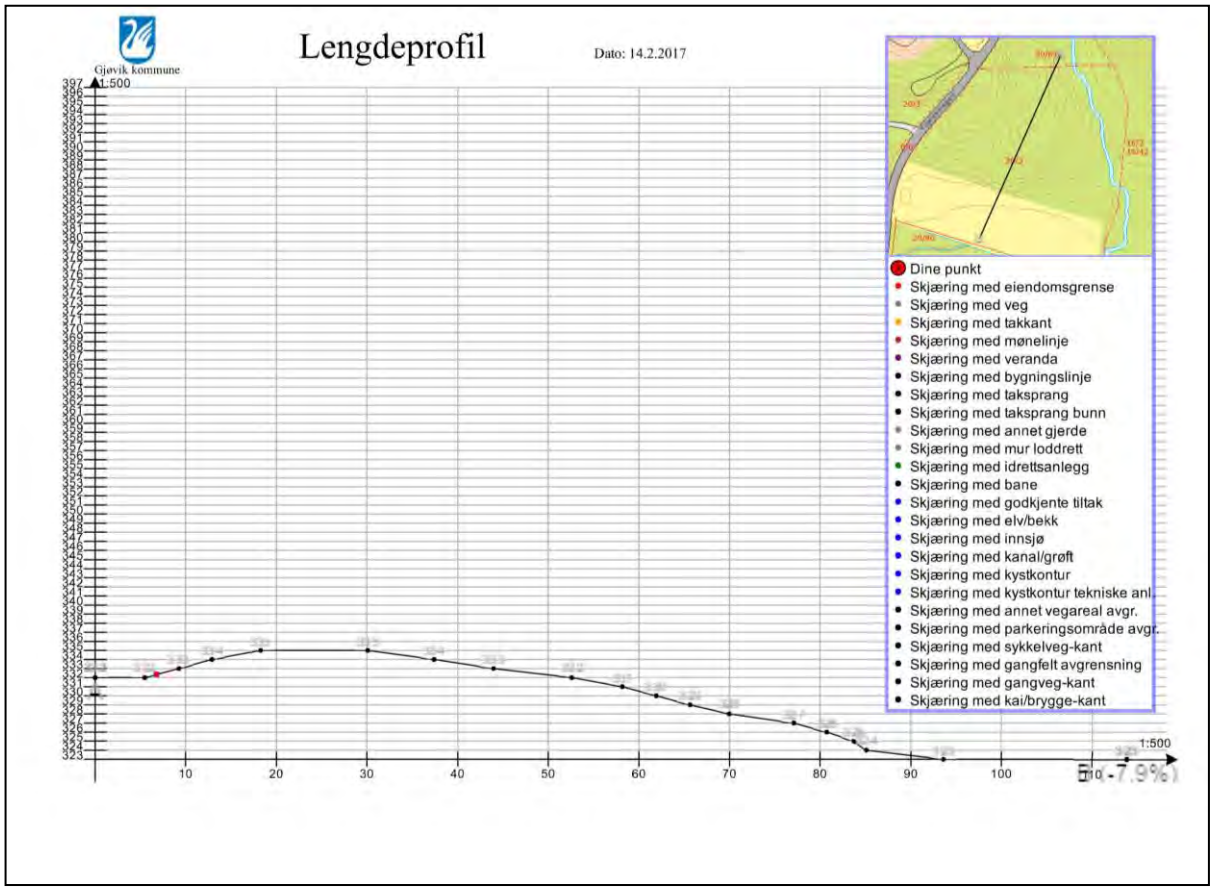
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	74.0	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
⊥	Innmarksbeite	9.4	83.4
S	Skog av særs høg bonitet	0.0	
H	Skog av høg bonitet	38.8	
M	Skog av middels bonitet	19.9	
L	Skog av lav bonitet	21.0	
i	Uproduktiv skog	0.0	79.7
~	Myr	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.4	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	0.4
	Bebygd, samf, vann, bre	11.2	
	Ikke klassifisert	0.0	11.2
	Sum:	174.7	174.7

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Areal-statistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser

03 Lengdeprofil gjennom eiendommen



04 Foto sett mot nordøst

FYLKESLANDBRUKSKONTORET I OPPLAND
JORDBRUKSETATEN

Rolf Engebretsen

2812 BYBRUA

Dato 4.11.88

Vår ref.KV/th

MOTTATT
03 MAR 2017
Gjøvik kommune, Arkiv

SAK NR. F. 510 /1988. FRADELING/OMDISPONERING.

I medhold av fylkeslandbruksstyrets delegasjon av 14. desember 1981 samtykker med dette fylkeslandbrukssjefen i Oppland i fradeling (jordlovens § 55) av 6 parseller på tilsammen 8,0 dekar, hvorav 2 dekar beitemark og 6 dekar udyrkbar mark fra eiendommen Stenvold, gnr. 20 bnr. 3 i Gjøvik, overensstemmende med søknaden og landbruksnemndas tilråding.

Parsellene skal nyttes til boligtomter

Behandlingsgebyr er betalt.

Etter fullmakt

Knut Vorkinn

J. Holsæter

Utskrift sendt:
Landbrukskontoret, Jordbruksetaten i Gjøvik.
Kommunen, Teknisk etat.

Kontoradresse
Tordenskjoldsgt. 4 A
2800 Gjøvik

Telefon
061/89 200

Postgiro
5 43 26 79

MØTEBOK

Lbn./Fl.st. **Side**

Landbruksnemnda		Fylkeslandbruksstyre	
i Gjøvik			
Møte 12. sept. 1988.	**Sak** 050288 00079 DEL	**Møte**	**Sak**
Reg.nr.	**Tidl. sak**	**Reg.nr.** 81/88 - 1312/88	**Tidl. sak**

Søknad om fradeling av 6 parsell(er) 8.0 da

Søknad om omdisponering av 6 parsell(er) 8.0 da

fra eiendommen Stenvold

G.nr.	B.nr.	Kommune
20	3	Gjøvik

Eier(e)	Adresse
Rolf Engebretsen	2812 Bybrua

Kjøper(e)	Adresse
Rolf Engebretsens barn.	2812 Bybrua.

Areal-oppgave

	Bruket	Arealklassifisering	Parsell(ene)	Arealklassifisering
Fulldyrket	74 da	☐ A ☒ B	da	☐ A ☐ B
Overflatedyrket/gjødslet beite	30 da		2 da	
Prod.skog/plantemark	45 da		da	
Annet areal	60 da		6 da	
Areal i alt	209 da		da	
Dyrkbart	30 da	☐ A ☒ B	da	☐ A ☐ B

Bruksmåte

Bruket er: ☐ Familiebruk ☒ Støttebruk ☐ Ikke jordbruk ☐ Bortleid

Bruket ligger i et område med:

☒ Middels gode jordbruksvilkår ☐ Dårlige jordbruksvilkår ☐ Gode jordbruksvilkår ☒ Økende el. stabilt folketall ☐ Nedgang i folketallet

Formålet med frad./omdisp.

☐ Skogplanting	☒ Boligformål	☐ Hytte/fritidshus
☐ Tilleggsjord	☐ Industri ol.	☐ Kirke, skole, helse, idrett ol.
☐ Tilleggsskog	☐ Veger/samferdsel	☐ Andre formål

Saksutredning

Saksbehandler: Jakob Håland.

Eiendommen ligger etter kom.veg som tar av riksveg til Dokka mellom Bybrua og Tobro i tidl.Vardal kommune.

Arealene ligger godt samla sydvest og nord for husa, med mye nydyrket jord i senere år. Morene og myrjord, brukt til gras. Tidligere kjøttproduksjon på storfe er i senere år gått over til hestavl. Dssuten drives det stort med bier. Husa er gode. Våningshuset nytt og driftsbygningen utbedret. Det har vært satset sv-ært på denne eiendommen i de siste 10-årene, med kjøp av tilleggsjord, nydyrking m.v.

Driftsenheten er ennå kun et støttebruk, så eieren må ta noe inntekt utenom bruket for å livberge familien.

Hans 4 barn, 18 - 24 år, trenger hus, skrives det i rekvisisjonen. Disse husa akter søkeren selv å sette opp i samme stil. Forøvrig skal omsøkt parsell utnyttes til 6 boligtomter.

Sign. (Lbn.)	Sign. (Fl.st.)	Utskrift sendt til:

50.000. 8.82. e.s.trykk-Oslo

MØTEBOK

Lbn./Fl.st. **Side**

Landbruksnemnda i Gjøvik		Fylkeslandbruksstyre	
Møte 12 sept. 1988	Sak 050288 00079 DEL.	Møte	Sak
Reg.nr.	Tidl. sak	Reg.nr.	Tidl. sak

Parsellen som søkes fradelt, består av noe beite og hamn, bevokst glissent med skog på øvre delen. Dette er en stor haug, hvor det er stor fare for fjell i grunnen. I det minste er det mye stor blokk i øvre jordlaget. Haugen heller i alle retninger, og er forholdsvis velegnet til boligtomter.

Teknisk etat skriver i sitt følgeskriv av 17.08.1988:

" Eiendommen er vist til landbruk på soneplanen, men grenser inn til planlagt utbyggingsområde.

De evnt. nye tomtene vil kunne knytte seg til offentlig vannledning, men de vil ikke bli tillatt tilknyttet offentlig kloakk før en evnt.utbedring av det eksisterende ledningsnett i området er foretatt. Før teknisk etat foretar en ytterligere vurdering av utslippsforholdene ønskes landbruksmyndighetenes behandling av fradelingssøknaden." Sitat slutt.

Her kan det bli frigitt noen tomter, kanskje, med infiltrasjon i grunnen. Men alle tomtene får søkeren neppe bebygge før off.kloakk er gitt større kapasitet.

Eieren er 46 år, gift og har voksne barn. Tomtesøkernes alder 18-24 år.

Eieren har eid eiendommen siden 1972, og har siden kjøpt tilleggsjord. Det arbeides fremdeles med å skaffe eiendommen dyrkbare tilleggsareal, event. i bytte m/ nabo. Men dette kommer senere som egen sak.

Med ovenstående som grunnlagsopplysninger, synes det rart å søke fradelt 8 da til boligtomter. - Men omsøkt parsell er ikke dyrkbar jord, og boniteten tilsier en meget svak produksjon. Litt beitegras for hestene kan parsellen likevel gi eiendommen. -

Forslag til vedtak:

Fradeling / omdisponering av ca. 8.0 da ikke dyrkbar jord til 6 boligtomter av eiendommen Stenvold, gnr. 20/3 i Gjøvik, kan landbruksnemnda anbefale ut fra jordlovens paragraf 55/54.

Siden teknisk etat sannsynlig ikke kan tilrå bebygget alle tomtene før kom.kloakkledning er gitt større kapasitet, anbefaler landbruksnemnda at fradelinger og bebyggelse starer nordfra. Da vil alltid restarealet kunne utnyttes til beite for gårdens dyr.

En forutsetning for fradelingssamtykke til hele arealet, er at infiltrasjonsgrøftene ikke legges slik at nedenfor dyrka jord blir vanhevdet. Konf. jordlovens paragraf 54.

Saken sendes fylkeslandbrukskontoret for videre behandling i fylkeslandbruksstyret.

LANDBRUKSKONTORET Jordbruksetaten i Gjøvik

Enstemmig vedtatt 12/9 88 JSK

Sign. Lbn.	Sign. Fl.st.
Ø	

B19 KRISTIANSLUND

Fra: Ingrid Bardal <ingrid.bardal@gmail.com>
Sendt: 10. mars 2017 00:10
Til: Åge Andre Michaelsen
Emne: Innspill til kommuneplanens arealdel - Kristianslund

Til Gjøvik kommune

Viser til tidligere epost med innspill til kommuneplanens arealdel. Vedlagt følger kartskisse med vårt forslag til hvilket område av gården som på sikt kan utvikles til tomtearealer.

I denne kartskissen har vi tatt utgangspunkt i området som allerede er i kommuneplan og bare trekt det samme området ut mot yttergrense av eiendommen. På skogbrukskartet er dette stort sett hogstklasse 2 og noe er hogstklasse 4. Det er nok ikke videre tilvekst av skog på arealet som er omfattet av hogstklasse 2 - der er det nok lauvskog som sprer seg på egenhånd.

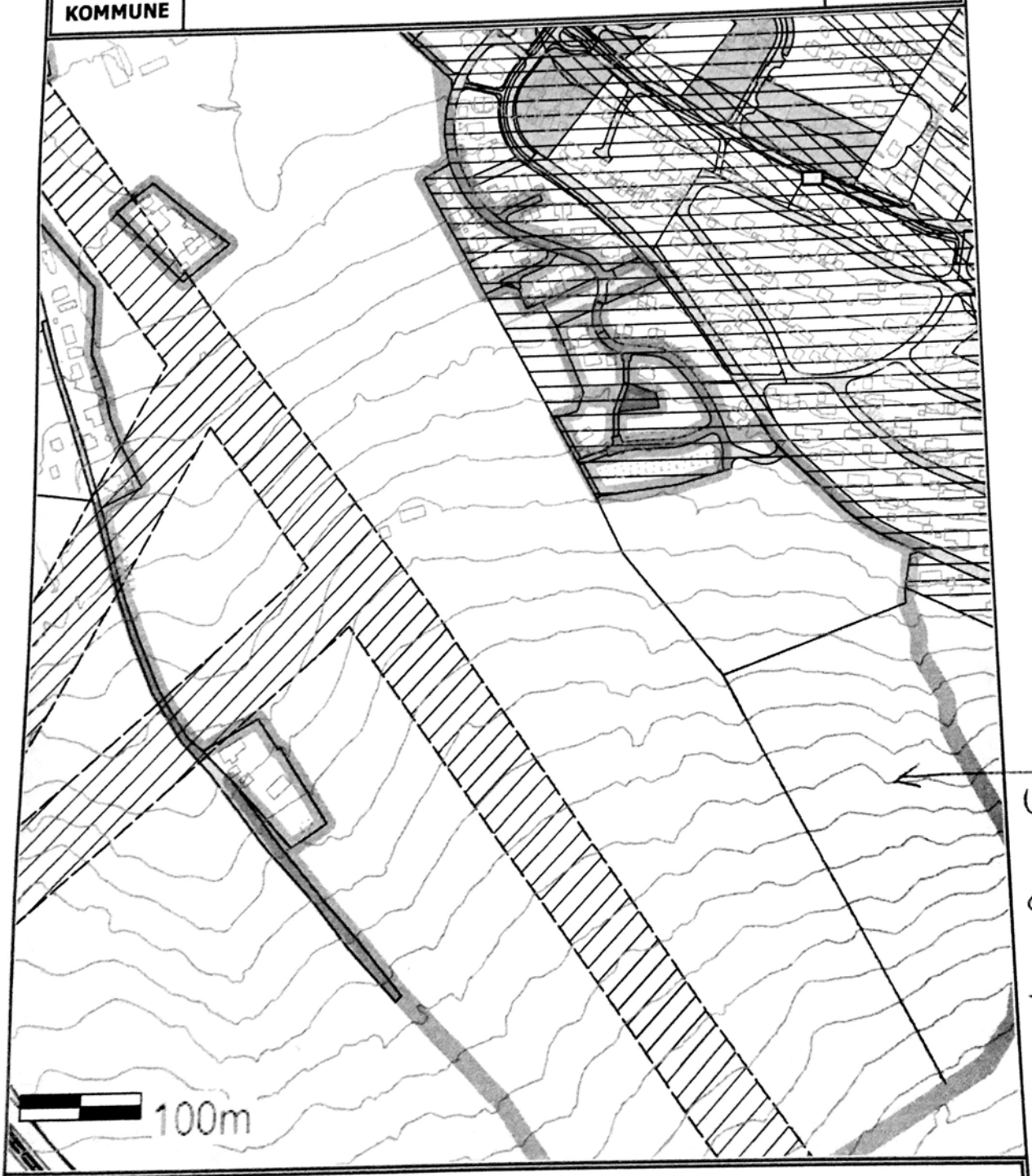
Det er stor usikkerhet rundt skogarealet vårt som nå er hogstklasse 4. Erfaring viser at denne skogen vokser for fort, og det fører til at den råtner på rot og den må kanskje derfor hogges før den er hogstmoden. Dette har nok de siste årene påvirket skjøtsel av skogen vår - her er det usikkerhet rundt hva som er verdt å satse på. Da har nok og tanken på at dette kan bli et kommende tomteareal vært med i vurderingen.

På sikt kan det nok være aktuelt å legge til rette for enda et større område av eiendommen vår. Som brukere ønsker vi å se på hvilke muligheter det finnes for videre drift av skogen vår, og det må gjøres i samarbeid med skogbruksrådgiver. Ser derfor for oss at dette kan det være muligheter for å komme med innspill på ved en senere anledning.

Hilsen Ingrid Bardal og Knut Even Sigstad

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Klomsteinrovegen 22, 2836 BIRI, med flere			
Hj.haver/Fester:				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 9/3-2017 Sign:			Målestokk 1:5000



Uttredelse av areal til tomter.

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

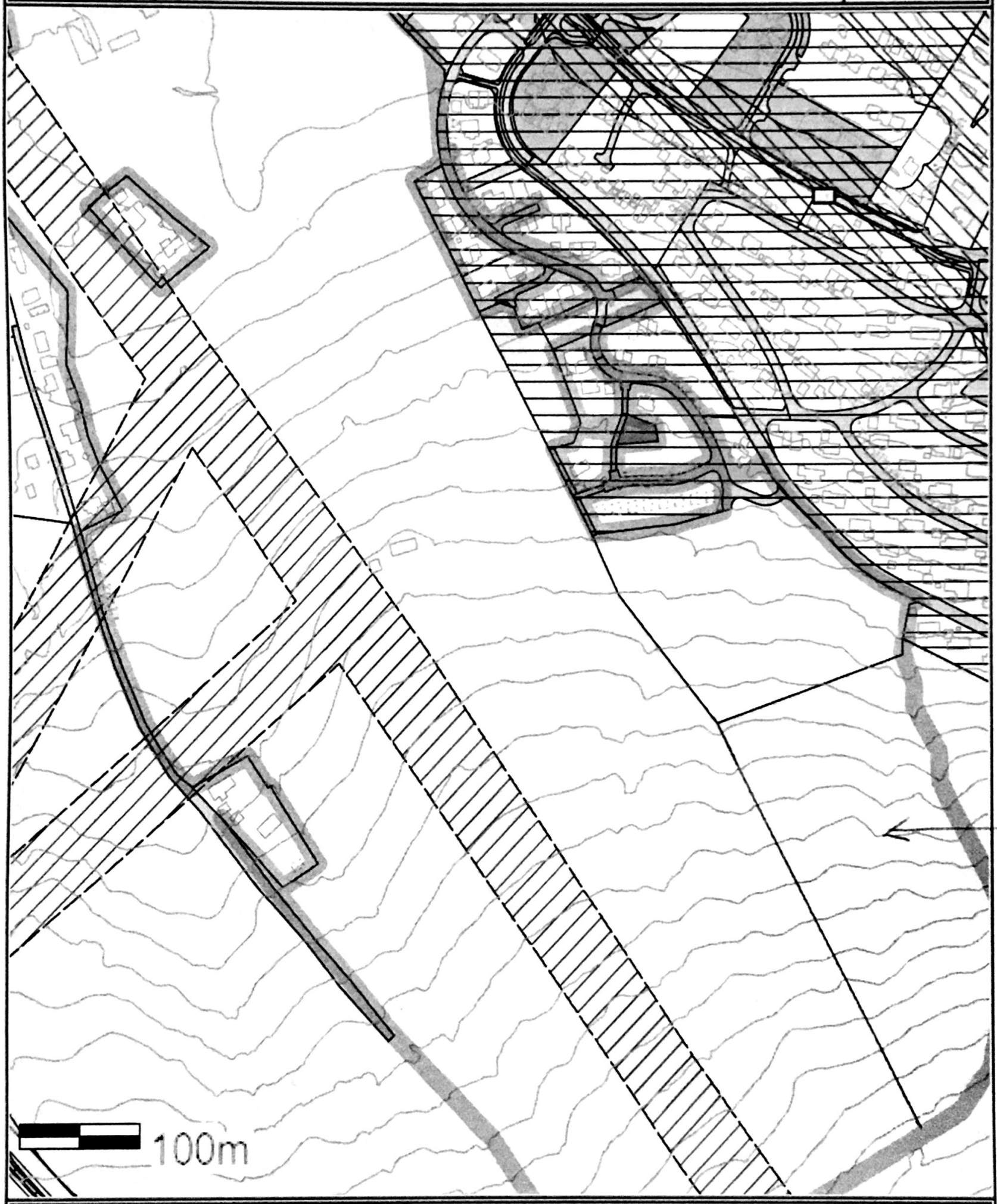
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Klomsteinrovegen 22, 2836 BIRI, med flere			
Hj.haver/Fester:				

GJØVIK KOMMUNE

Dato: 9/3-2017 Sign:

Målestokk 1:5000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

B20 MUSTAD

Mustad Næringspark

Gjøvik Kommune
Planavdelingen
v/ Plansjef Lars Engelien

O. Mustad & Søn Eiendom AS

Postadresse
Postboks 41
2801 Gjøvik

Besøksadresse
Raufossveien 40
2815 Gjøvik

Telefon +47 61 13 77 000

Bankkonto 8101.86.14111

Organisasjonsnummer.
NO 914 437 458 MVA

Your/Deres ref: Our/Vår ref: 03. januar 2017

Formål tomt Mustad Idrettsparken gnr 66 bnr 15.

Vi viser til hyggelig møte vedr regulering av Mustad sin tomt Mustad Idrettsparken gnr 66 bnr 15, hvor vi diskuterte mulig fremtidig bruk av tomten.
Dette da i forhold til Kommunedelplanen.

Reguleringsarbeidet er nå under utvikling og reguleres sammen med Vardal Idrettsforening sin tomt bnr 66 gnr 41. Vardal sin tomt skal kun benyttes til idrettsformål.
Det er JAF Arkitektkontor som utfører arbeidet.

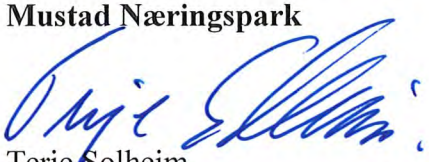
Arbeidet med å utvikle tomteområdet vårt er nå i en idefase og vi vurderer om fremtidig bebyggelse på tomten skal være næring eller bolig, eller begge deler.
Med bakgrunn i det ønsker vi at det i den fremtidige Kommunedelplanen tas hensyn til at tomten kan bebygges med begge formål, det vil si næring og bolig.

Vi har i samarbeid med JAF Arkitektkontor gjort noen vurderinger av utnyttelse av tomten da til næring og bolig, og vi ser at tomten egner seg bra til begge formål.
Vi legger ved tegninger fra JAF i forbindelse med denne mulighetsstudien.
Den ene til næring med et rundt bygg.
Det andre med boliger med lav rekkehus og lavblokk 2-3 etasjer og høyblokk på 4-5 etasjer. Dette bebygges da med et skjermet tun mot idrettsbanen.

Vi håper våre ønsker om formål næring og bolig kan tas inn i Kommunedelplanen, slik at vi kan arbeide videre med begge konsepter i reguleringsplanen?

Vennligst ta kontakt hvis dere har noen spørsmål!

Med vennlig hilsen
Mustad Næringspark

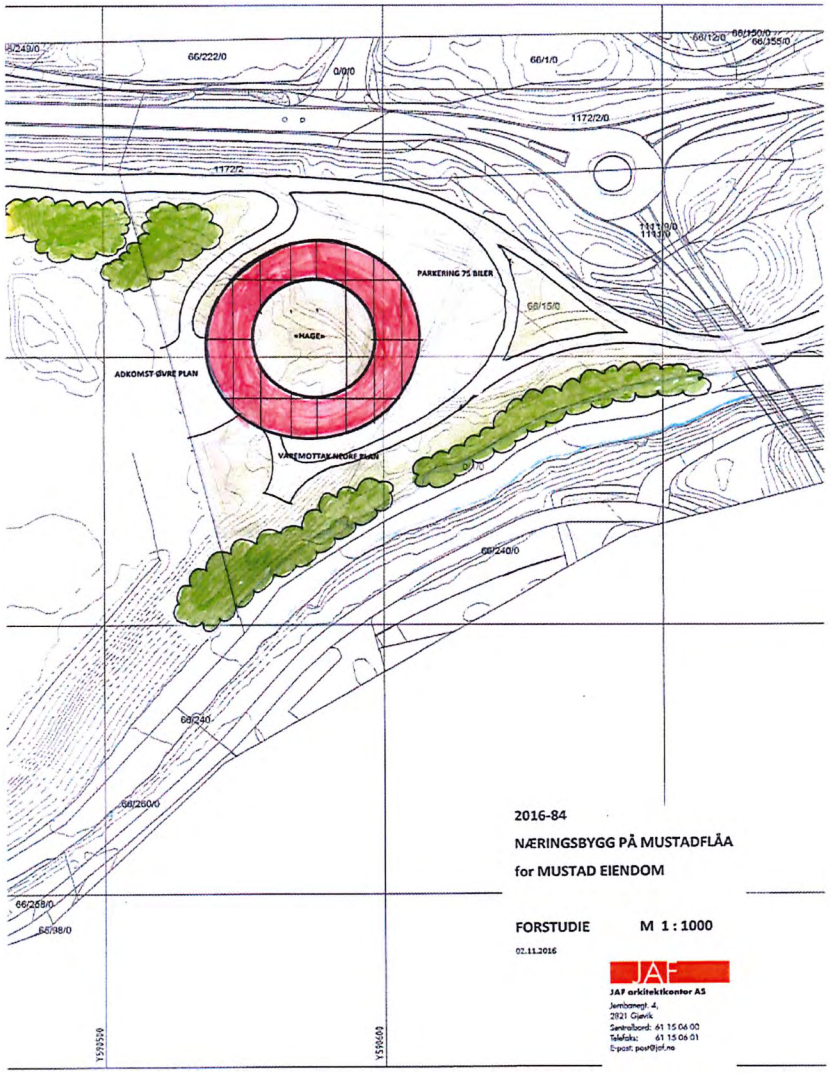


Terje Solheim
Daglig leder

Vedlegg:
- Mulighetsstudie – Næringsbebyggelse
- Mulighetsstudie – Boliger

Kopi sendt: JAF Arkitektkontor v/Geir Brændhaugen

Mustad Idrettsparken - Næringsbygg



Mustad Næringspark

Mustad Idrettsparken - Næringsbygg

Mustad
Næringspark

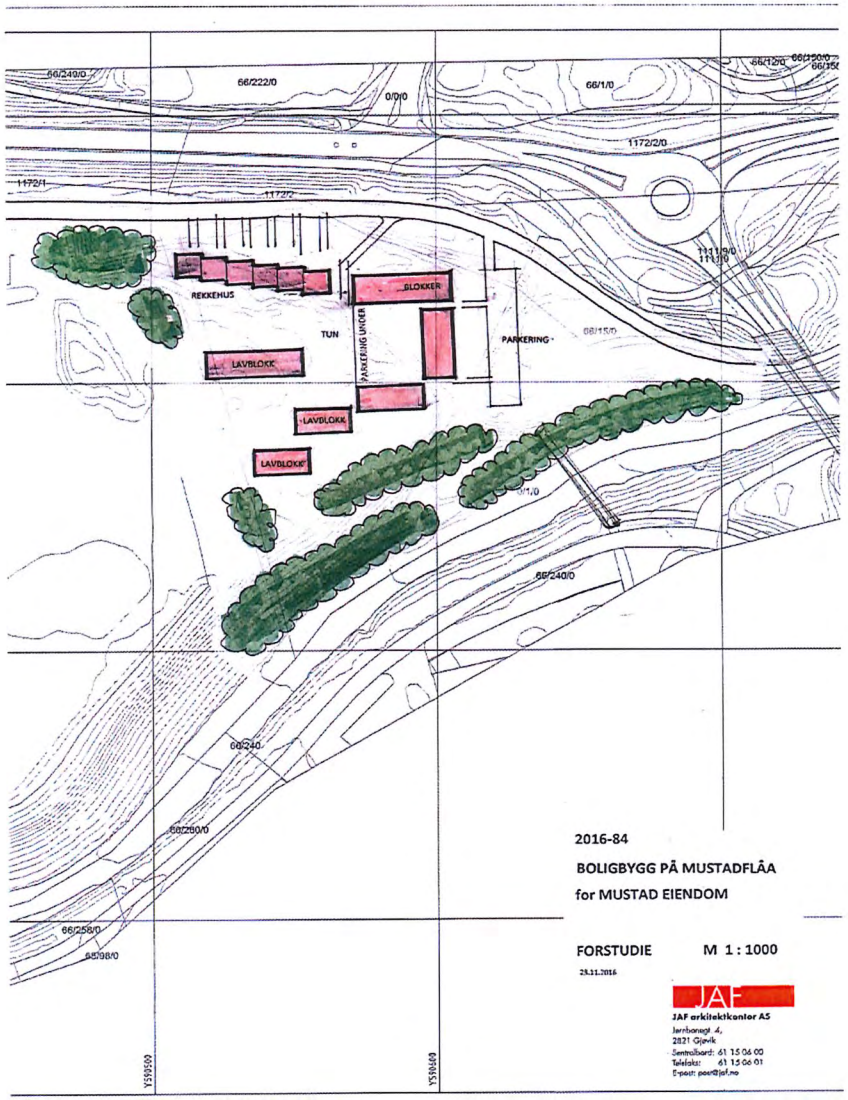
Mustad Idrettsparken - Næringsbygg

Mustad
Næringspark

Mustad Idrettsparken - Næringsbygg

Mustad
Næringspark

Mustad Idrettsparken - Boliger



Mustad Næringspark

Mustad Idrettsparken - Boliger

Mustad
Næringspark

Mustad Idrettsparken - Boliger

Mustad
Næringspark

Mustad Idrettsparken - Boliger

Mustad
Næringspark

B21 - O2 - N3 EKSTADTJERNET SØR OG INDUSTRIPARKEN

Fra: Lars Engelien
Sendt: 14. juni 2017 08:04
Til: Åge Andre Michaelsen
Emne: VS: Arealbruksendring 44 32
Vedlegg: Svartåsen1.jpg

T.o.

Vennlig hilsen

Lars Engelien
Tjenesteleder Arealplan

Samfunnsutvikling , Arealplan
E-post: lars.engelien@gjovik.kommune.no
Telefon: 905 37 227
Gjøvik kommune, Postboks 630, 2810 Gjøvik

www.gjovik.kommune.no

GJØVIK KOMMUNE

Fra: Tor Egil Kuntze [mailto:toregil@kuntze.no]
Sendt: 14. juni 2017 01:46
Til: Postmottak
Kopi: Lars Engelien
Emne: FW: Arealbruksendring 44 32

Hei.
Jeg ønsker å utarbeide muligheter for utvikling av eiendom 44.32 i Gjøvik Kommune. (Skansen/Breiskallen).
Det er vedlagt et kart fra Gjøvik kommune sin kartweb. Der er områder merket med Nr. 1-3. (Alle er innenfor 44.32)

Nr. 1: Her er det ønskelig å utarbeide muligheter for boliger. Det er eksisterende infrastruktur, og nærhet til eksisterende vann/avløp.
Nr. 2 :Her er det ønskelig å få til en barnehage / naturbarnehage i nordenden, da det er flotte friluftsområder å lære fra. I tillegg er det interessante naturområder i nær tilknytning til området.
Nr.3 : Nærheten til Raufoss Industripark er klar, og nærheten til Skumsjøvegen, gjør denne eiendommen til en klar kandidat til næring. Det er eksisterende infrastruktur, og nærhet til eksisterende vann/avløp.

Som dere/du/De skjønner, så kan jeg lite om eiendomsutvikling. Jeg har kjøpt eiendommen "Svartåsen" på odel, og har store kvaler med hva jeg skal gjøre med all eiendomsmassen. Den bør jo utvikles på best mulig måte. Jeg ser utviklingen i Hunndalen, og har mottatt nabovarsel fra Raufoss Industripark (SWECO), og innser at Hunndalen - Raufoss vokser sammen. Siden denne eiendommen ikke naturlig tilhører "Svartåsen 43.1", så håper jeg det vil være mulig å utvikle denne eiendommen (44.32).

Eiendommen, 44.32, er fjern fra hovedeiendommen(43.1), og har ingen historisk betydning da den ble tildelt ved ekspropriering av annen eiendom tilknyttet Raufoss industripark.

Molden Arkitekter AS i Bergen, har utført en analyse av området, og kommet med gode tips. Her blant andre å satse på rimelige førstegangsboliger med mulighet for barnehage og jobb i sykkelavstand.

Vedlegg 1: Kart fra Gjøvik kartweb.

Håper på positivt svar

Med vennlig hilsen

Tor Egil Kuntze
9170197
toregil@kuntze.no

Nr.2
Nr 1.
Nr.3
Skumsjøvegen
Breiskallvegen
Sørby
Skumsjøvegen
Skumsjøvegen
148
148
Hunnselva

17TFR/2044359 Geomatikk
Nytt dokument

MOTTATT
26 SEPT 2016
Gjøvik kommune, Arkivet

GJØVIK KOMMUNE
Saksbeh: ALAE | Saksnr./doknr.: 16/2876-9
29 SEPT 2016
Emnekode: 503
Objektkode:

B22 NYVEGEN 25

Gjøvik Kommune
Areal
Postboks 39
2810 Gjøvik

24. september 2016

Nyvegen 25, Hunndalen gnr.69 bnr. 640 Kommuneplanen

Jeg er eier av eiendommen Nyvegen 25 i Hunndalen, gnr. 69 bnr. 640, gjennom mitt eiendomsselskap Nyvegen 25 AS, og sender denne henvendelse i forbindelse med avmerking i Kommuneplanen.

Eiendommen er avmerket i Kommuneplanen som næring (lilla)

Med bakgrunn i eiendommens plassering i forhold til nabobebyggelsen som i stor grad er boligbebyggelse, og at bygningsmassen på eiendommen vurderes renovert/ombygget da noe av den begynner å trenge dette, ønsker jeg å ha muligheten til å vurdere annen benyttelse/kombinert bruk av denne.

Jeg ber derfor om at eiendommen endres i Kommuneplanen til å kunne benyttes som kombinert bolig/næring (gul/lilla) eller om ønskelig bare en av delene, næring som i dag eller bare bolig.

Jeg imøteser forståelse for min framstilling og imøteser et snarlig svar.

Med hilsen

Nyvegen 25 AS
Nyvegen 25
2827 Hunndalen

Eivind Tøftum

F1 KIRKEBY NORD

Feste Kapp as
Landskapsarkitekter mnla

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

Gjøvik kommune
Sektor for samfunnsutvikling
Arealplan
v/ Lars Engelien og Stine Radmann

Kapp, 09.09.2016

Status for reguleringsplan for Kirkeby Nord

Gjøvik kommune er vel kjent med planarbeidet som foregår på den gamle Statoil-tomta på Kirkeby. Intensjonen er at tomta skal huse XXL og Elkjøp, noe som også er allment kjent gjennom media.

På bakgrunn av at dette er en sak med både krevende regulatoriske og politiske sider ble det i april fremmet en politisk prinsippavklaring om saken i forkant av varsel om oppstart av planarbeid. Saken vil utfordre kommunale og regionale bestemmelser om varehandel. For å få saken vedtatt er tydelige positive politiske signaler avgjørende for det videre arbeidet.

Prinsippavklaringen i april ga imidlertid ikke de tydelige svar forslagsstiller kunne ønske seg. Vedtaket var tvetydig og ga ikke full ryggdekning for prosjektet, samtidig som det skapte noe usikkerhet om hva som var forslagsstillers og hva som var kommunens arbeidsoppgaver videre i saken. I etterkant av den politiske behandlingen ble det uavhengig av dette varslet oppstart av planarbeid, samtidig som forslag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn. Merknadene fra offentlig ettersyn er nå kommet inn. I tillegg til dette er det gjennomført et relativt omfattende arbeid rundt å fremskaffe en trafikkanalyse for området og grunnlaget for en handelsanalyse. Begge disse elementene vil inngå i en fremtidig konsekvensutredning for planen.

Før det arbeides videre med planprogrammet er det imidlertid både ønskelig og behov for å forankre prosjektet tydeligere politisk og administrativt i kommunen. Det vil være forgjeves å arbeide videre med planprogrammet og planforslaget i saken før det er brakt på det rene om prosjektet har den støtten det trenger.

Gjennom vedtaket i forbindelse med den politiske prinsippavklaringen i april ba utvalg for Samfunnsutvikling om at kommunen utarbeidet en oversikt over hvilke andre alternative lokaliseringer som finnes, samtidig som det skal søkes dialog med regionale myndigheter i saken. På vegne av forslagsstiller ber vi derfor om at det arbeidet som til nå er lagt ned i planen i form av en trafikkanalyse og et innledende dokumentasjonsgrunnlag for en handelsanalyse, tas med i en ny totalvurdering av

prosjektet, som så fremmes som en del av den tilbakemeldingen utvalg for Samfunnsutvikling har bedt om, før det fra vår side arbeides videre i saken.

Gjennom det arbeidet som er lagt ned er det avdekket at:

- Vegsystemet på Kirkeby er nært overbelastet allerede i dagens situasjon, og en videre utvikling av Kirkeby Nord som handelsområde vil kreve utbedringer av begge rundkjøringene på Kirkeby, samtidig som det anlegges fire felts veg mellom disse. Behovet for tiltaket skyldes i all hovedsak framskriving er av det generelle trafikkbildet og ikke trafikk som kan tilskrives nyetableringen isolert. Forslagsstiller er innstilt på å kunngjøre en utvidelse av planområdet for også i vareta den nordre rundkjøringen i prosjektet, og regulere nødvendig styrket vegsystem i området. Parallelt med dette vil det måtte føres avklaringen om de økonomiske sidene ved vegutbedringen.
- Det foreligger gjennom det innledende arbeidet med en handelsanalyse for prosjektet, tall på at Gjøvik «lekker» sportskunder. Gjøvik har de siste årene hatt en fallende dekningsgrad totalt innenfor sport, mens spesielt Hamar har hatt en markant «XXL-effekt». Det er avdekket stor reisevillighet for å handle ved XXL, og det må antas at Gjøvik «lekker» kunder ut av byen. Diskusjonen om hvorvidt XXL skal etableres i selve Gjøvik sentrum for å sikre et handelsgrunnlag der, blir med dette noe snever. Diskusjonen handler vel så mye om å holde på, og tiltrekke seg kunder som ellers vil velge et alternativt handelssted enn Gjøvik.

Vi er videre kjent med at kommuneplanen for Gjøvik skal rulleres. Det er utarbeidet et planprogram med høringsfrist 9. september. Varehandel og senterstruktur er ett av temaene som skal utredes nærmere. Vi ber derfor om at Kirkeby bydelssenter vies spesiell oppmerksomhet i dette arbeidet, og ønsker derfor samtidig å spille inn prosjektet som en del av kommuneplanrulleringen.

Vi ser frem til et videre samarbeid i saken og til den videre behandlingen.

Med vennlig hilsen

Einar Nordengen
Arealplanlegger
Feste Kapp AS

Vedlegg:

1. Innkomne merknader ved varsel om oppstart
2. Trafikkanalyse for Kirkeby Nord, Asplan Viak, datert 7.7.2016
3. Notat «Kirkeby og Kallerud – bydelssenter eller storhandelsområde», Vista Analyse, datert

Kopi:
Birger Bakke, Havsjå Invest AS
Tord Linnerud, Metallco AS
Geir Brændhaugen, JAF Arkitektkontor AS

NOTAT

Til: Einar Nordengen, Kontur AS
Kopi
Fra: Hans Ola Fritzen, Asplan Viak AS
Dato: 7.7.2016

Kirkeby Nord – Trafikkutredning

Oppsummering

Kirkeby Nord har i dag 8.100 m^2, fordelt på handel, industri, lager og boliger. Området er avgrenset av Vestre Totenveg, Minnesundvegen og Gjøvikbanen, og har atkomst fra Minnesundvegen med høyresving av og på vegen. Dagens biltrafikk til-fra Kirkeby Nord er beregnet til 3.450 biler på hverdager og 2.860 ÅDT.

Planområdet planlegges utbygget med 5.000 m^2 handel, fordelt på.

- XXL-handel - 3.000 m^2
- EL-kjøp-handel - 2.000 m^2

I ICA eksisterende bygg i nordre del av området, som i dag står tomt, er det regnet med at det etableres 2.600 m^2 annen handel. ICA-bygget er vist øverst i høyre hjørne på figuren ovenfor.

Atkomster til Kirkeby Nord planlegges fra en ny vegarm på rundkjøringen i krysset Minnesundvegen – Ringvegen. Rundkjøringen må da utvides til 40 meter diameter og den (senter) må flyttes 5 meter mot øst.

Trafikken til-fra dagens handel og planlagt ny handel på Kirkeby Nord er beregnet til 5.210 biler på hverdager og 4.330 ÅDT. Stor venstresvingende biltrafikk fra Vestre Totenveg nord krever to felt i Minnesundvegen mot syd. Tilfartene til begge rundkjøringene bør også ha to felt i minimum 20 meter lengde. Biltrafikken forbi Kirkeby nord kan da avvikles uten overbelastning i de to rundkjøringene.

INNHOLD

1 DAGENS INFRASTRUKTUR 3

2 DAGENS TRAFIKKSITUASJON 4

2.1 TURPRODUKSJON OG REISEMIDDELFORDELING 4
2.2 TRAFIKKEN TIL-FRA KIRKEBY NORD 4
2.3 DAGENS BILTRAFIKK PÅ VEGNENE I GJØVIK 4
2.4 DAGENS TIMETRAFIKK OG KRYSSBELASTNING 5
2.5 TRAFIKKULYKKER 7

3 TRAFIKK MED PLANLAGT UTBYGGING PÅ KIRKEBY NORD 9

3.1 TURPRODUKSJON OG REISEMIDDELFORDELING 9
3.2 TRAFIKKEN TIL-FRA KIRKEBY NORD 9
3.3 BILTRAFIKK PÅ VEGNENE I 2030 MED PLANLAGT UTBYGGING 10
3.4 TIMETRAFIKK OG KRYSSBELASTNING VED PLANOMRÅDET I 2030 11
3.5 KRYSSBELASTNING MED 4 FELT PÅ MINNESUNDVEGEN VED KIRKEBY NORD 12
3.6 TRAFIKKSIKKERHET 13
3.7 OPPSUMMERING – PLANLAGT UTBYGGING 14

4 UTFORMING AV ATKOMSTKRYSS 15

4.1 ATKOMSTKRYSS MED TO FELT I MINNESUNDVEGEN MELLOM KRYSSENE 15
4.2 ATKOMSTKRYSS MED 4 FELT I MINNESUNDVEGEN MELLOM KRYSSENE 16

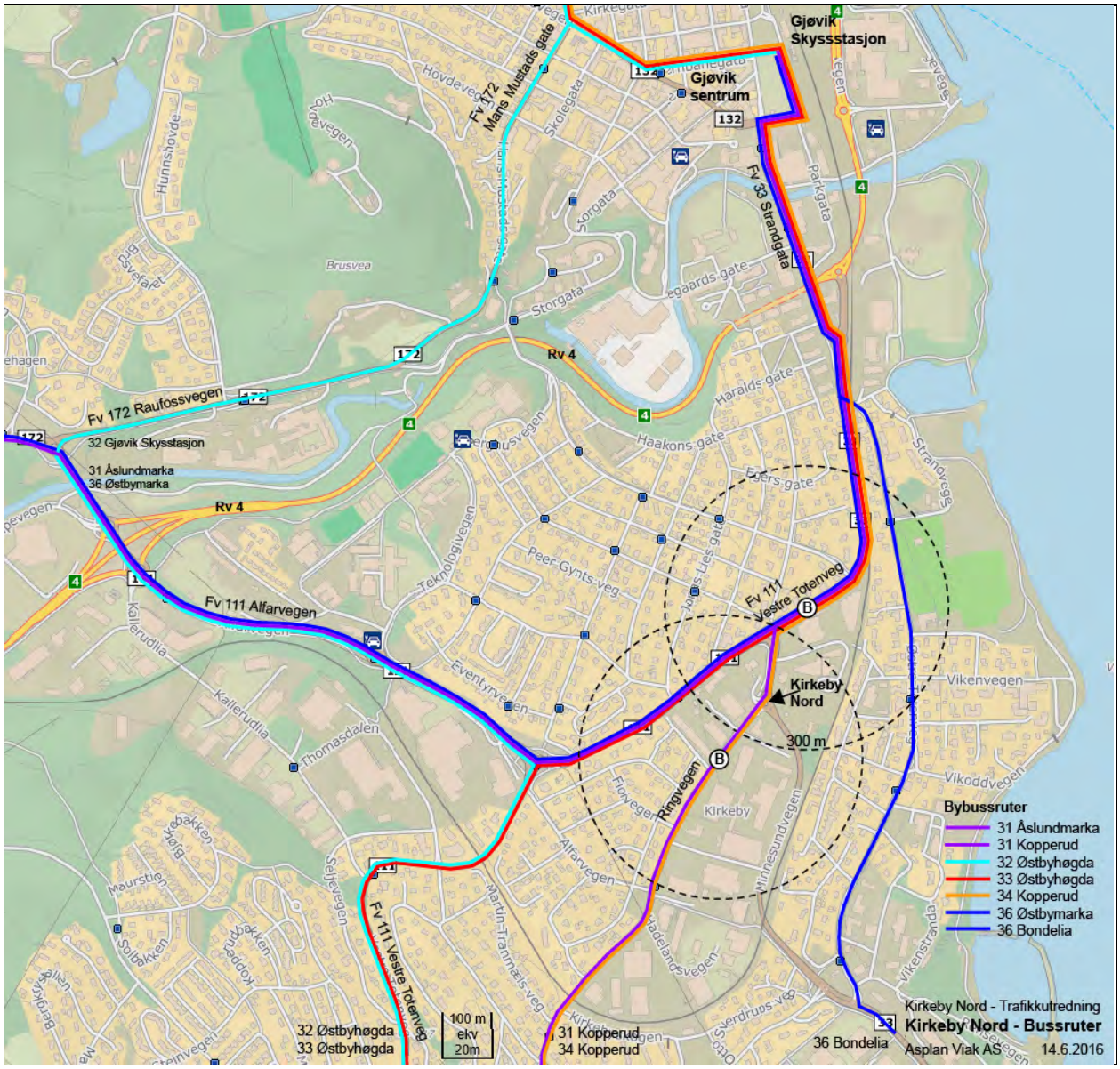
1 DAGENS INFRASTRUKTUR

Kirkeby Nord ligger mellom Vestre Totenveg, Minnesundvegen og Gjøvikbanen, ca 1,4 km syd for Gjøvik sentrum. Bilatkomsten til Kirkeby Nord planlegges på en ny vegarm (sort pil) fra rundkjøringen i krysset Minnesundvegen – Ringveien.

5 bybussruter passerer i dag Kirkeby Nord på Vestre Totenveg.

- Rute 31 - Åslundmarka – Kallerud – Kirkeby Nord – Gjøvik Skysstasjon
- Rute 31 – Kopperud – Kirkeby Nord – Gjøvik Skysstasjon
- Rute 33 – Østbyhøgda – Kirkeby Nord – Gjøvik Skysstasjon – Tranberg
- Rute 34 – Kopperud – Kirkeby Nord – Gjøvik Skysstasjon - Bjørnsveen
- Rute 36 - Østbymarka – Kallerud – Kirkeby Nord – Gjøvik Skysstasjon

Figuren nedenfor viser dagens bybussruter som går forbi Kirkeby Nord, og de to nærmeste holdeplassene.



Figur 1.1. Bybussruter forbi Kirkeby Nord og de to nærmeste holdeplassene.

Alle bybussrutene har i dag en avgang pr time i hver retning, med en ekstra-avgang i morgen- og ettermiddagsrush på rute 31. For å gi et godt kollektivtilbud til-fra Kirkeby Nord må rutefrekvensen økes radikalt.

Gangavstanden fra dagens holdeplass i Vestre Totenveg til søndre del av planområdet er ca 170 meter luftlinje. Hele planområdet dekkes innenfor 300 meter gangavstand fra holdeplassen i Vestre Totenveg.

2 DAGENS TRAFIKKSITUASJON

2.1 Turproduksjon og reisemiddelfordeling

Trafikken fra dagens virksomhet på Kirkeby Nord er beregnet med følgende verdier for ansatte pr 100 m^2, personturer pr 100 m^2, bilturer pr 100 m^2, bilbelegg og reisemiddelfordeling.

	Personer	**Turproduksjon pr 100 m2**			**Reisemiddelfordeling**		
Arealbruk	pr 100 m2	Persontur	Bilturer	Bilbelegg	G/S	Buss	Bil
Boliger	2,5	8	5	1,2	22 %	5 %	73 %
Kiw i dagligvare	2,0	200	112	1,2	28 %	5 %	67 %
Annen handel	1,1	24	16	1,2	14 %	5 %	81 %
Elkjøp	1,1	50	34	1,2	14 %	5 %	81 %

Figur 2.1. Ansatte, turproduksjon og reisemiddelfordeling for dagens virksomhet på Kirkeby Nord.

Turproduksjon i tabellene ovenfor er hentet fra følgende kilder.

- Boliger - PROSAM-137 - Boliger Oslo-Akershus, og PROSAM-152, RVU Oslo-Akershus
- Dagligvare - PROSAM-121 - 9 dagligvarebutikker i Oslo og Akershus
- Annen handel - Data fra Alna kjøpesenter
- Elkjøp - Data fra Elkjøp i Drammen

Reisemiddelfordelingen er anslått for gang-/sykkelandel og kollektivandel. **B**ilandelen er beregnet som 100 % - G/S-andel - bussandel.

2.2 Trafikken til-fra Kirkeby Nord

Kirkeby Nord har i dag 8.100 m^2, fordelt på boliger, dagligvarehandel, annen handel og Elkjøp.

Trafikken til-fra Kirkeby Nord er beregnet til 5.820 persontur er på hverdager. Bosatte og ansatte i planområdet er beregnet til 120 personer. Figuren nedenfor viser beregning av dagens trafikk til-fra Kirkeby Nord.

Kirkeby nord	**Utbygging**			**Personturer**			**Biltrafikk døgn**			**Parkering**		**Biltrafikk E-time**		
Arealbruk 2016	Areal	Ansatt	G/S	Kollektiv	Bil	**Sum**	Hverdag	Lørdag	ÅDT	Besøk	Ansatt	Time %	Til	Fra
Boliger	1 100	28	20	4	65	89	54	16	35		17	15 %	6	2
Kiw i dagligvare	2 000	40	1120	200	2680	4 000	2 233	2 998	1 868	42	20	13 %	141	141
Annen handel	3 000	33	102	36	587	725	489	607	403	19	17	13 %	31	31
El-kjøp	2 000	22	140	50	813	1 004	677	840	557	26	11	13 %	43	43
Sum	**8 100**	**123**	**1 382**	**291**	**4 145**	**5 818**	**3 454**	**4 460**	**2 863**	**87**	**64**	**13 %**	**222**	**217**
Reisemiddelfordeling			24 %	5 %	71 %		Arbeidsuker/år		45	1,24	0,68	0,30	P-tid dagligv.	
Kontor daglig tilstede		80 %					Kontor lørdag		30 %	P pr 100 m2		0,60	P-tid annen-h	

Figur 2.2. Beregnet trafikk til-fra dagens virksomheter på Kirkeby Nord.

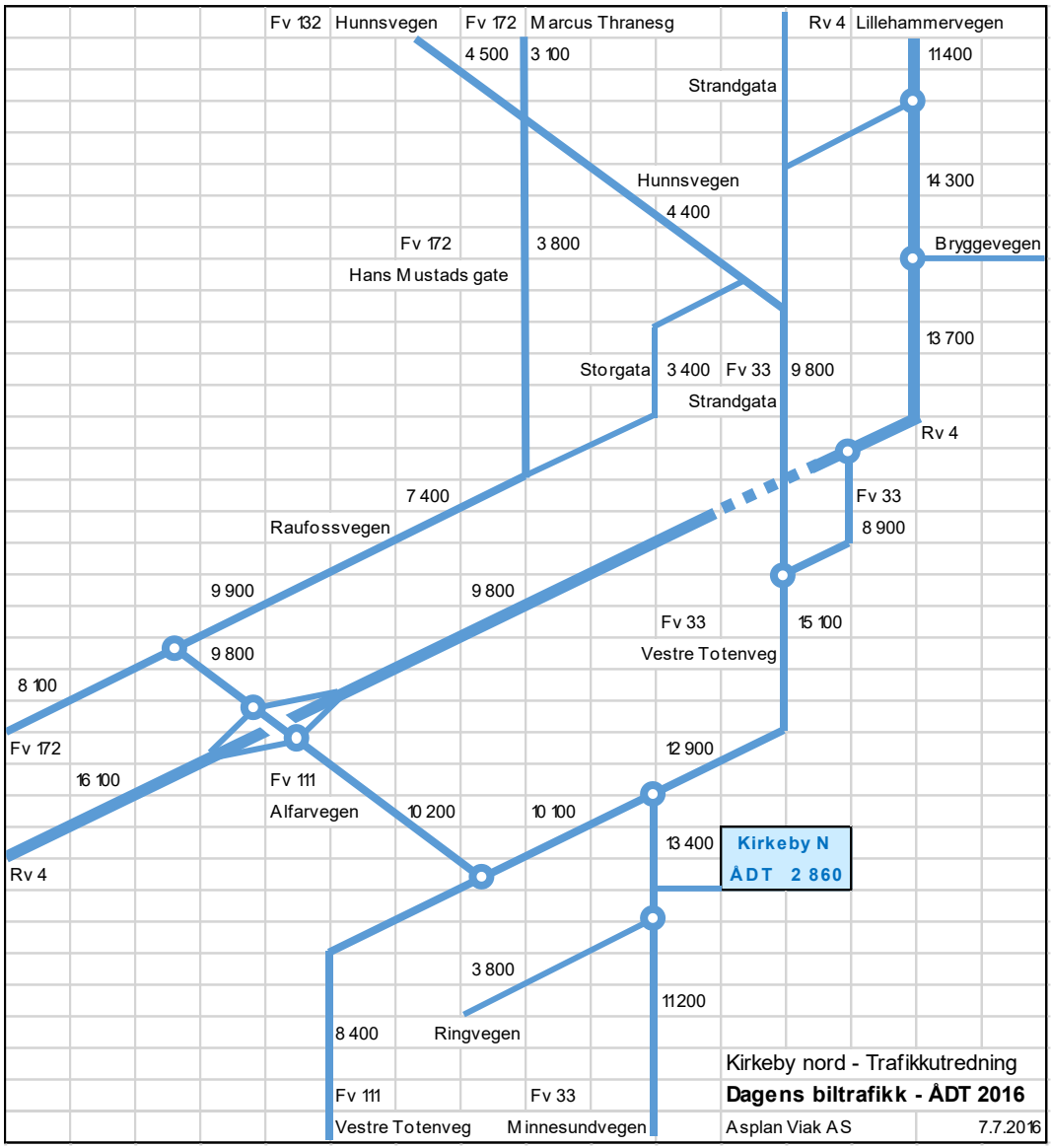
Dagens biltrafikk til-fra Kirkeby Nord er beregnet til 3.450 biler på hverdager og til 2.860 ÅDT, som gir en beregnet bilandel på 71 %. Timetrafikken i dimensjonerende ettermiddagstime (E-time) er beregnet til 222 biler til og til 217 biler fra Kirkeby Nord. Beregnet timetrafikk er i samsvar med trafikktellingen i ettermiddagsrush torsdag 2.6.2016. Det ble da registrert 224 biler til området og til 203 biler fra området.

Parkeringen med beregnet timetrafikk krever 87 bilplasser for besøkende i planområdet. Med 50 % bilandel for ansatte kreves i tillegg 48 plasser for ansatte.

2.3 Dagens biltrafikk på vegnene i Gjøvik

Dagens biltrafikk på vegene i Gjøvik er hentet fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). På Ringvegen, som ikke er med i NVDB, er biltrafikken beregnet ut fra timetrafikk i krysstellingen 2.6.2016.

Figuren nedenfor viser beregnet ÅDT på de viktigste gatene i Gjøvik sentrum og ved Kirkeby Nord i 2016. Blå tall viser hvordan dagens biltrafikk til-fra Kirkeby Nord fordeler seg på områder og på vegene i Gjøvik.



Figur 2.3. Dagens biltrafikk i på vegene Gjøvik – ÅDT 2016, blå tall viser dagens biltrafikk til-fra Kirkeby Nord.

2.4 Dagens timetrafikk og kryssbelastning

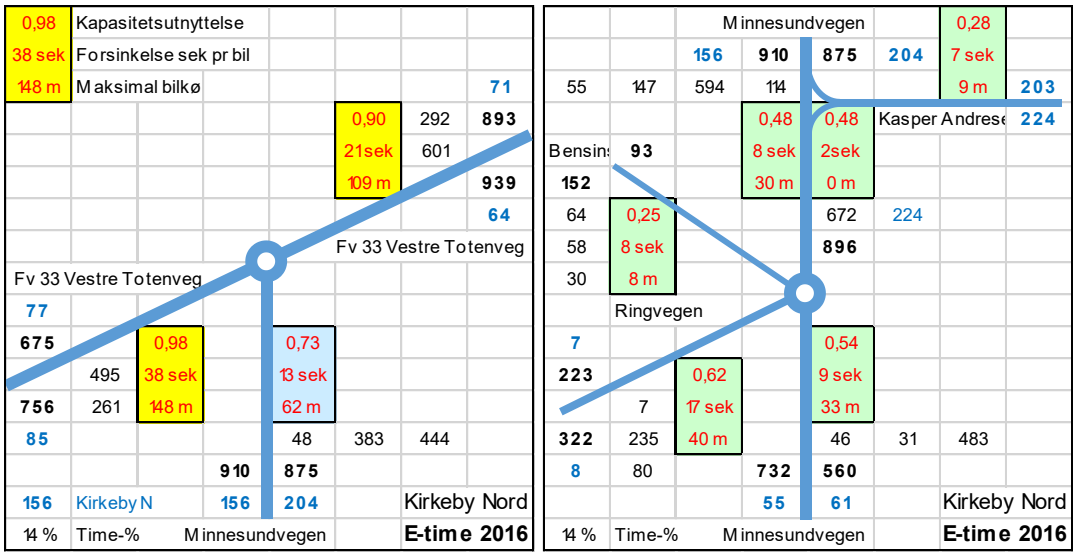
Timetrafikken i kryssene ved Kirkeby ble registrert i en trafikktelling i ettermiddagsrush kl 15.00-16.30 torsdag 2.6.2016. Størst timetrafikk var det i perioden kl 15.15-16.15. I nærområdet til Kirkeby Nord er det sett på kapasiteten i de to kryssene på Minnesundvegen.

Kapasitetsberegningene er gjort med programmet SIDRA versjon 7.0. Beregningene er presentert i figurene med følgende verdier for dimensjonerende time:

- Kapasitetsutnyttelse - Trafikkbelastning i tilfart / tilfartens kapasitet
- Forsinkelse - Gjennomsnitt forsinkelse i sekunder pr bil
- Maksimal bilkø - Mindre enn 5 % av tiden

Atkomsten fra Kirkeby Nord, hvor trafikken har vikeplikt for Minnesundvegen, har lav belastning. Beregnet kapasitetsutnyttelse er her 0,29 og forsinkelsen er 7 sekunder pr bil og beregnet bilkø er 9 meter.

Figuren nedenfor viser timetrafikk og beregnet kryssbelastning i de to kryssene på Minnesundvegen og i atkomsten til Kirkeby Nord. Blå tall viser beregnet fordelingen av dagens biltrafikk til-fra Kirkeby Nord på de 4 vegene inn mot området, Vestre Totenveg øst og vest, Minnesundvegen og Ringvegen. Sorte tall med fet skrift viser sum trafikk inn og ut av kryssene. Sorte tall med tynn skrift viser hvordan trafikken fordeler seg til høyre, rett frem og til venstre (sett inn mot krysset).

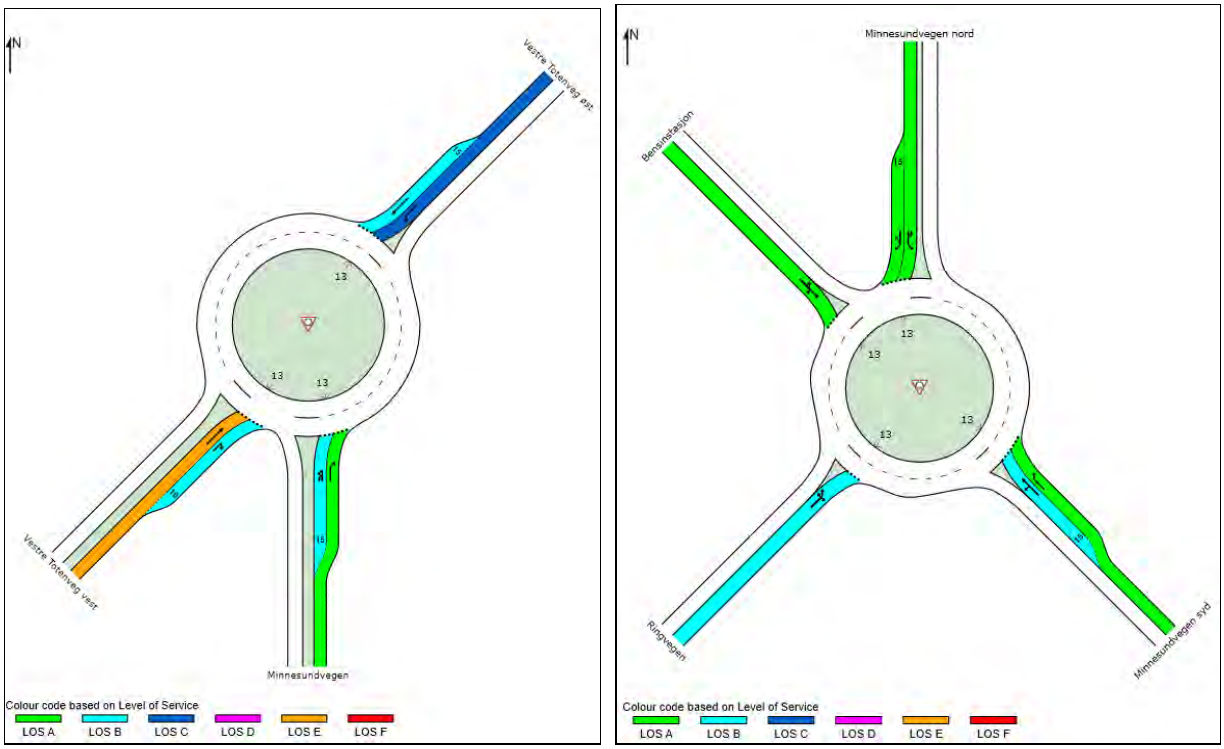


Figur 2.4. Timetrafikk og kryssbelastning i de to kryssene i nærområdet til Kirkeby Nord – ettermiddagstime 2016.

Krysset Vestre Totenveg - Minnesundvegen har meget høy belastning på begge tilfartene på Vestre Totenveg. Beregnet kapasitetsutnyttelse er her 0,90 og 0,98, forsinkelsen 21 og 38 sekunder pr bil og beregnet bilkø er 139 og 148 meter. Krysset er med dette overbelastet.

Krysset Minnesundvegen - Ringvegen har vesentlig lavere belastning enn krysset med Vestre Totenveg. Beregnet kapasitetsutnyttelse er her 0,25-62 og forsinkelsen 8-17 sekunder pr bil og beregnet bilkø er 8-40 meter. Tilfarten fra Ringveien er høyest belastet.

Kryssutformingen som er lagt til grunn for kapasitetsberegning av kryssene ved Kirkeby Nord er vist i figuren nedenfor. Tall i midtre sirkel viser diameter på sentraløya i rundkjøringene, tall på tilfart viser lengde på ekstrafelt inn mot rundkjøringen.



Figur 2.5. Kryssutforming som er lagt til grunn for kapasitetsberegning av kryssene ved Kirkeby Nord, og servicenivå.

Beregnet servicenivå (Level of Service) er vist med farge på kjørefelt. Grøn farge viser best servicenivå og rød farge viser dårligst servicenivå. Servicenivå illustrerer forsinkelsen på de enkelte feltene inn mot rundkjøringene.

2.5 Trafikkulykker

Figuren nedenfor viser trafikkulykker med personskade på veiene i Gjøvik i 8-års perioden 2007-2014, (fra Nasjonal Veidatabank - NVDB). Grønt punkt viser ulykker med lett personskade, gult punkt viser ulykker med alvorlig personskade og rødt punkt viser dødsulykker (en dødsulykke i Gjøvik sentrum).

Figur 2.6. Trafikkulykker med personskade på vegene i Gjøvik i perioden 2007 – 2014 (NVDB), grønt punkt viser ulykker med lett personskade, gult punkt viser ulykker med alvorlig personskade og rødt punkt viser dødsulykke.

Ulykkene er oppsummert for de viktigste atkomstvegene til-fra Kirkeby Nord, som får størst trafikkvekst fra planlagt ny handel. Dette gjelder følgende vegstrekninger i Gjøvik.

- Minnesundvegen (innenfor kart i figur 2.6)
- Vestre Totenveg vest-syd (innenfor kart i figur 2.6)
- Vestre Totenveg øst
- Ringvegen
- Rv 4 nord (innenfor kart i figur 2.6)
- Strandgata og Hunnsvegen (til Marcus Thranes gate)

I 8-års perioden 2007–2014 er det registrert 37 trafikkulykker på de viktigste atkomstvegene til Kirkeby Nord. Av disse har 8 trafikkulykker vært med alvorlig personskade.

Figuren nedenfor viser en oppsummering av trafikkulykkene på de viktigste atkomstvegene til Kirkeby Nord, fordelt på vegstrekning og på ulykkestype.

Dagens ulykkessituasjon	**Trafikkdata**			**Trafikkulykker 2007 - 2014**						**Ulykkesfrekvens**	
Vegstrekning	Km	ÅDT	Km/t	Bil	MC	Sykkel	Fotgj	**Sum**	Pr år	Gjøvik	Norge
Minnesundv - Østre Totenveg	2,0	9 800	50	5	2		1	**8**	1,0	0,14	0,32
Vestre Totenveg vest-syd	2,1	9 300	40	4	1		1	**6**	0,8	0,11	0,32
Vestre Totenveg øst	0,9	14 000	40	3	2		2	**7**	0,9	0,20	0,32
Ringvegen	0,8	3 800	50			3		**3**	0,4	0,36	0,75
Rv 4 nord	3,0	12 100	50-80	8	1			**9**	1,1	0,09	0,32
Strandgata syd - Hunnsvegen	1,0	7 100	30	1		1	2	**4**	0,5	0,20	0,75
Sum - snitt	**9,7**	**9 700**		**21**	**6**	**4**	**6**	**37**	**4,6**	**0,14**	**0,34**

Figur 2.7. Trafikkulykker med personskade på atkomstveger til Kirkeby Nord 2007-2014, og beregnet ulykkesfrekvens.

Trafikkulykker bil-bil (bil i figuren ovenfor) med 21 ulykker utgjør 57 % av ulykkene på de vurderte vegstrekningene. De tre øvrige ulykkestypene fordeler seg relativ likt, med 4-6 ulykker pr ulykkestype.

Høyest ulykkesfrekvens er det beregnet på vegstrekningen Ringvegen, med 0,36. Dette er 50 % av gjennomsnittlig ulykkesfrekvens for tilsvarende veger/gater i Norge (veger/gater med tett utnyttelse og 30–50 km/t). Alle tre ulykkene her har vært sykkelulykker, og dette tilsier at sikkerheten for syklister i Ringvegen bør vurderes. I gjennomsnitt har de vurderte vegstrekningene ca 40 % av gjennomsnittlig ulykkesfrekvens for tilsvarende veger/gater i Norge.

3 TRAFIKK MED PLANLAGT UTBYGGING PÅ KIRKEBY NORD

3.1 Turproduksjon og reisemiddelfordeling

Trafikken til-fra planlagt virksomhet på Kirkeby Nord er beregnet med følgende verdier for bosatte og ansatte pr 100 m^2, personturer pr 100 m^2, bilturer pr 100 m^2, bilbelegg og reisemiddelfordeling.

	Personer	**Turproduksjon pr 100 m2**			**Reisemiddelfordeling**		
Arealbruk	pr 100 m2	Persontur	Bilturer	Bilbelegg	G/S	Buss	Bil
Boliger	2,5	8	5	1,2	22 %	5 %	73 %
Kiw i dagligvare	2,0	200	112	1,2	28 %	5 %	67 %
Annen handel	1,1	24	16	1,2	14 %	5 %	81 %
XXL	1,1	48	16	1,2	14 %	5 %	81 %
Elkjøp	1,1	50	34	1,2	14 %	5 %	81 %
ICA-annen handel	1,1	24	16	1,2	14 %	5 %	81 %

Figur 3.1. Ansatte, turproduksjon og reisemiddelfordeling for planlagt virksomhet på Kirkeby Nord.

Turproduksjon i tabellene ovenfor er hentet fra følgende kilder.

- Boliger - PROSAM-137 - Boliger Oslo-Akershus, og PROSAM-152, RVU Oslo-Akershus
- Dagligvare - PROSAM-121 - 9 dagligvarebutikker i Oslo og Akershus
- Annen handel - Data fra Alna kjøpesenter
- Elkjøp - Data fra Elkjøp i Drammen

Reisemiddelfordelingen er anslått for gang-/sykkelandel og kollektivandel og bilandelen er beregnet som 100 % - G/S-andel - bussandel.

Reisemønsteret, dvs. fordeling av biltrafikken til-fra Kirkeby Nord, er gjort med utgangspunkt i bosatte og arbeidsplasser i Gjøvik (i tråd med trafikkutredningen for Gjøvik sentrum fra 25.11.2009).

3.2 Trafikken til-fra Kirkeby Nord

Kirkeby Nord planlegges med 5.000 m^2 ny handel, fordelt på XXL-handel og El-kjøp. I tillegg er det regnet med 2.600 m^2 annen handel i eks ICA-bygg, som i dag står tomt. Trafikken til-fra Kirkeby Nord med planlagt ny handel er beregnet til totalt 8.420 personturer på hverdager, med 180 ansatte og bosatte i området.

Kirkeby nord	**Utbygging**			**Personturer**			**Biltrafikk døgn**			**Parkering**		**Biltrafikk E-time**		
Arealbruk	Areal	Person	G/S	Buss	Bil	**Sum**	Hverdag	Lørdag	ÅDT	Besøk	Ansatt	Time %	Til	Fra
Boliger	1 100	28	20	4	65	89	54	16	35		17	15 %	6	2
Kiw i dagligvare	2 000	32	1120	200	2680	4 000	2 233	2 998	1 868	42	16	13 %	141	141
Annen handel	5 000	44	169	60	979	1 209	816	1 011	671	31	22	13 %	52	52
Eks virksomhet	**8 100**	**104**	**1 309**	**265**	**3 724**	**5 298**	**3 103**	**4 025**	**2 574**	**73**	**55**	**13 %**	**199**	**195**
XXL-handel	3 500	39	237	84	1 369	1 690	1 140	1 531	954	43	19	13 %	72	72
El-kjøp	2 000	18	112	40	650	803	542	672	446	21	9	13 %	34	34
ICA-annen handel	2 600	23	88	31	509	628	424	569	355	16	12	13 %	27	27
Ny virksomhet	**8 100**	**80**	**437**	**156**	**2 528**	**3 121**	**2 107**	**2 772**	**1 754**	**80**	**40**	**13 %**	**133**	**133**
Kirkeby nord	**16 200**	**183**	**1 746**	**421**	**6 252**	**8 418**	**5 210**	**6 797**	**4 329**	**153**	**94**	**13 %**	**333**	**328**
Reisemiddelfordeling			14 %	5 %	81 %		Arbeidsuker/år		45	1,02	0,52	0,30	P-tid dagligv.	
Kontor daglig tilstede		80 %	P-turer 100 m2 handel			55	Kontor lørdag		30 %	P pr 100 m2		0,60	P-tid annen-h	

Figur 3.2. Beregnet trafikk til-fra Kirkeby Nord med planlagt utbygging.

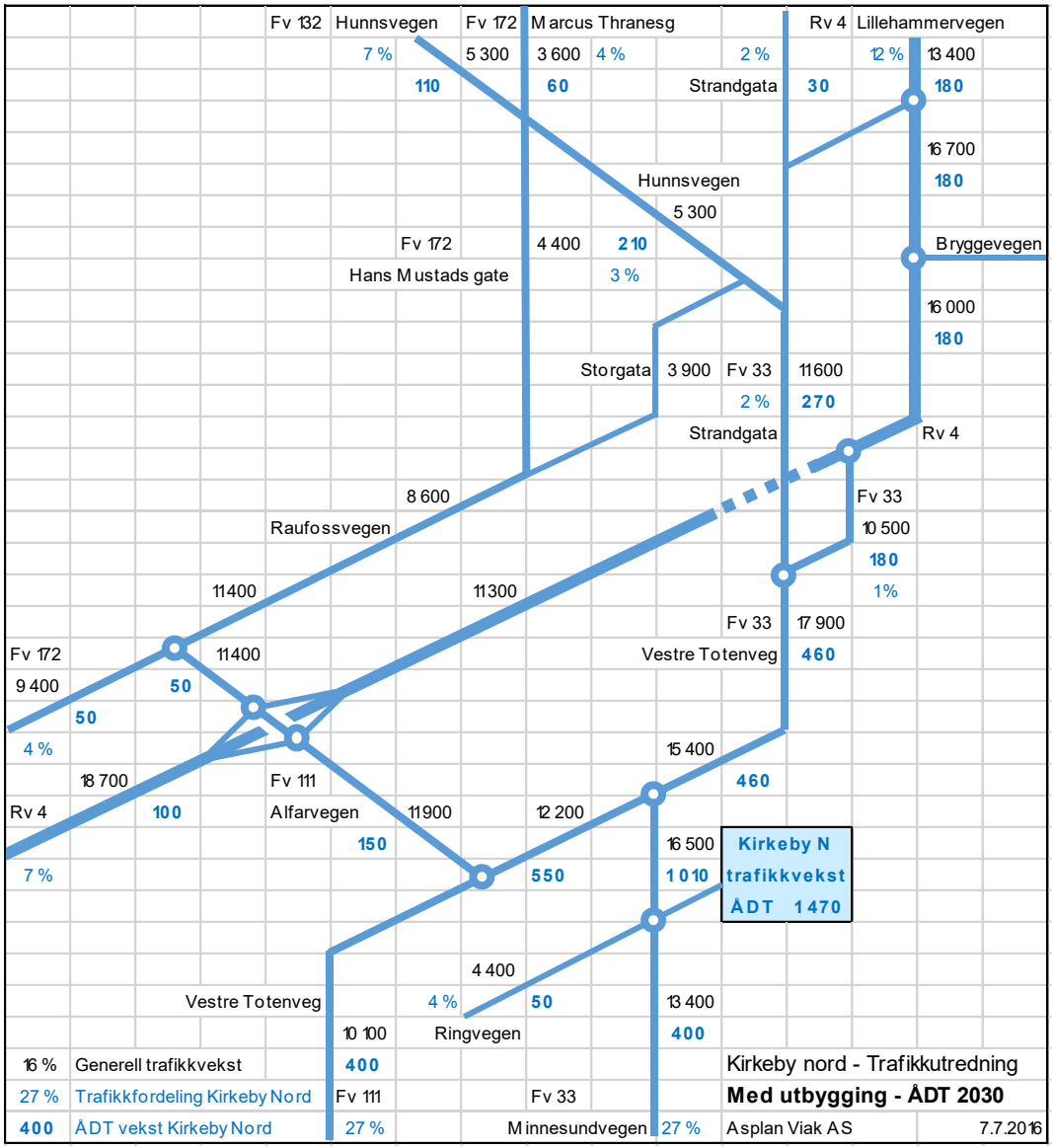
Biltrafikken til-fra Kirkeby Nord er beregnet til 5.210 biler på hverdager og til 4.320 ÅDT, som gir 81 % bilandel. Timetrafikken i ettermiddagstime er beregnet til 333 biler til og 328 biler fra Kirkeby Nord.

Parkeringen med beregnet timetrafikk krever 153 bilplasser for besøkende i planområdet, 73 plasser ved eks virksomhet og 80 plasser ved ny virksomhet. Med 50 % bilandel for ansatte kreves i tillegg 94 plasser, 55 plasser ved eks virksomhet (inklusive boliger) og 40 plasser ved ny virksomhet. Til sammen gir dette 1,54 bilplasser pr 100 m^2, som er i tråd med P-normen for sone 1 og 2 i Gjøvik.

Trafikkveksten til-fra Kirkeby Nord med planlagt ny handel er beregnet til 1.760 biler på hverdager og til 1.470 ÅDT. Dette er 51 % mer enn dagens biltrafikk til-fra Kirkeby nord.

3.3 Biltrafikk på vegnene i 2030 med planlagt utbygging

Figuren nedenfor viser beregnet ÅDT på vegene i Gjøvik med planlagt utbygging av Kirkeby Nord. Blå prosenttall viser beregnet trafikkfordeling til-fra Kirkeby Nord. Blå trafikktall viser beregnet ÅDT trafikkvekst til-fra Kirkeby Nord med planlagt ny handel, fordelt på vegene i Gjøvik.



Figur 3.3. Beregnet biltrafikk ÅDT 2030 på vegene i Gjøvik, blå tall viser beregnet ÅDT-vekst til-fra Kirkeby Nord.

Biltrafikken på vegene i Gjøvik i 2030 er beregnet med planlagt ny handel på Kirkeby Nord (inkl. annen handel i tomt ICA-bygg). Det er også regnet med 16 % generell trafikkvekst, iht offisiell prognose for Oppland fylke.

De viktigste atkomstvegene til-fra Kirkeby Nord får med dette følgende trafikkvekst for ÅDT frem til 2030 - blå prosenttall viser trafikkveksten til-fra Kirkeby Nord med planlagt ny handel.

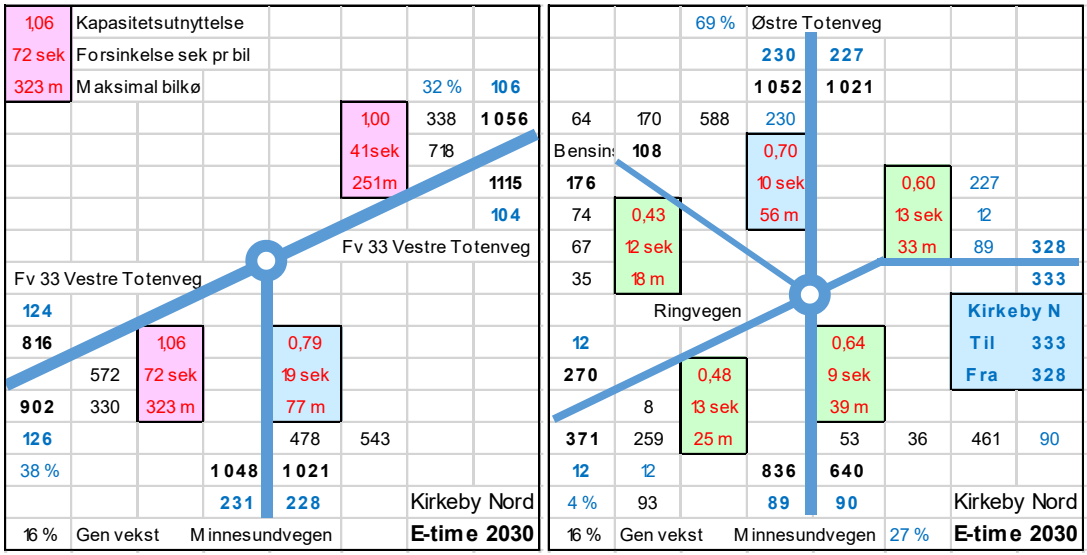
- Minnesundvegen syd 20 %, 3 % - Minnesundvegen nord 23 %, 6 %
- Vestre Totenveg øst 19 %, 3 % - Vestre Totenveg vest 21 %, 5 %
- Vestre Totenveg syd 20 %, 4 % - Alfarvegen 17 %, 1 %
- Strandgata syd 18 %, 2 % - Hunnsvegen 20 %, 4 %
- Rv 4 nord 18 %, 1 % - Rv 4 vest 17 %, 1 %

Trafikkveksten fra planlagt ny handel på Kirkeby Nord (annen handel i ICA-bygg) utgjør kun 15-20 % av total trafikkveksten på atkomstvegene ved planområdet. På det øvrige vegnettet i Gjøvik utgjør trafikkveksten til-fra Kirkeby Nord 5-10 % av den totale trafikkveksten. Det er derfor den generelle trafikkveksten som er hovedårsaken til at dagens rundkjøringer (og vegsystem) ikke klarer trafikkavviklingen ved Kirkeby nord.

3.4 Timetrafikk og kryssbelastning ved planområdet i 2030

Timetrafikken i 2030 er beregnet med utgangspunkt i dagens registrerte timetrafikk i ettermiddagsrush. Det er regnet med trafikkvekst fra planlagt ny handel på Kirkeby Nord og i tillegg 15,6 % generell trafikkvekst på øvrig trafikk, iht offisiell prognose for Oppland fylke. Dette er den generelle trafikkveksten i perioden 2016-2030 som ÅDT (i figur 3.3) er beregnet med.

Figuren nedenfor viser beregnet timetrafikk og kryssbelastning i de to kryssene Ved Kirkeby Nord i 2030 med planlagt ny handel, med dagens Minnesundveg mellom de to kryssene. Blå prosenttall viser fordelingen av biltrafikk til-fra Kirkeby Nord, og blå trafikktall viser beregnet total timetrafikk til-fra Kirkeby Nord med planlagt ny handel. Sorte tall med fet skrift viser sum trafikk inn og ut av kryssene. Sorte tall med tynn skrift viser hvordan trafikken fordeler seg til høyre, rett frem og til venstre (sett inn mot krysset).



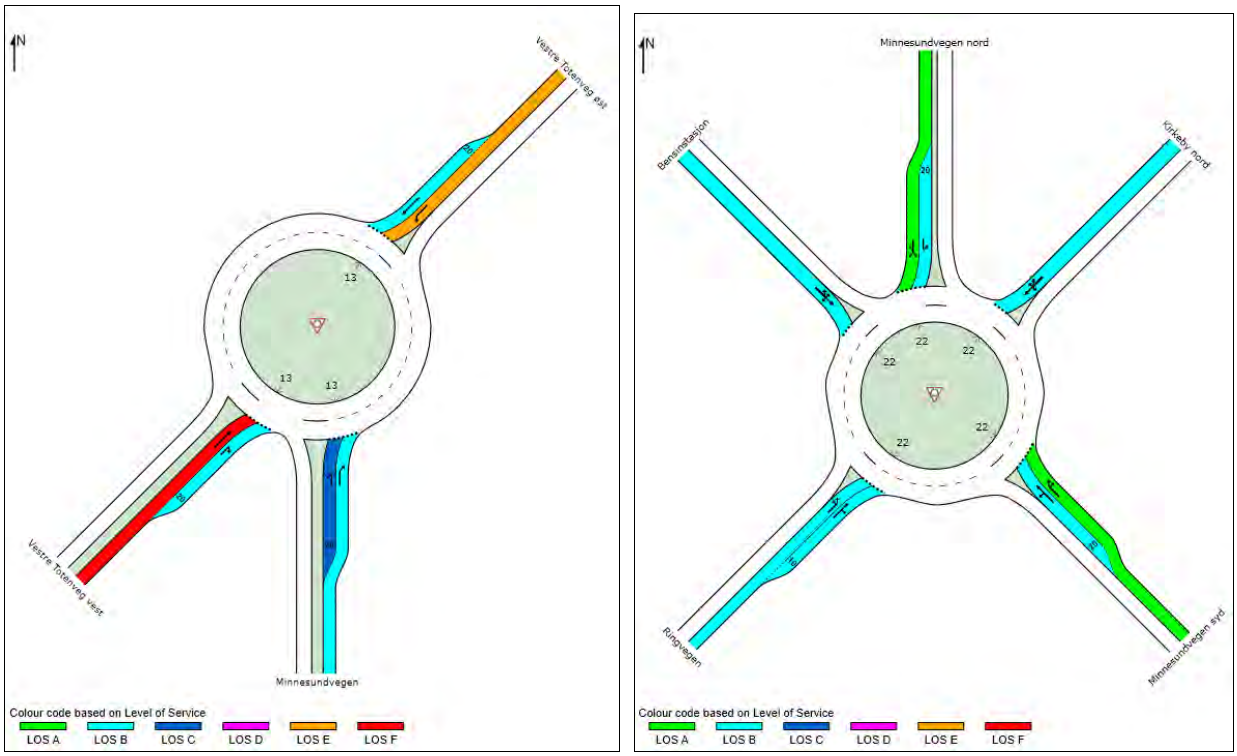
Figur 3.4. Timetrafikk og kryssbelastning i de to kryssene ved Kirkeby Nord i 2030 med planlagt ny handel, med dagens Minnesundveg – blå prosenttall viser trafikkfordeling og blå tall viser timetrafikken til-fra Kirkeby Nord.

Krysset Vestre Totenveg - Minnesundvegen blir overbelastet på tilfartene fra Vestre Totenveg øst og vest. Beregnet kapasitetsutnyttelse er her 1,00 og 1,06, forsinkelsen er 41 og 72 sekunder pr bil og beregnet bilkø er 251 og 323 meter. Krysset er med dette sterkt overbelastet og vil ikke klare trafikkavviklingen, med dagens utforming av vegsystemet.

Det er stor venstresvingende trafikk fra Vestre Totenveg øst som er hovedårsaken til at krysset blir overbelastet. Med venstresving mot syd på begge feltene fra øst vil krysset få vesentlig bedre kapasitet.

Krysset Minnesundvegen - Ringvegen får vesentlig lavere belastning. Beregnet kapasitetsutnyttelse er her 0,43-0,70 og forsinkelsen 9-13 sekunder pr bil og beregnet bilkø er 19-56 meter.

Kryssutformingen som er lagt til grunn for kapasitetsberegning av de to kryssene ved Kirkeby Nord er vist i figuren nedenfor. Det er regnet med forlengelse av det ekstra feltet inn mot begge rundkjøringen til ca 20 meter lengde. Dette krever at de tre gangfeltene ved krysset Vestre Totenveg – Minnesundvegen må flyttes ca 10 meter bort fra krysset.

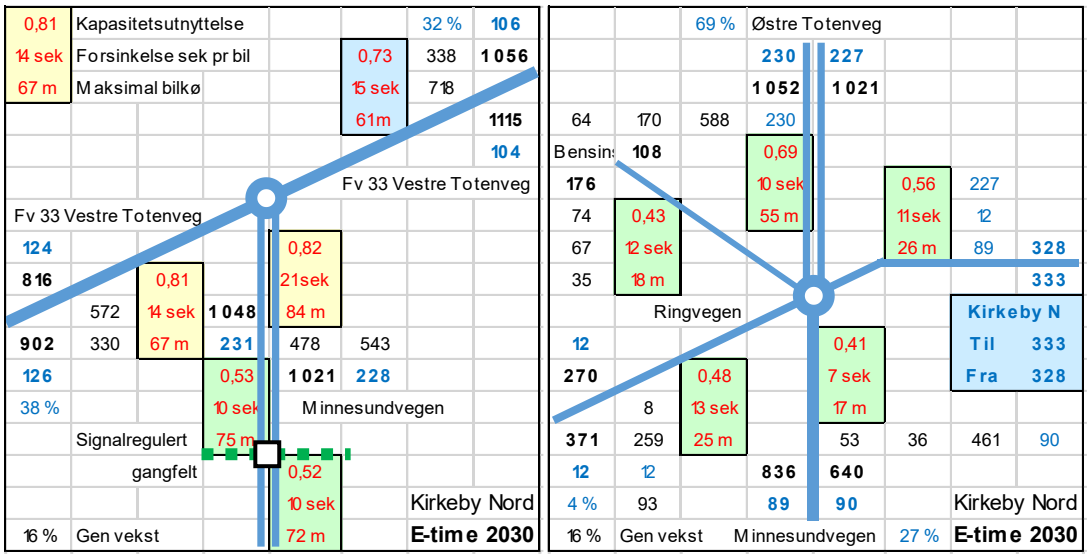


Figur 3.5. Kryssutforming som er lagt til grunn for kapasitetsberegning av kryssene ved Kirkeby Nord og servicenivå.

3.5 Kryssbelastning med 4 felt på Minnesundvegen ved Kirkeby Nord

Med dagens utforming av Minnesundvegen mellom de to kryssene, og av kryssene vil ikke vegsystemet klare trafikkavviklingen med planlagt ny handel på Kirkeby Nord. En trafikkløsning med 4 kjørefelt på Minnesundvegen mellom de to kryssene er derfor vurdert. Dette vil gi mulighet for venstresving fra begge felt i tilfarten fra Vestre Totenveg øst, som har størst trafikk i krysset.

Figuren nedenfor viser beregnet timetrafikk og kryssbelastning i de to kryssene Ved Kirkeby Nord i 2030 med planlagt ny handel, med 4 felt i Minnesundvegen mellom de to kryssene. Blå prosenttall viser fordelingen av biltrafikk til-fra Kirkeby Nord, og blå trafikktall viser beregnet timetrafikk til-fra området med planlagt ny handel.



Figur 3.6. Timetrafikk og kryssbelastning i de to kryssene ved Kirkeby Nord i 2030 med ny planlagt handel, med 4 felt i Minnesundvegen – blå prosenttall viser trafikkfordeling og blå tall viser timetrafikken til-fra Kirkeby Nord.

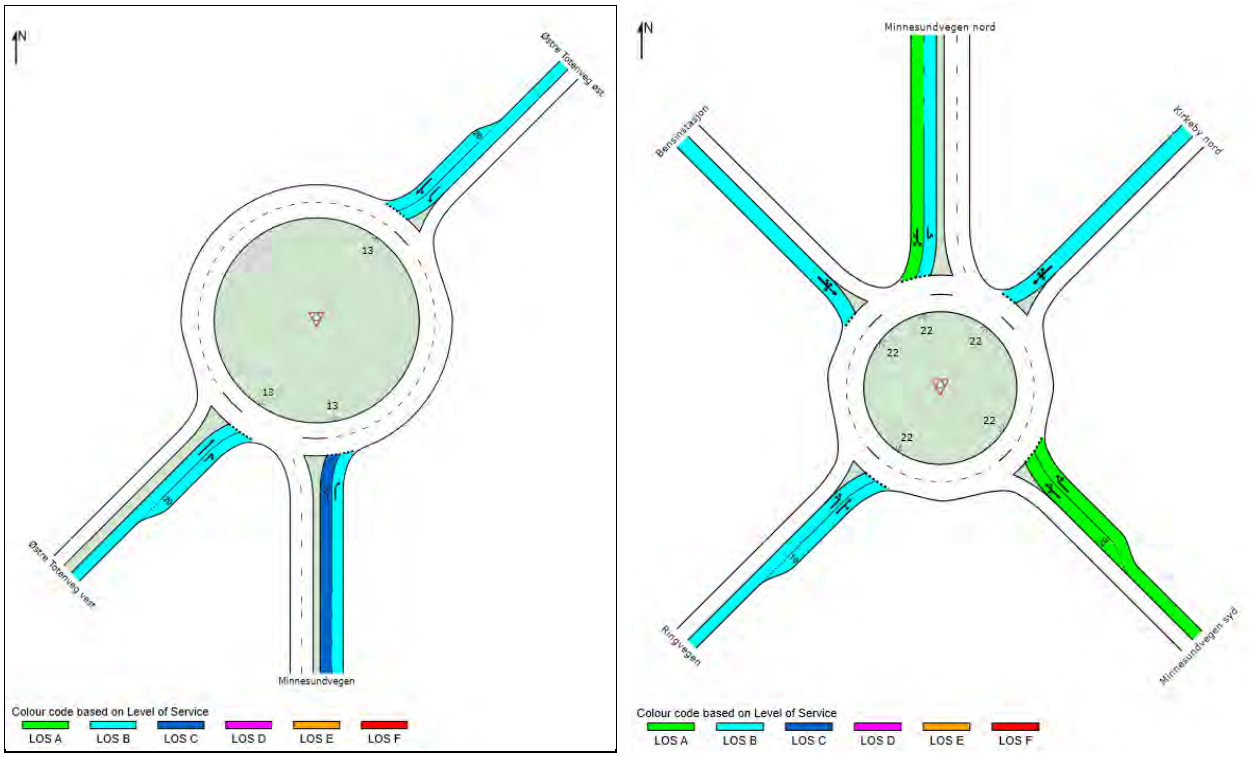
Krysset Vestre Totenveg - Minnesundvegen får lavere belastning med 4 felt på Minnesundvegen. Beregnet kapasitetsutnyttelse blir da 0,73-0,82, forsinkelsen 14-21 sekunder pr bil og maksimal bilkø 61-84 meter. Krysset får med dette god trafikkavvikling, men det ikke tåler ytterligere trafikkvekst.

Krysset Minnesundvegen - Ringvegen får vesentlig lavere belastning, med beregnet kapasitetsutnyttelse 0,41-0,69, 7-13 sekunder forsinkelse pr bil og 17-55 meter bilkø. Kryssbelastningen er høyest fra Minnesundvegen nord. Krysset får med dette god trafikkavvikling, og det tåler noe trafikkvekst.

Gangkryssingen over Minnesundvegen, som krysser 4 kjørefelt, må signalreguleres. Denne må legges så langt fra rundkjøringene som mulig, av hensyn til bilkøer inn mot gangkryssingen. Beregnet kapasitetsutnyttelse i gangkryssingen er 0,52 - 0,53, forsinkelsen 10 sekunder pr bil og beregnet bilkø er 72-75 meter. Dette innebærer at bilkøene fra signalkrysset kan påvirke trafikkavviklingen i de to rundkjøringene.

Minnesundvegen bør ha to felt i begge retninger mellom de to rundkjøringene. Det er ettermiddagstimen som er vurdert i denne trafikkutredningen, da denne er dimensjonerende for Kirkeby Nord med handel. Trafikken forbi Kirkeby Nord kan imidlertid være større mot nord i morgentimen.

Kryssutformingen som er lagt til grunn for kapasitetsberegning av de to kryssene ved Kirkeby Nord, med 4 felt i Minnesundvegen mellom de to kryssene, er vist i figuren nedenfor. Det er også regnet med forlengelse av det ekstra feltet inn mot begge rundkjøringen til ca 20 meter, som i kap 3.4.



Figur 3.7. Kryssutforming som er lagt til grunn for kapasitetsberegning av kryssene ved Kirkeby Nord og servicenivå.

Beregnet servicenivå (Level of Service) er vist med farge på kjørefelt. Grøn farge viser best servicenivå og rød farge viser dårligst servicenivå. Servicenivå illustrerer forsinkelsen på de enkelte feltene inn mot rundkjøringen.

3.6 Trafikksikkerhet

Trafikkulykker vil statistisk øke med ca 0,9 x trafikkøkningen, når ingen andre forhold endrer seg. Figuren nedenfor viser hvordan ulykkesøkningen er beregnet å bli på de viktigste atkomstvegene til Kirkeby Nord med beregnet trafikkvekst til-fra planlagt handel på Kirkeby Nord.

Ulykkesendring med	Ulykker	Ulykkesendring med trafikkvekst			Mulig ulykkesreduksjon		
trafikkvekst Kirkeby Nord	pr år i dag	ÅDT endring	Ulykkesøkn.	Ulykker pr år	Tiltak	Effekt	Ulykkesred.
Minnesundv - Østre Totenveg	1,0	400	0,04	1,0	-10 km/t	-20 %	-0,2
Vestre Totenveg vest-syd	0,8	450	0,03	0,8	-10 km/t	-20 %	-0,2
Vestre Totenveg øst	0,9	460	0,03	0,9	-10 km/t	-20 %	-0,2
Ringvegen	0,4	50	0,00	0,4	-10 km/t	-20 %	-0,1
Rv 4 nord	1,1	180	0,02	1,1			
Strandgata syd - Hunnsvegen	0,5	240	0,02	0,5	-10 km/t	-20 %	-0,1
Sum	**4,6**	**300**	**0,13**	**4,8**	**-10 km/t**	**20 %**	**-0,7**

Figur 3.8. Beregnet ulykkesøkning på viktige atkomstvegene til Kirkeby Nord som følge av trafikkøkningen fra planlagt ny handel på Kirkeby nord, og mulig ulykkesreduksjon med tiltak.

Antall ulykker med personskade er beregnet å øke med 0,13 ulykker pr år til 4,8 ulykker pr år på de viktigste atkomstvegene, som følge av trafikkøkningen fra planlagt ny handel på Kirkeby Nord.

Lavere kjørehastighet kan redusere antall ulykker. Med 10 km/t fartsreduksjon de vurderte veistrekningene, fra 50 til 40 km/t og fra 40 til 30 km/t kan ulykkene reduseres med 0,7 ulykker pr år.

Opphevede gangkryssinger kan være et tiltak som kan dempe farten på hovedveien. Disse bør imidlertid legges nær bussholdeplassene, av hensyn til bussenes kjørehastighet.

3.7 Oppsummering – planlagt utbygging

Planlagt ny handel på Kirkeby Nord og generell trafikkvekst vil gi betydelig trafikkøkning i atkomstkryssene til planområdet, og dagens rundkjøringer vil ikke klare trafikkavviklingen. I begge rundkjøringene må tilfartene ha to kjørefelt i minimum 20 meter lengde.

Minnesundvegen må utbygges til 4 felt mellom de to rundkjøringene ved Kirkeby Nord, slik at begge felt fra Vestre Totenveg øst kan ha venstresving mot Minnesundvegen. Uten utvidelse av Minnesundvegen til 4 felt vil det bli stor overbelastning i rundkjøringen i krysset Vestre Totenveg – Minnesundvegen.

4 UTFORMING AV ATKOMSTKRYSS

4.1 Atkomstkryss med to felt i Minnesundvegen mellom kryssene

Atkomsten til Kirkeby Nord må legges direkte fra rundkjøringen i krysset Minnesundvegen – Ringvegen. Dette krever at rundkjøringen ytre diameter utvides fra dagens 35 meter til 40 meter. Rundkjøringen må også flyttes ca 5 meter mot øst, for å få en god tilfart fra Kirkeby Nord.

Tilfartene i begge rundkjøringer må få ekstra kjørefelt i minst 20 meter lengde. Dette krever at de tre gang-kryssingene ved rundkjøringen i krysset med Vestre Totenveg flyttes ca 10 meter bort fra rundkjøringen.

Figuren nedenfor viser kryss og atkomstveg til Kirkeby Nord, med to felt i Minnesundvegen.

Figur 4.1. Utforming av rundkjøringer og atkomstveg til Kirkeby Nord, med to felt i Minnesundvegen – mål 1:1.500.

4.2 Atkomstkryss med 4 felt i Minnesundvegen mellom kryssene

Atkomsten til Kirkeby Nord må legges direkte fra rundkjøringen i krysset Minnesundvegen – Ringvegen. Dette krever at rundkjøringens ytre diameter utvides fra dagens 35 meter til 40 meter. Rundkjøringen må også flyttes ca 5 meter mot øst, for å få en god tilfart fra Kirkeby Nord.

Tilfartene i begge rundkjøringer må få ekstra kjørefelt i minst 20 meter lengde. Dette krever at de tre gang-kryssingene ved rundkjøringen i krysset med Vestre Totenveg flyttes ca 10 meter bort fra rundkjøringen.

Minnesundvegen må utvides til 4 felt mellom de to rundkjøringene for å unngå overbelastning i nordre rundkjøring. Figuren nedenfor viser kryss og atkomstveg til Kirkeby Nord med 4 felt i Minnesundvegen, og med et signalregulert gangfelt over Minnesundvegen.

Figur 4.2. Utforming av rundkjøringer og atkomstveg til Kirkeby Nord, med 4 felt i Minnesundvegen – mål 1:1.500.

VISTA ANALYSE

NOTAT

Kirkeby og Kallerud – bydels-senter eller storhandelsområde?

Hanne Toftdahl

Forord

Dette notatet redegjør for muligheter og utfordringer knyttet til utvikling av sentrumsekstern handel i Gjøvik. Notatet er bestilt på oppdrag fra Kontur AS som arbeider med reguleringsplan for handelsetablering på Kirkeby.

Tiltakshaver søker om å etablere en sportsforretning i kategorien megastore (XXL) og en elektrisk forretning på Kirkeby i Gjøvik.

Hos Vista Analyse har Hanne Toftdahl hatt ansvar for notatet.

Prosjektleder

Vista Analyse AS

Innhold

Forord 1

1. Innledning 5
1.1 Oppgaven 5
1.2 Dagens situasjon og planstatus 5
1.3 Noen fakta om handelsutvikling 6
1.4 Handel i endring 10

2. Handel og forbruk i endring 12
2.1 Forbruket er i endring og handelen i transformasjon 12
2.2 Utfordringer i sentrum 13

3. Tiltakshaver søker etablering av XXL I Kirkeby – tett mot bydelssenteret 18

Figurer:

Figur 1-1 Oversikt over handelsetableringer i området 6

Figur 1-2 Utvikling i omsetning i varehandelen. 2008 – 2015. Prisjuster. Eks mva. 7

Figur 1-3 Utvikling i omsetning i kategorien plasskrevende varer. 2008-2015. Prisjustert. Eks mva 7

Figur 1-4 Utvikling i omsetning i kategorien bredt vareutvalg. 2008-2015. Prisjustert. Eks mva 8

Figur 1-5 Utvikling i omsetning i kategorien utvalgsvarer. 2008-2015. Prisjustert. Eks mva 9

Figur 1-6 Utvikling i omsetning i netthandel. 2008-2015. Prisjustert. Eks mva 9

Figur 1-7 Utvikling i omsetning i kategorien sport i et utvalg byer der XXL har butikk. 2008-2015. Prisjustert. Eks mva 10

Figur 1-8 Utvikling i dekningsgrader i sportsartikler i et utvalg byer. 2008-2015. Prisjustert. Eks mva 11

Figur 2-1 Eksempel fra Strømmen sentrum. Dagligvarebutikk i gateplan. Eksempel på for store lokaler og leietakere som lukker fasaden mot gateplan. 13

Figur 2-2 Eksempel fra Moss sentrum, med tomme lokaler i gågata. 14

Figur 2-3 Eksempel fra Førde, med uegnet virksomhet og lite attraktiv bygning. 14

Figur 2-4 Eksempler fra Førde og Ørnes. Eksempler på handel som fungerer i gateplan. Småskala og utadrettet i attraktive bygg. 15

Figur 2-5 Eksempel på strukturert big-box-utbygging. Moss/Rygge, Varnavegen. 16

1. Innledning

1.1 Oppgaven

Som alle andre norske byer møter Gjøvik utfordringer om hvordan byen og planleggerne skal møte den store transformasjonen som skjer i varehandelen, hvordan byen skal møte kundenes krav om lav pris og bredt utvalg og hvordan møte utfordringene med et sentrum som tappes for liv. Og i denne problemstillingen er det sentralt å stille spørsmålet ”hva skaper liv i sentrum?” Er det handelen som skaper liv og trekker folk, eller er ikke rammebetingelsene godt nok fundert i virkeligheten?

Vi har gjennomført befaringer i området rundt Kirkeby og Kallerud og vi har også gjennomført møte hos arkitekten.

1.2 Dagens situasjon og planstatus

Kirkeby bydelsenter har i dag store butikkenheter og bydelssenteret har også en beliggenhet som i liten grad tilbyr beboerne i bydelen en møteplass. Det er riktignok litt uservering, men det der mye biler og store fabrikkliknende bygg i hele området. Det positive er at det meste er publikumsrettet virksomhet. Men det er i stor grad bilbasert.

Kirkeby bydelssenter har ingen småformater og heller ikke handel i strøksgater, og samlokaliseringen med næringsområder med plasskrevende handel gjør at området fungerer som en del av ett stort bilbasert handelsområde og det er kun en planmessig grense mellom bydelssenteret og handelsområdet for plasskrevende varer.

> Det er antagelig kun planleggerne som vet hvor grensen til bydelssenteret går. Mannen i gata har antagelig ingen oppfatning av grensen mellom lilla og brun farge på plankartet.

For utenfor bydelssenteret ligger både forretninger med både sport, bilrekvisita og Europris som selger utvalgsvarer som jernvare, interiør, dagligvarer og fritidsartikler. Noe av de samme varene selges i bilrekvisitaforretninger. Det selges med andre ord en rekke varer som kommunen har definert som detaljhandel som skal lokaliseres i sentrum.

Kommunen ønsker handel med utvalgsvarer i sentrum. Det er bra. Men handel i sentrum er også i transformasjon. Og de store formatene, enten det er XXL, Jula, Biltema eller Europris egner seg ikke i sentrum. Det er derfor de ligger sentrumseksternt

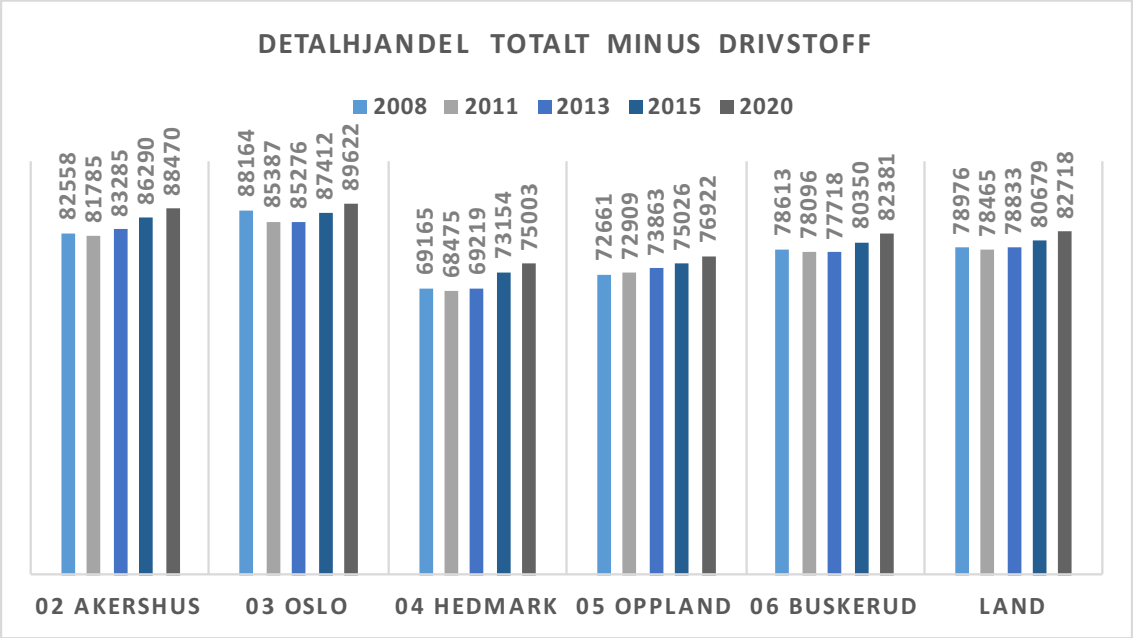
Kirkeby og Kallerud har en lang rekke handels- og servicetilbud. Flere av disse er ikke direkte definert som plasskrevende virksomhet. Men alle er store enheter i fabrikkliknende bygg som egner seg dårlig i sentrum der butikker skal henvende seg mot gateplan. Alle disse er samlokalisert i et effektivt handelsområde. Se oversiktskart i Figur 1-1. Både Europris og Coop Xtra ligger allerede inne i området. På Kallerud er det tilsvarende mange butikker med bredt vareutvalg,

Figur 1-1 Oversikt over handelsetableringer i området

1.3 Noen fakta om handelsutvikling

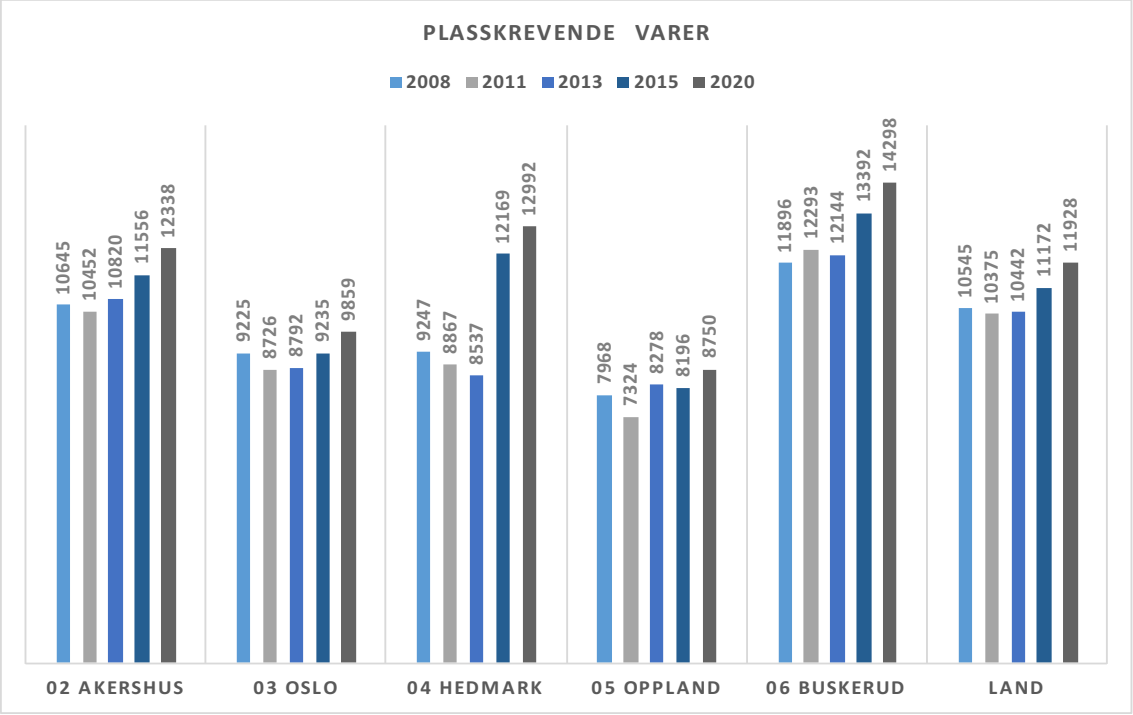
Detaljhandelen øker og Oppland ligger under snittet for landet. Mens snitt for landet i 2015 lå på NOK 82 718 lå snittet for Oppland på NOK 76 522. Og det til tross for at Oppland er en landets største hyttekommuner der en skulle forvente at meromsetningen i turistsesongen ville gitt utslag. Se Figur 1-2.

Kategorien plasskrevende varer øker i landssnittet og en rekke fylker opplever sterk vekst innen denne kategorien. Plasskrevende varer er møbler, byggevarer, elektro m fl. Igjen ser vi at i Oppland ligger under snitt for landet. Sportsforretninger er ikke definert inn i denne kategorien, men utviklingen indikerer at disse forretningskonseptene tar markedsandeler. De er også dårlig egnet i et tett og kompakt sentrum. Det viser at sentrum tappes for handelstilbud. Se Figur 1-3.



Figur 1-2 Utvikling i omsetning i varehandelen. 2008 – 2015. Prisjuster. Eks mva.

Kilde SSB /Vista Analyse



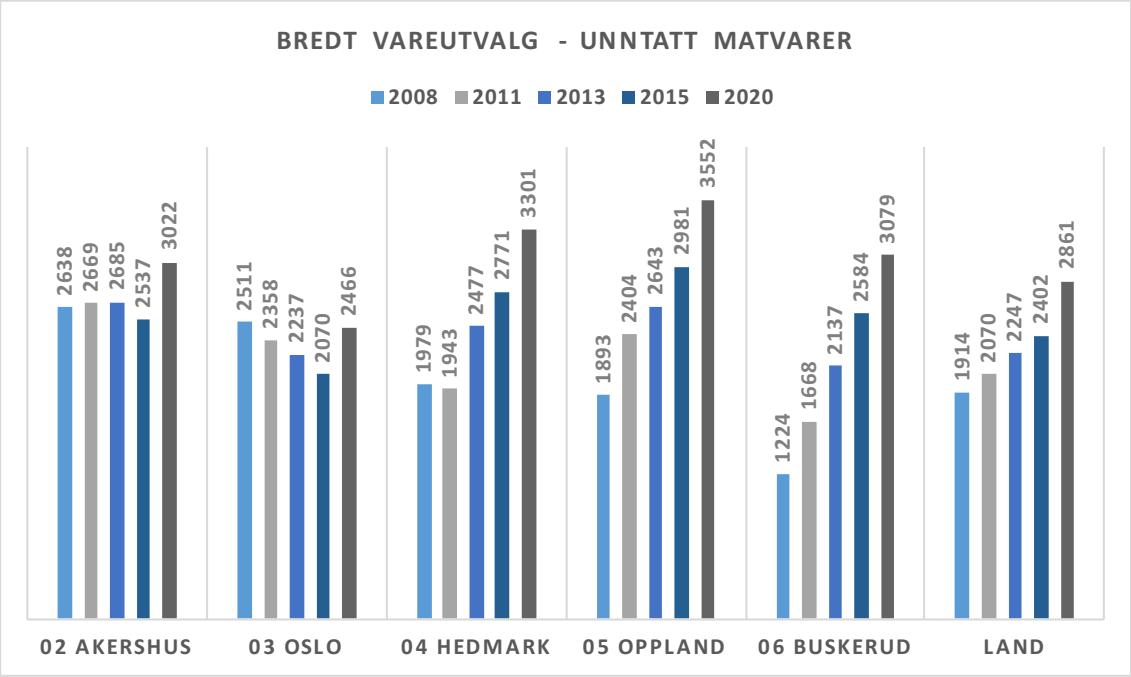
Figur 1-3 Utvikling i omsetning i kategorien plasskrevende varer. 2008-2015. Prisjustert. Eks mva

Kilde SSB/Vista Analyse

Kategorien ”bredt vareutvalg” er sammen med ”plasskrevende varer” vinneren i markedet. Se Figur 1-4. Bredt vareutvalg er forretninger som COOP Obs m fl. De selger dagligvarer men med en stor andel non-food. Europris m fl er også definert i denne kategorien. Det har vært en voldsom vekst i denne kategorien siden 2008 og

veksten kan forventes å fortsette fremover. Begge disse kategoriene vokser fordi de kan tilby et bredt utvalg varer som er prisgunstige og med rett lokalisering; lett tilgjengelig for kunder som kommer med bil.

En familie handler flere tonn med dagligvarer per år og de aller fleste familier bruker bilen når de handler. Det er et mål å redusere bilbruken og klimagassutslippene, men handlereiser har vist seg vanskeligere å gjennomføre uten bil.

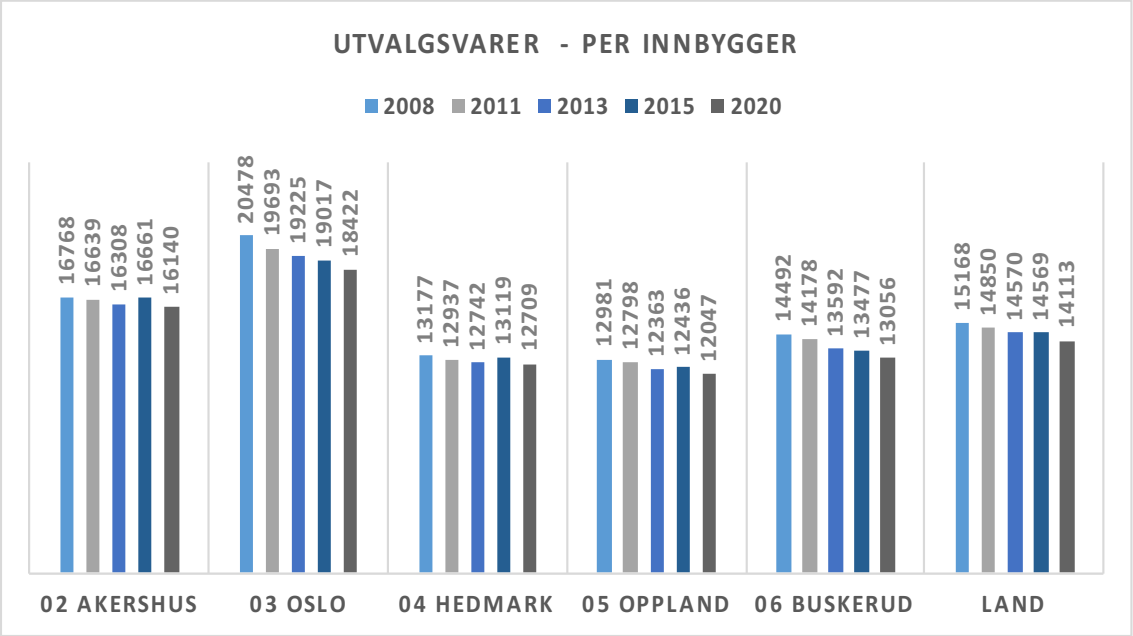


Figur 1-4 Utvikling i omsetning i kategorien bredt vareutvalg. 2008-2015. Prisjustert. Eks mva

Kilde SSB/Vista Analyse

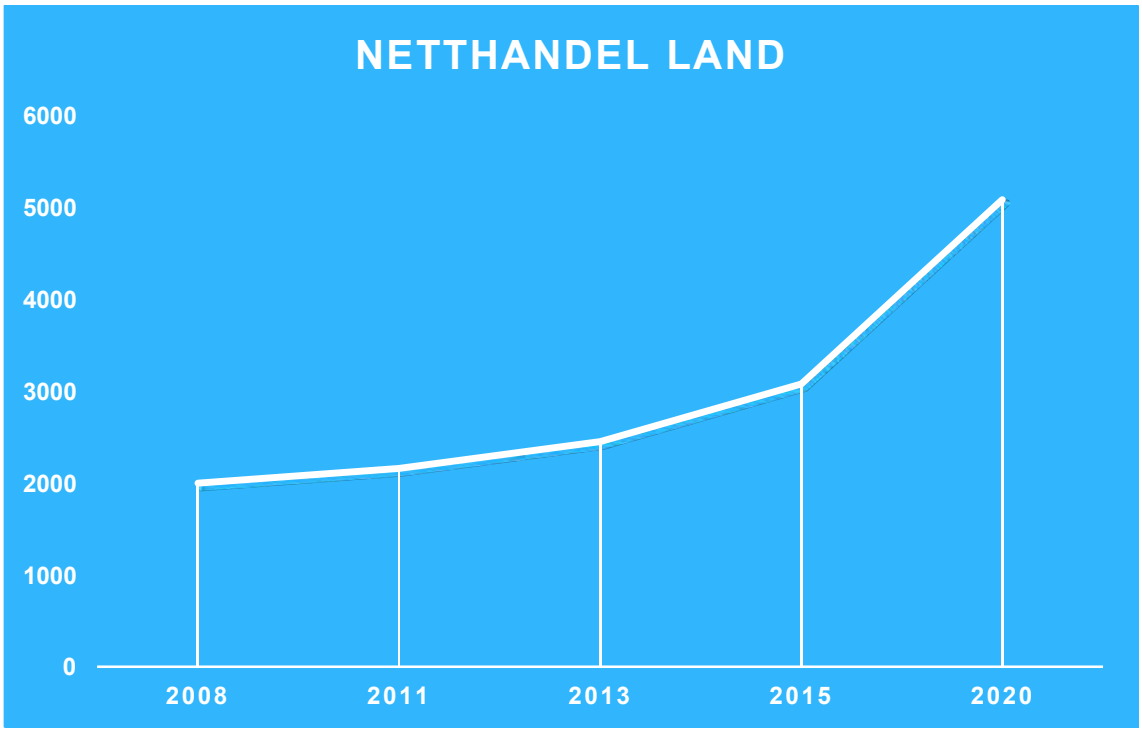
Med stor vekst i de nevnte kategoriene viser statistikken at det er utvalgsvarer som taper terreng. Salg av utvalgsvarer i butikk er i nedgang. Se Figur 1-5. Med utvalgsvarer menes klær, sko og annen butikkhandel med småvarer, gaver, apotekvarer osv. Også i denne kategorien ligger Oppland under snittet for landet og utviklingen følger samme retning.

Utvalgsvarer er sammen med sportsartikler, bokhandel og foto blant de forretninger som i økende grad handles over nett. Netthandelen er i vekst og forventes å øke i årene som kommer. Se Figur 1-6.



Figur 1-5 Utvikling i omsetning i kategorien utvalgsvarer. 2008-2015. Prisjustert. Eks mva

Kilde SSB/Vista Analyse



Figur 1-6 Utvikling i omsetning i netthandel. 2008-2015. Prisjustert. Eks mva

Kilde SSB/Vista Analyse

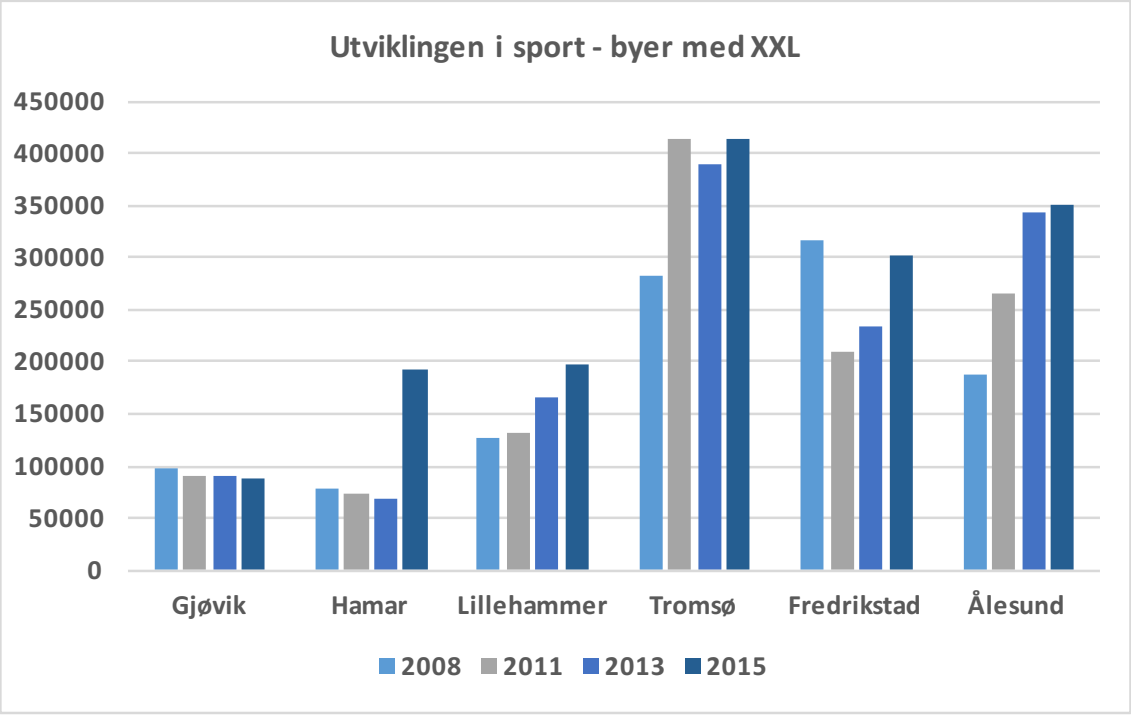
1.4 Handel i endring

Sportsbransjen er underlag stadig tøffere konkurranse på pris. Det er stadig flere sportsforretninger som legger ned og de store forretningskonseptene overlever. Det er rom også for de små, men de må i større grad utvikle tilbud der det er koplinger mellom varer og tjenester. Det er mange eksempler på sportsbutikker som går bra med nisjespesialisering. Vi finner sport med spesialitet innen:

- Jakt og fiske
- Jakt og våpen
- Sykkel
- Langrenn
- Kajakk
- Fjellsport
- Klatring
- Alpint

Felles for de som lykkes i dette nisjemarkedet er at de også tilbyr tjenester som sykkelreparasjoner, deltakelse i sykkelritt, reiser og trening som et eksempel. Disse utfyller da de store prisgunstige tilbudene i megastores som Sport 1 og XXL inngår i.

Omsetningen i sport viser store variasjoner. Hamar er et eksempel på en by som har hatt en stor vekst etter at XXL ble etablert i byen. Men også mange andre byer har vekst i sportsomsetningen der XXL er etablert.

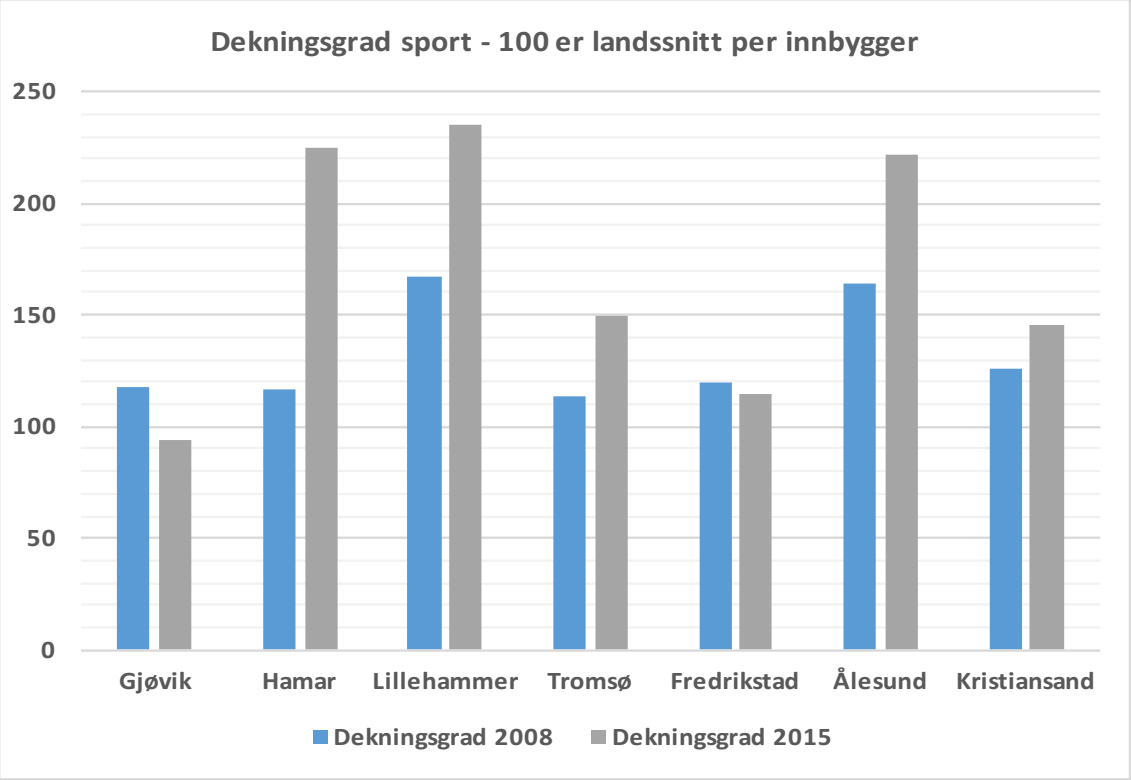


Figur 1-7 Utvikling i omsetning i kategorien sport i et utvalg byer der XXL har butikk. 2008-2015. Prisjustert. Eks mva

Kilde SSB/Vista Analyse

Ved å se nærmere på dekningsgrader i sport, ser vi at markedsandelene øker i byer med XXL.(f eks Hamar). Mens andre taper, som for eksempel Gjøvik. Det er en urovekkende situasjon at enkeltkonsepter kan gi slike utslag. Men mer utfordrende er

at villigheten til å reise til disse mega-stores´ene er så stor at handelslekkasjen kan forventes å øke ytterligeree.



Figur 1-8 Utvikling i dekningsgrader i sportsartikler i et utvalg byer. 2008-2015. Prisjustert. Eks mva

Kilde SSB/Vista Analyse

Sammenfattet:

- Sportsartikler er under sterkt prispress; både fra nett og fra de store leverandørene som presser prisene ned og fra netthandel
- Netthandel for sportsartikler er i sterk vekst
- Sportsartikler fraktes hjem med bil (treningsmaskiner, sykler, skiutstyr, hundefór, telt, soveposer osv) – sport er transportkrevende
- Når prisene presses, må lokalene være billige. Det krever billige tomter, billige bygg, store enheter og effektive bygg. Det kreves også høy fleksibilitet.
- De store enhetene tar markedsandeler
- Kundene handler sportsartikler relativt sjelden og reisevilligheten er stor for å reise til andre byer for å handle
- Den kommunen som ikke tilpasser seg markedets etterspørsel, mister omsetning.

2. Handel og forbruk i endring

2.1 Forbruket er i endring og handelen i transformasjon

Varehandelens egenart og folks handlemønster har endret seg mye de siste tiårene. Lokalisering av boliger og arbeidsplasser utenfor sentrum har bidratt til et stadig økende handelstilbud der folk bor. På mange måter kan man si at handelstilbudet lokaliseres der det er kunder og det er flest kunder der folk bor. Tilbudet av varer har økt mye siden tusenårsskiftet, mens vi nå ser en endring der forbruket dreier mot mer kjøp av tjenester (servering, reiser, trening/helse og kultur). Kjøpesenteraktørene har allerede begynt å tilpasse seg denne trenden ved å trekke stadig mer tjenester inn i kjøpesentrene. Dette er en utfordring fordi tilbud av varer og tjenester er særlig godt egnet for sentrumslokalisering der kunden ikke trenger bil for å benytte seg av tilbudet. Vi ser også at sentrumssonen utvides i mange byer og tettsteder og dermed reduseres kompaktheten i sentrum og med den reduseres også friksjonen, som er helt vesentlig for å generere opphold og kommersielle tilbud.

Boliger og arbeidsplasser flyttes ut av sentrum. Offentlige virksomheter trekkes også ut av sentrum i mange byer. Handelen skal redde sentrum og blir det eneste virkemiddelet planleggerne kan benytte. Det er ikke nok for å skape liv i sentrum.

Flere byer og tettsteder har som mål å få kjøpesentrene inn i sentrum. Det fungerer kun dersom senteret blir en del av strøksgatene og innlemmes i gateplan. Dersom senteret eller butikkenheten blir stående midt i byen med kun en inngang mens resten av bygget har metervis av lukket fasade mot gateplan, vil man ikke oppnå urban kvalitet. Og det blir heller ikke mye folk i gatene.

Hvordan skal handelen redde sentrum og skape liv i sentrum, så lenge butikkene stenger klokken 17 og både kvinner og menn stort sett er i arbeid fram til kl 16. Situasjonen er ikke som tidligere da det var handel i gatene om formiddagen mens kvinnene var hjemme og mannen i jobb. Norge er et av de landene i verden som har høyest andel yrkesaktive kvinner. De skaper ikke liv i gateplan om formiddagen

Det vil i fremtiden bli stadig vanskelig å skape liv i sentrum på formiddagen. Butikkene i sentrum stenger kl 17. Det er ikke uten grunn folk bruker kjøpesentrene. Det er fordi de holder åpent når familien har tid til å handle.

Det er ikke uten grunn at de sentrumsområdene som har aktivitet og sirkulasjon nettopp er de sentrumsområdene som har tilbud på kveldstid. Kafeer, kultur, treningssentre og møteplasser med kveldstilbud er i dag de mest vitale sentrumsområdene.

Mens sentrum tappes for butikker, popper det opp tilbud innen kultur, bespisning, treningssentre, privat tjenesteyting av ulike slag. Og de bysentraene som har mest liv, lever best på kveldstid når folk ikke er på jobb og de tilbyr mye annet enn handel.

Tettsteder som tilbyr handel er gjerne mer marginale og omsetningen per kvadratmeter er lav.

De siste trendsignalene viser at forbruket er i endring og at det for utvalgsvarer er stor konkurranse om pris. De prisgunstige alternativene tar store markedsandeler.

Det er en økende konkurranse på pris i varehandelen. Sentrumsbutikker konkurrerer mot netthandel og store butikkenheter med stadig bredere vareutvalg lokalisert i billige bygg på billige tomter i sentrums randsone.

2.2 Utfordringer i sentrum

Uegnet bygningsmasse eller uegnete lokaler?

Lokalisering av ulike handelskategorier sett fra tiltakshavers side skjer etter samme tenkning som annen næringsaktivitet, så nær kunden som mulig. Lokaliseringen differensieres slik at handelstilbud som er transportskapende gjerne lokaliseres utenfor sentrumskjernen slik at tilbudet er lett tilgjengelig med bil. Store dagligvareforretninger lokaliseres også lett tilgjengelig med bil, ettersom dagligvarer er tunge/har stort volum. En utfordring er at mange butikker ikke har utstilling i vinduene mot gateplan og derfor heller ikke bidrar til et attraktivt byrom. Dagligvareforretninger er et eksempel på det, se Figur 2-1 der en dagligvareaktør har lukket hele fasaden mot gateplan. Det gir ikke liv i gateplanet.

Figur 2-1 Eksempel fra Strømmen sentrum. Dagligvarebutikk i gateplan. Eksempel på for store lokaler og leietakere som lukker fasaden mot gateplan.

Når butikkene ikke bidrar mot gateplan, får vi forvitring selv med store offentlige investeringer i for eksempel miljøgater. I Strømmen sentrum – som vi ser på bildet over - er det tilrettelagt for næring i første etasje uten at det har stimulert nevneverdig til urban vitalitet. Det samme ser vi i gågata i Moss hvor kommunen har opprustet gaten, men hvor lokalene likevel ikke er attraktive nok, se Figur 2-2. Det har vært et uttrykt planmål fra mange kommuner at første etasje skal være tilrettelagt for næring, men det er ikke lett å få dette til. Et problem er at lokalene er for store for de små nisjeforretningene. Et annet problem er at leietakerne ikke settes sammen slik at de samlet stimulerer til folks ferdsel. Asker sentrum er et eksempel på det motsatte. Her er det en stor eier som setter sammen en butikk- og servicemix som bidrar til bruk av sentrum. I samarbeid med kommunen tilrettelegges torg, møteplasser, kulturhus mv i

sentrum slik at ulike funksjoner trekker ulike brukere. Lokalisering tett ved togstasjon er også er komparativt fortrinn i Asker som bidrar til sirkulasjon i gateplan.[1]

Figur 2-2 Eksempel fra Moss sentrum, med tomme lokaler i gågata.

Strøksgatene forvitrer fordi lokalene er uegnet, enten de er for store (Figur 2-3) eller ikke tilpasset den virksomheten som søker mot sentrum, eller fordi butikkkonseptene som søker mot sentrum ikke har et system for utstilling av varer mot gateplan. De bruker innvendige vegger til reoler for varer.

Figur 2-3 Eksempel fra Førde, med uegnet virksomhet og lite attraktiv bygning.

Motstykket er små lokaler i attraktive bygg, gjerne gamle trehus slik vi ser i eksemplene fra Førde og Ørnes sentrum, se Figur 2-4.

[1] Foredrag av Tanberg. KMD seminar Vettre, 2014.

Figur 2-4 Eksempler fra Førde og Ørnes. Eksempler på handel som fungerer i gateplan. Småskala og utadrettet i attraktive bygg.

Fragmentert gårdeierstruktur

Transportøkonomisk institutt peker på fragmentert gårdeierstruktur som årsak til mange utfordringer i sentrumshandelen (TØI, 2014). De peker også på at mange aktører må dra sammen for å styrke sentrum og det er vanskelig å få til. Asker er et eksempel på det motsatte, slik vi beskrev foran. En eier har bidratt til at sentrum kan utvikles som ett handelssted på lik linje med et kjøpesenter. En ting er fragmentert gårdeierstruktur, som TØI har undersøkt, men en annen faktor er at denne gårdeierstrukturen er gammel og mange av aktørene har eid bygårdene i flere generasjoner og de har ofte lav investeringsevne. Ofte kan man også registrere at det er en enkelt "brems" i utviklingen der en gårdeier ikke vil være med i et felles tiltak og setter barrierer for utvikling. [1]Det er flere eksempler på at enkelte av de som har eiet gårder i mindre byer har gått i samarbeid med eksterne investorer og investert i nye handelstilbud.[2] De største investeringene har skjedd der en enkelt aktør kjøper mange eiendommer eller der en aktør kjøper opp gamle industritomter og transformerer området. Det innebærer ofte en geografisk forflytning av selve sentrumskjernen, men det kan gi positive resultater som at man får en ny og en gammel bydel. De kan brukes til ulike formål og dermed gi byen et løft.

Stadig flere byeksterne handelsvirksomheter

En økende andel av ulike arealkrevende handelsvirksomhet foregår i big-boxes i utkanten av de fleste større byer, der de nyeste etableringene er både arealeffektive og lett tilgjengelige, se Figur 2-5. Tilsvarende finner vi også større dagligvareforretningene i slike bygg. Det er visuelt sett forståelig at denne type konsepter ikke er egnet i urbane byrom.

Som vi har beskrevet foran blir det stadig flere konsepter innen denne forretnings-kategorien og de får stadig flere vareslag. Med økende konkurranse på pris, kan det forventes at big-boxene øker i omfang og at de vil kombinere netthandel, lager og butikk i samme lokale.

[1] For eksempel Otta og Hamar. Vista Analyse
[2] For eksempel Jessheim. Vista Analyse

Figur 2-5 Eksempel på strukturert big-box-utbygging. Moss/Rygge, Varnavegen.

Klyngedannelser

Innen de fleste næringer er samlokalisering eller klyngedannelser en viktig lokaliseringspreferanse. Avlastningssentrene fungerer som klynger, sentrumshandelen fungerer i klynger og kjøpesentrene er i sin form en klynge. Forretningene vil være samlokalisert med andre fordi det gir dem både logistikk- og markedsmessige fortrinn.

Oppsummert

Oppsummert kan vi si at byplanleggere må ta inn over seg at handel alene ikke kan skape liv i sentrum. Det er service, tjenesteyting, offentlige virksomheter, boliger og kontorarbeidsplasser som i fremtiden må skape dette livet. Slik det var for hundre år siden.

Handelen som ligger lokalisert i sentrum har små formater når de ligger i gateplan. Husleieprisene er høye slik at omsetningen må være høy. Det betyr igjen at kundegrunnlaget må være stort. Men kundegrunnlaget reduseres når netthandelen øker i omfang.

Handelen i store formater egner seg ikke i gateplan – de har lange lukkete fasader og bidrar ikke til et pulserende byliv (slik regional plan for handel i Oppland peker på). Handelen i sentrum erstattes i stadig større grad av uteliv, servering, kultur osv. Handel av utvalgsvarer er på retur. Sentrum må tuftes på kontorbedrifter og leiligheter for å utvikles som urbane, vitale sentra.

Samlokalisering av ulike aktiviteter i et mangfold er viktig for å oppnå et vitalt byliv. Da blir handelstilbudet en konsekvens av den øvrige aktiviteten.

Stadig flere i jobb bidrar til redusert gateliv når butikkene er åpne – det er om ettermiddagen man skal skape liv. En moderne by må ta inn over seg at kvinnene ikke lenger drar til sentrum på handleturer om formiddagen slik man så i forrige generasjon. I den moderne byen vil det pulserende livet komme om kvelden.

Hovedtrenden er at handel er fortsatt i vekst, men;

- Service og tjenesteyting øker også
- Service og tjenesteyting rettet mot personmarkedet øker i bysentrum (servering, kultur, trening osv)
- Handel med utvalgsvarer i butikk er på retur og dette påvirker sentrumshandelen
- Handel skaper i stadig mindre omfang liv i sentrum – når kvinnen som gjør hovedandelen av familiens innkjøp er i jobb, tappes sentrum for liv i gateplan på formiddagen. Da er det kveldstid som må i fokus.

- Handel med plasskrevende varer øker og dette påvirker avlastningssentrene utenfor sentrum

3. Tiltakshaver søker etablering av XXL I Kirkeby – tett mot bydelssenteret

Den aktuelle tomta ligger tett på bydelssenteret og det er vanskelig for folk flest å forstå at det eksisterer en administrativ grense mellom bydelssenteret og næringsområdet. Det er også vanskelig for folk flest å forstå at noen typer handel i store formater kan ligge i et område mens andre ikke kan det.

XXL er en plasskrevende virksomhet, med varer det er vanskelig å frakte hjem med bil (sykler, ski, telt, dyrefór, treningsmaskiner osv). Varene er store og tunge og da velger kunden bil.

XXL er lokalisert sentrumseksternt – eller i sentrums randsone i en lang rekke norske byer:

Sandvika, Moss, Kristiansand, Oslo, Ålesund, Bergen, Trondheim, Sarpsborg, Fredrikstad, Hamar, Bodø, Harstad, Mo, Stavanger

XXL er i en særstilling på mange områder:

- XXL er en "drager" som gir store markedseffekter – det gir ringvirkninger, sysselsetting, høy omsetning og øker Gjøviks attraktivitet som handelssted
- XXL er kanskje også viktig for folkehelsa fordi de selger billige sportsartikler for folk flest
- XXL er så viktig i sportsmarkedet at de byer som ikke har XXL ofte reiser til andre byer for å handle det de vil ha
- Sportsbransjen utenom megastores utvikles mot spesialiserte konsepter der varer selges i kombinasjon med tjenester
- Utvalgsvarer er på vei ut av bysentrum – som i stedet øker andelen av service og tjenesteyting. Bysentrums innhold er i endring.
- XXL er verken en ordinær utvalgsvarebutikk eller definert som plasskrevende, derfor er en beliggenhet mellom et bydelssenter og storhandelsområde en gunstig lokalisering

Vista Analyse AS

Vista Analyse AS er et samfunnsfaglig analyseselskap med hovedvekt på økonomisk forskning, utredning, evaluering og rådgivning. Vi utfører oppdrag med høy faglig kvalitet, uavhengighet og integritet. Våre sentrale temaområder omfatter klima, energi, samferdsel, næringsutvikling, byutvikling og velferd.

Våre medarbeidere har meget høy akademisk kompetanse og bred erfaring innennfor konsulentvirksomhet. Ved behov benytter vi et velutviklet nettverk med selskaper og ressurspersoner nasjonalt og internasjonalt. Selskapet er i sin helhet eiet av medarbeiderne.

Vista Analyse AS
Meltzersgate 4
0257 Oslo

post@vista-analyse.no
vista-analyse.no

PLANINITIATIV

FOR INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – CAMPINGPLASS BRÅSTADVIKA SØNDRE

Formelle opplysninger:

Forslagsstiller:	Navn/firma:	Haldor Braastad, Bråstad Øvre, org.nr. 870 585 322
	Kontaktperson	Haldor Braastad
	Adresse:	Bråstadgutua 197, 2825 Gjøvik
	E-post:	haldorcb@online.no
	Telefon:	970 74 895

Konsulent:	Navn/firma:	Areal+ AS, org.nr. 883 672 992
	Kontaktperson:	Petter Mogens Lund
	Adresse:	Storgt. 64 A, 2609 Lillehammer
	E-post:	petter@arealpluss.no
	Telefon:	976 61 976

Informasjon om planområdet

Planområdets adresse:	Bråstadvika
Planområdets størrelse:	ca. 40 dekar.
Eiendommer (gnr/bnr):	80 / 1
Planstatus – kommuneplan:	LNF i kommuneplanen.
Planstatus – reguleringsplan:	Uregulert.

Intensjoner

Hensikt med planarbeidet:	Endre fra LNF: jordbruk til bebyggelse og anlegg: campingplass.
Antatt plantype:	Innspill til kommuneplanen.
Viktigste reguleringsformål:	Campingplass, turveg langs Mjøsa og grønnstruktur.
Utnyttelse: Antyd utnyttelsesgrad og høyder/etasjer	BYA i forslag ca. 25 %.
Særlige hensyn:	Hensyn til dyrka marka og landskapsbilde.

Overordnede planer

Antas planinitiativet å være i konflikt med overordnede planer?	Ja
Hvis ja, beskriv kort: Kommuneplanens arealdel. LNF.	

Utredningsbehov

Faller planinitiativet inn under oppfangskriteriene for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven?	Ja
Kommenter eventuelt kort: § 4, bokstav a) landskap mv., delvis bokstav f) LNF – landbruk.	
Behov for utredning av spesielle	Landskapsbilde og landbruk.

planfaglige tema?	
Kommentert eventuelt kort:	

Spesielle forhold av betydning for planinitiativet

Kommenter kort eventuelle spesielle forhold som kan være viktige for gjennomføringen av planen. Matjorda kan flyttes til egnet sted på eiendommen eller .

Vedlegg

Illustrasjon av planområdet	Vedlegg 1
Illustrasjoner/mulighetsstudier	Vedlegg 2
Planskisser	(ved behov)
Disposisjon til planprogram	(ved behov)
Bilder	(ved behov)

Lillehammer den 01.09.2016

Petter Mogens Lund
Areal+ AS
976 61 976

Avd. Lillehammer: Storgt. 64 A
2609 Lillehammer

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Bråstadvika 73, 2825 GJØVIK, med flere			
Hj.haver/Fester:	HALDOR BRAASTAD			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 1/9-2016 Sign: Petter Krogen Lund			Målestokk 1:4000

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

2015-63.**01**

BRÅSTADVIKA

VISUALISERING

06.10.15

JAF arkitektkontor AS

2015-63.**02**

BRÅSTADVIKA

VISUALISERING

06.10.15

JAF arkitektkontor AS

K1 VESTRE TOTENVEG 45

KONTUR arkitektur + konstruksjon

Gjøvik kommune – teknisk etat og eiendom
Postboks 630
2810 Gjøvik

Att: Lars Engelien

INNSPILL VEDRØRENDE ENDRING AV NÅVÆRENDE KOMMUNEPLAN FOR GJØVIK 11.09.2017

På vegne av Vestre Totenveg 45 AS og Johs Olsen AS v/ Johannes Berger vil vi med dette rette en henvendelse til Gjøvik kommune vedrørende en endring av kommuneplanen for eiendommen 63/295 – Grobøl.

Eiendommen er overtatt av Johs Olsen AS som ønsker å rive eiendommen, da denne er i en dårlig forfatning og vanskelig lar seg utnytte på en tilfredsstillende måte. Vider fremstår eiendommen som skjemmende, lite tiltalende og «rivningsmoden».

I forbindelse med rivning og utnyttelse av tomten er det ønskelig å gjøre enkelte endringer vedrørende utnyttelse og bruk av tomtearealet. I korte trekk er det ønskelig å endre bruken fra kontor, lager og industri (KLI) til kontor, handel og bolig (KHB). Det henvises her til vedlagte skisser av tomtens utnyttelse og anvisning av en mulig utnyttelse.

På plantegningen over en tenkt bebyggelse er vist en bygningsmasse med BYA på 2.500m2. Med en byggehøyde på 4-6 etasjer og en underetasje for parkering etc. vil en ha mulighet til å bygge fra 12.500,- til 15.000,- m2.

Av funksjoner, som er tenkt innarbeidet, kan nevnes Nor Engros nåværende utsalgslokaler på 63/72 som flyttes til nybyggets 1. etasje. Videre er det ønskelig å flytte alle kontorarealer som er nødvendig for Nor Engros i fremtiden, til byggets plan 2. Øvrige plan er tenkt benyttet til studentboliger av varierende størrelse.

På nåværende reguleringsplan for området er vist en felles adkomstveg til eiendommene 63/350 og 63/351. Adkomst til disse eiendommene kan i prinsipp gå som vist på den gjeldende reguleringsplanen eller føres opp og parallelt med Vestre Totenveg. Da en eventuell utbygging vil kreve en egen reguleringsplan for området, kan adkomst til nevnte tomter avklares senere i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

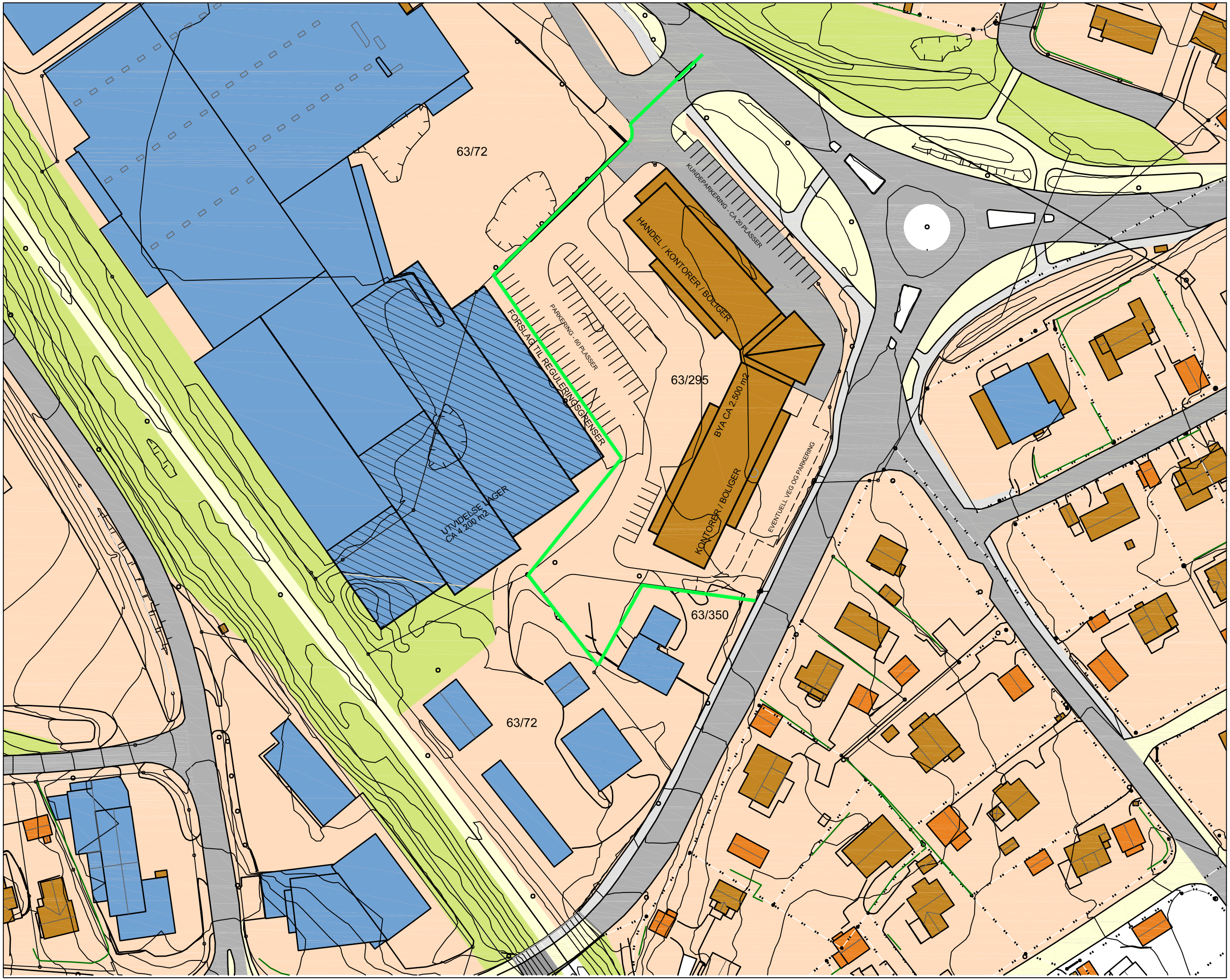
Til tross for at tidsfristen for innspill til kommuneplanens revisjon har utgått, håper vi at kommunen har anledning til å innarbeide endringene av utnyttelsen i nåværende runde av den pågående kommuneplan-revisjonen.

Vennlig hilsen

KONTUR A/S

Roar Jacobsen
Daglig leder - sivilarkitekt MNAL

vedlegg: Plantegninger
kopi sendt: Nor Engros v/ Johannes Berger



A0600

TEGNET	PROSJEKTANSV.	SIGN
2017-09-12		TP

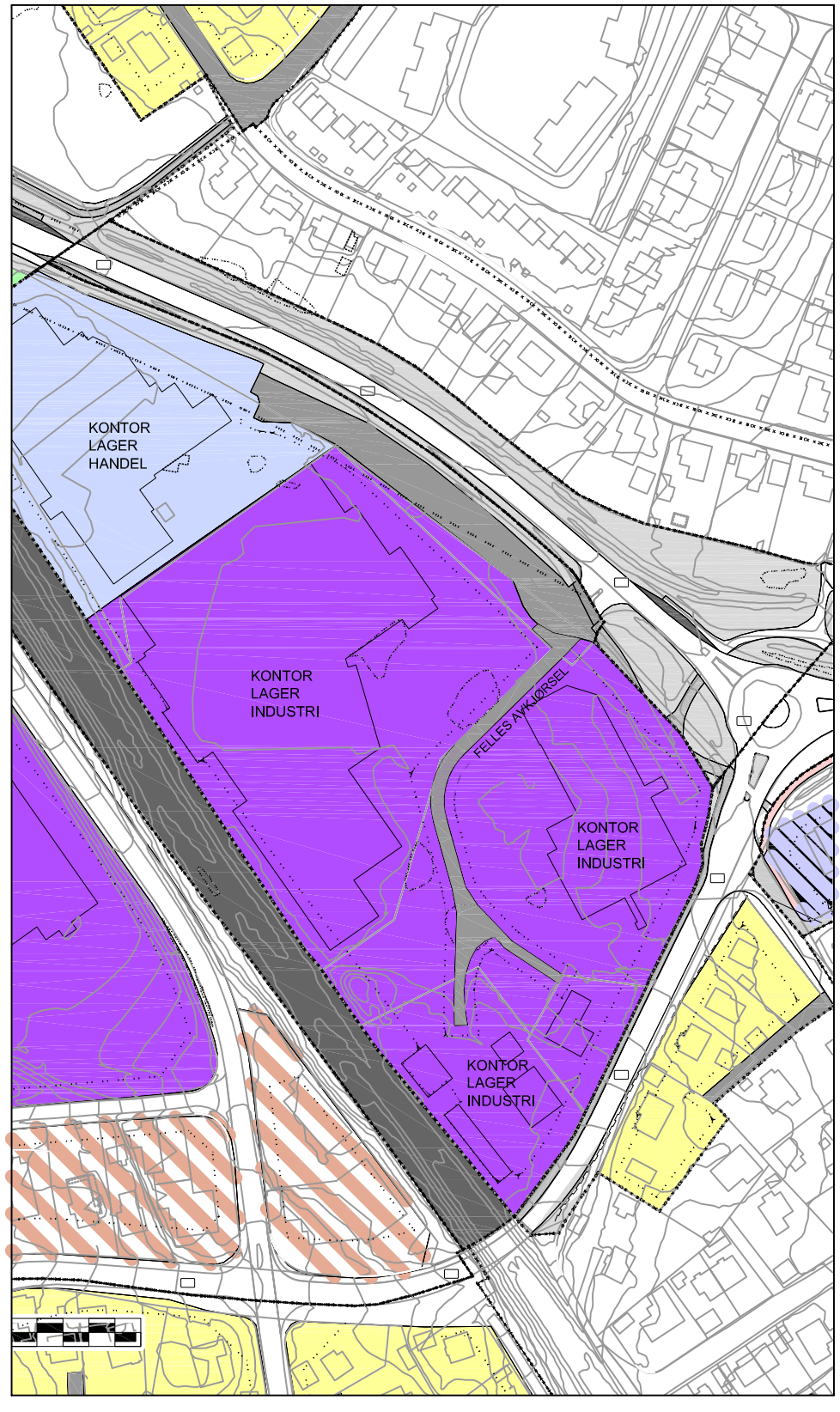
KONTUR
arkitektur + konstruksjon
WWW.KONTUR.AS
STRANDGT.13C 2815 GJØVIK TLF: 61 13 90 20

NOR ENGROS
VESTRE TOTENVEI 45

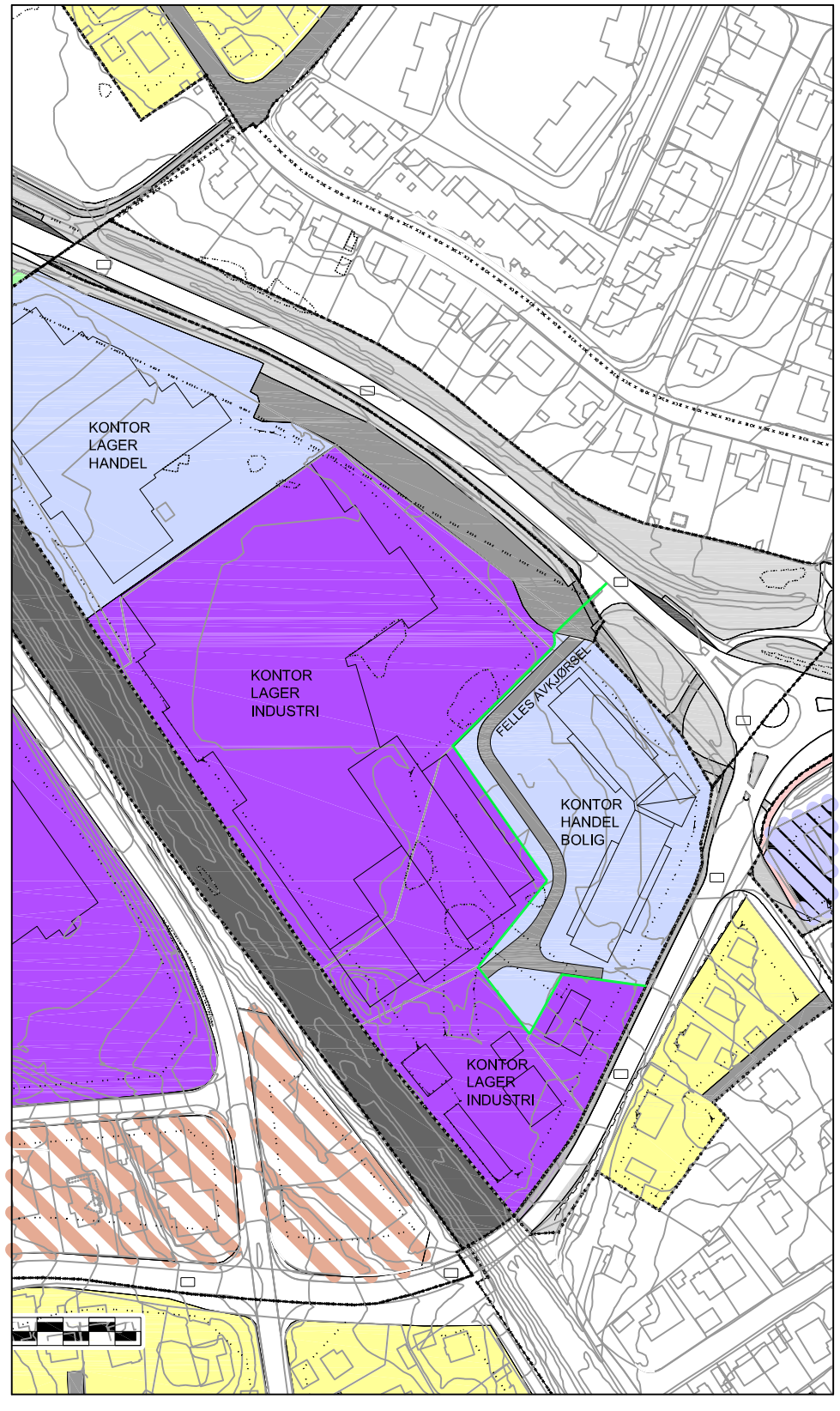
UTREDNING
SITUASJONSSKISSE

AREALPLAN	**1:1000/A3**
ARK	**2017-09-12**
201740	**A0600**

P:\2017\201740 Nor Engros\1-ARK-TEGNINGER\11-Kl\tell\ler\A0600 Situasjonsskisse.dwg



GJELDENDE REGULERING



ENDRINGSFORSLAG

TEGNET PROSJEKTANSV. SIGN
2017-09-12 TP

KONTUR
arkitektur + konstruksjon
WWW.KONTUR.AS
STRANDGT.13C 2815 GJØVIK TLF: 61 13 90 20

NOR ENGROS
VESTRE TOTENVEI 45

UTREDNING
SKISSE KOMMUNEPLAN

AREALPLAN	**1:2500/A3**
ARK	**2017-09-12**
201740	**A0610**

P:\2017\201740 Nor Engros\1-ARK-TEGNINGER\11-Kildefiler\A0600 Situasjonsskisse.dwg

A3

L1 KOLLSVEGEN 186

Arealinnspill til revisjon av kommuneplanen -
Langtidsplan 2013 - Gjøvik kommune

KOLLSVEGEN - SPREDT BOLIGBEBYGGELSE

KONTUR arkitektur + konstruksjon

10.10.2016

17TR1/2044765 Geomatikk
Nytt dokument

INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel er aktuell for revisjon, og forslag til planprogram ble vedtatt 29. september 2016. Planprogrammet ble lagt ut til høring som del av varsel om oppstart av arbeid med revisjon av kommuneplan, og det ble åpnet for begrenset innspill av forslag til arealbruksendringer i kommuneplanens arealdel. Dette notatet tar for seg innspill angående eiendommen Kollsvegen 186, gnr. 93, bnr. 8. Eiendommen er i dag avsatt til LNF (landbruks-, natur- og friluftsområde). Det er ønskelig å endre dette i kommende kommuneplanrevisjon, slik at eiendommen blir avsatt til "spredt boligbebyggelse i LNF-område". Eiendommen består av tre teiger, hvorav to av disse ønskes omgjort (se mer under "eiendom og bebyggelse").

PLANMESSIGE FØRINGER

KOMMUNAL PLANSTRATEGI

Kommunal planstrategi 2016 -2019 legger føringer for hvilke politikkområder som skal prioriteres i den kommunale planleggingen i perioden. Boligbehov er et av disse. Videre står det at "med henvisning til utviklingstrekk og utfordringer kommunen står overfor, er det nødvendig å legge et helhetlig perspektiv på samlede boligbehov og boligbygging i kommunen. Det er nødvendig å få en boligpolitisk planmessig avklaring av boligbehov og hvilke prioriteringer og mål som kommunen skal legge til grunn på dette området. Blant annet også som føring for videre arealplanarbeid."

PLANPROGRAM FOR REVISJON AV KOMMUNEPLANEN

I planprogram for revisjon av kommuneplanen er det listet opp hva som er formålet med revisjonen. For arealdelen er følgende punkter relevante:

- Vurdere og eventuelt justere/revidere utpekte tema i kommuneplanens arealdel
- Gjennomgå kommuneplanens arealdel - planbeskrivelse, bestemmelser og kart - for innarbeiding av rettinger og justeringer.

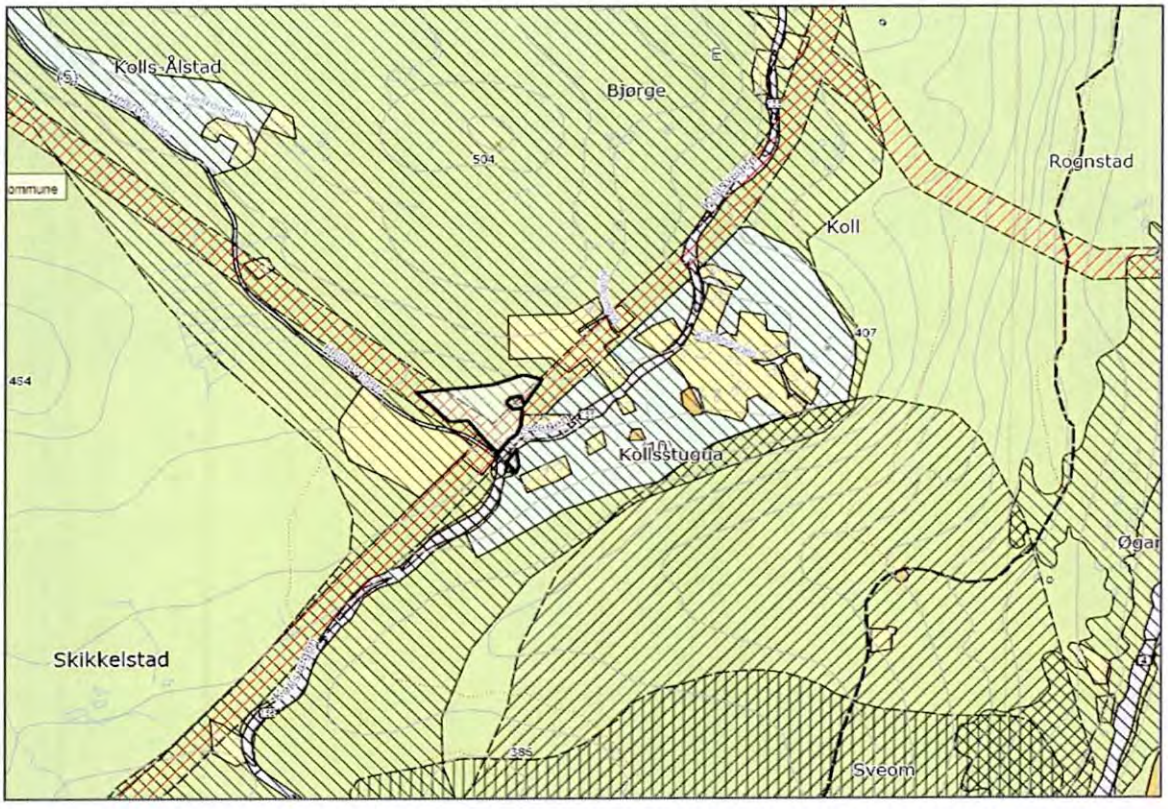
Angående boliger står det skrevet at "ved siste revisjon ble det gjort en grundig gjennomgang av boligreservene og nye områder ble også lagt inn. Arealreservene er i sum gode og behov for nye områder vurderes som begrenset i inneværende periode. Men, tilgang på kommunale tomteområder og reserver for eneboliger og småhus, og spesielt sentrumsnære arealer, begynner å bli begrenset både i Gjøvik, Biri m.m."

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

I dagens kommuneplan er eiendommen avsatt som LNF (landbruks-, natur- og friluftsområde). I tillegg ligger eiendommen innenfor sone for krav vedrørende infrastruktur. En trasè med sone for høyspenningsanlegg går også over deler av eiendommen.

I kommuneplanens arealdel paragraf § 13-2 - Spredt boligbebyggelse i LNF-område, gis føringer for slike områder i kommuneplanen. Blant annet står det at "bygging skal fortrinnsvis skje på de delene av områdene som er dårligst egna til landbruksdrift, og ikke på dyrka mark". Disse bestemmelsene vil bli gjeldende for planleggingen av området. Soner med særlige krav til infrastruktur innebærer at det er krav om tilknytning til offentlig drikkevanns- og avløpsnett før utbygging kan skje. Faresone for kraftlinjer - høyspenningsanlegg innebærer at det ikke tillates nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT. Dette må undersøkes, men i og med at det ligger andre boligområder i denne traseen tyder det på at strålingsnivået er akseptabelt.

Som det fremkommer av kartet under er det områder på hver side av eiendommen som er avsatt som LNF med spredt boligbebyggelse.

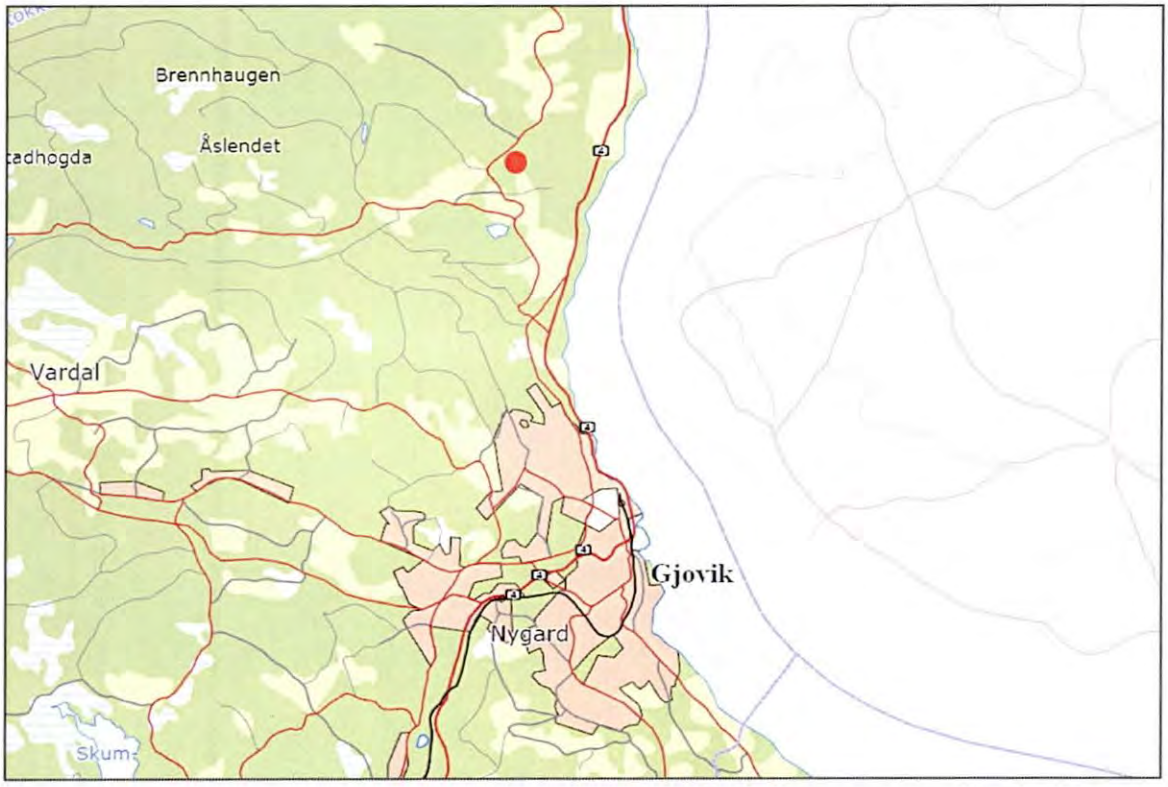


Figur 1: Kartet viser kommuneplanens arealdel for Gjøvik med eiendomsteigenes grenser inntegnet (sort linje). Som det fremkommer av kartet ligger det allerede et område med LNF med spredt boligbebyggelse både mot sør-øst og nord-vest for eiendommen. På motsatt side av Hellirovegen ligger det også en enkelt enebolig.

VURDERING AV EIENDOMMEN

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i området Kollstoppen, ca. 5 km nord for Gjøvik sentrum. Området er preget av landlige omgivelser med spredt bolig og landbruksbebyggelse rundt, i tillegg til skogs- og markaområder. Eiendommen består av to teiger på hver sin side av Fylkesveg 156 - Kollsvegen. Den kommunale vegen Hellirovegen går også sørvest for eiendommene. Bildet på neste side viser et mer detaljert utsnitt over eiendommen.



Figur 2: Kartet viser eiendommens beliggenhet (rød prikk) i forhold til Gjøvik sentrum.

EIENDOM OG BEBYGGELSE

Eiendommen består av tre teiger på til sammen 30,2 daa. Det er de to teigene som vises på figur 3 som ønskes omgjort til LNF med spredt boligbebyggelse, da den siste teigen ligger et stykke unna de to andre. Av de to teigene som vises på figur 3 utgjør den største ca. 19,8 daa, mens den minste utgjør 0,8 daa. I dag er det to bygninger innenfor den største teigen - et våningshus og en driftsbygning, begge fra 1936. Det er også etablert et kommunalt vannbasseng i området (se figur 3). Rundt eiendommen, og særlig mot vest, ligger det flere eneboliger. Det vil derfor være naturlig å bygge flere eneboliger i området.

Figur 3: Hybridbilde (flyfoto og kart) viser to av eiendommens tre teiger og området rundt. Det er disse to eiendomsteigene som ønskes omgjort til LNF med spredt boligbebyggelse. Den lille eiendommen innenfor den største teigen er det kommunale vannbassenget.

Figur 5: Øverst: Våningshuset og driftsbygningen på eiendommen fra forskjellige vinkler. Nederst: Eneboliger rundt eiendommen.

SERVICETILBUD

Eiendommen ligger omlag 5 km fra Gjøvik sentrum, med tilgang til alle servicefunksjoner. Lundstein barneskole ligger kun 1,5 km unna eiendommen i kjøreavstand. Her ligger også diverse ballbaner. Det vil være noe lenger avstand til barnehage, men de to nærmeste barnehagene ligger kun 4,4 og 6,4 km unna. Nærmeste ungdomsskole ligger i Gjøvik sentrum, med en kjøreavstand på 6,3 km. Det samme gjelder videregående skole, med en kjøreavstand på 6,7 km.

INFRASTRUKTUR OG KOLLEKTIVTILBUD

Viktige prinsipper i forhold til gode løsninger for samordnet areal- og transportplanlegging er fortetting ved knutepunkter og fortetting langs kollektivtraseer. Det aktuelle området svarer på det siste prinsippet, da det ligger en bussholdeplass like ved eiendommen.

Eiendommen ligger også godt tilgjengelig i forhold til atkomts til boliger. Den kommunale vegen Hellirovegen tar opp eiendommens terrengforskjell, slik at det vil være naturlig å knytte nye atkomstveger på denne.

LANDSKAPSBILDE

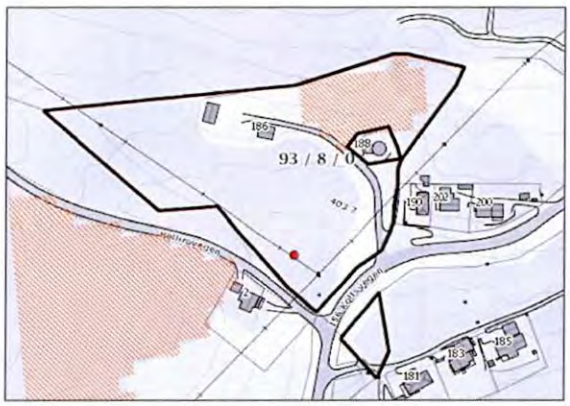
Området heller mot sørøst, ned mot bekken som renner gjennom området (se figur 3). Eiendommen anses som velegnet for etablering av boliger. Området har gode solforhold og en nydelig utsikt over Mjøsa. At terrenget skråner mot sørøst gjør at det vil være mulig å opparbeide eiendommen slik at alle boligene vil få gode utsiktsforhold.

Figur 6: Bildene viser områdets landskap og utsikt.

MARKSLAG/NATURRESSURSER

Eiendommens markslag består av skog, jorddekt fastmark og et lite bebygd areal i forbindelse med vannbassenget (se figur 7). Skogen varierer fra høy til lav bonitet. Feltet på midten av den største eiendomsteigen på 5,3 daa er kategorisert som høy bonitet i kartet, men, skogen er i dag hugget ned. Dermed er dette området også i realiteten jorddekt fastmark.

Figur 7: Kart med markslag fra skog og landskap.



Figur 8: Kart over dyrkbar jord fra skog og landskap.

Figur 8 viser kart over dyrkbar jord fra skog og landkap. Dyrkbar jord er arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Som kartet viser er kun en liten del av eiendommen dyrkbar, slik at en utbygging utenom dette feltet ikke vil komme i konflikt med potensielle landbruksarealer.

FORSLAGSSTILLERS VURDERINGER

Etter forslagsstillers syn er området godt egnet til etablering av nye boliger, uten at tiltaket vil medføre vesentlige negative virkninger for miljø og samfunn.

Først og fremst ligger eiendommen mellom arealer som allerede er avsatt som spredt boligbebyggelse i LNF-område, noe som gjør at nye boliger vil skli naturlig inn i området. Om LNF med spredt bolig står det i kommuneplanens bestemmelser at "bygging skal fortrinnsvis skje på de delene av områdene som er dårligst egna til landbruksdrift, og ikke på dyrka mark". Den delen av eiendommen som er aktuell for nye boliger er ikke egnet som dyrket mark, og det vil derfor være uproblematisk å omgjøre formålet med tanke på landbruksinteresser.

Selve eiendommen heller mot sørøst, med nydelig utsikt over Mjøsa. Terrengets helning gjør at det vil være mulig å opparbeide eiendommen slik at alle boligene vil få gode utsiktsforhold.

Infrastrukturen i området er godt utviklet med tanke på tilknytning til vei, vann og avløp.

Eiendommen har også god beliggenhet i forhold til servicetilbud, kollektivmuligheter og tilgang til markaområder med fine turmuligheter. Boligene vil være perfekt for de som ønsker å bo mer landlig, men samtidig forholdsvis nærme sentrum i Gjøvik.