

Oppdragsgiver: **Hovdetoppen AS**
Oppdragsnr.: **5162089** Dokumentnr.:

Til: Gjøvik kommune
Fra: Norconsult
Dato 2023-02-14

► Hovdetoppen, forslagsstillers vurderinger inn mot sluttbehandling

I forbindelse med annen gangs behandling er det noen forhold som forslagsstiller i det følgende har svart ut. Det foreligger også noen tilleggsdokumenter som er sent over separat. Det gjelder forslagsstillers kommentar til de innkomne merknadene, en tilleggsvurdering av trafikk og en revidert støyvurdering hvor det er tatt inn nye tall for trafikk både fra Hovdetoppen og justert ift. trafikktegninger gjennomført i Mathias Topps veg.

Innsigelsene, som var knyttet til tidligere planforslag, er med det nye planforslaget ikke lenger videreført. Forslagsstillers kommentarer til de innkomne merknadene oversendt planavdelingen for innarbeidelse i saksutredningen til annen gangs behandling.

Fra planavdelingen påpekes at noen av merknadene er kritiske til trafikkanalysen og manglende vurderinger av konsekvenser for trafikkmengde/trafiksikkerhet nordover i Mathias Topps veg / Parkvegen og at trafikk tallene må ta utgangspunkt i det som skal bygges på Hovdetoppen, dvs en reduksjon ift. tidligere beregninger.

Trafikk og støy

Den tidligere utarbeidede trafikkanalysens hovedfokus var, i tillegg til et grunnlag for støyvurderingene, krysskapasitet i krysset mellom Raufossvegen og Mathias Topps veg. Dette grunnlaget er på plass og det er gjort nye støyvurderinger basert på oppdaterte tall. Vi har ikke sett det som formålstjenlig eller forholdsmessig for disse hensynene å revidere tidligere utarbeidet trafikkvurdering. Endring av hele trafikknotatet er en stor jobb og vil ikke bringe noen ny kunnskap, som vil endre forutsetningene for kryssløsninger eller støyvurderingen.

Det er imidlertid laget et tilleggsnotat som vurderer endringen i trafikk som følge av færre boliger. Denne er lagt til grunn i oppdatert støyvurdering. Det er også tatt inn nye trafikktegninger for Mathias Topps veg og beregnet ÅDT basert på disse tallene. Der er vurdert referansealternativ som sammenligningsgrunnlag for en situasjon der Hovdetoppen ikke bygges ut.

Når det gjelder trafikksituasjonen i området Parkvegen og Fastland er dette noe som fra starten av har blitt holdt utenfor planområdet og utenfor det som er vurdert som det som kan forventes at prosjektet Hovdetoppen skal løse. Dette henger sammen med hvilke andre prioriteringer som gjøres i området og for trafikk fra andre deler av byen. Bidraget fra Hovdetoppen er imidlertid dokumentert og dette tallet er også justert ift. redusert boligbygging. For beregningsåret 2040 er trafikkøkningen nordover anslått til ca 400 kjt/d, mens hovedøkningen på 1100 kjt/d. går sørover mot Raufossvegen.

Det vises til vedlagt trafikknotat, datert 10.02.2023, og støynotat, datert 13.02.2023.

I saksutredningen til ny første gangs behandling er det presisert at ifm. sluttbehandling må forslagsstiller legge fram dokumentasjon på eksisterende støysituasjon, og hvorvidt ny støyende virksomhet (ny veg til Hovdetoppen) påvirker støysituasjonen for noen av boligene i Brusvehagen. Evt. nødvendige støytiltak må sikres gjennomført i rekkefølgebestemmelser. Utredningen og evt. rekkefølgekrav kan innlemmes i sluttbehandlingen av plansaken.

Støyvurderingen er som nevnt gjennomført og det vises til det vedlagte støynotat, som belyser støysituasjonen langs Brusvehagen. Utredningen viser at bidraget fra Hovdetoppen er beskjedent ikke utløser krav om støytiltak ut fra retningslinjene. Det vil for øvrig ikke være mulig å skjerme området med langs vegen, på grunn av terrengforhold og flere atkomster ut på Mathias Topps veg. Vurdering av støytiltak på hver enkelt eiendom er en stor jobb som innebærer konkrete vurderinger i samråd med grunneier. Dette anses ikke som en oppgave som ligger til prosjektet, gitt vurderingen om at Hovdetoppenubyggingen ikke utløser krav til tiltak.

Klima og energi

Kommunedirektøren mener at ifm. sluttbehandling forslagsstiller må videre fremme et mer ambisiøst forslag til klima og energiløsninger.

Vi vil først minne om at reguleringsbestemmelsene inneholder følgende krav til energiforsyning og materialbruk (§ 4.13)

Bebyggelsen skal planlegges for lavt energiforbruk, jfr. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift. I utforming, materialbruk og bruk av området skal miljø – og ressursvennlige løsninger vektlegges.

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme.

Jfr. kommuneplanens bestemmelser, § 16-1, gjelder tilknytningsplikt for fjernvarme for bygninger med arealstørrelse på 500 m2 oppvarmet areal ved nybygg og hovedombygginger, samt for feltutbygginger der samlet oppvarmet bruksareal er over 500m2. Tilknytningsplikten slår ikke inn for bygg som tilfredsstiller visse kriterier for netto oppvarmingsbehov. Kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

For oppfølging av kommuneplanens samfunnsdels målsetninger knytte til energibruk og miljø skal det vurderes bruk av fornybare materialer (tre) med lavt CO2-avtrykk i bygge- og anleggsprosjekter innenfor området.

Ift. siste avsnitt i § 4.13 utdypes det at man vil benytte tre i kledning og i konstruksjoner. Man er også opptatt av gjenbruk eller ombruk av andre byggematerialer. Dette er forankret i § 4.1 ved at det skal ligge til grunn en utstrakt bruk av tre i konstruksjoner og fasader, så lenge ikke annen materialbruk/ gjen- eller ombruk gir bedre miljømessig effekt.

Forslagsstiller finner det vanskelig å legge til ytterligere ambisjoner ut over det som er allerede er tatt inn i utkastet til bestemmelser. Fra utvalgsmedlemmer er dette for øvrig berømmet i forhold til at det er

ambisiøse miljøambisjoner. Forslagsstiller er ikke beredt til å gå lengre i beskrivelse av slike ambisjoner på dette tidspunkt.

For øvrig er forslagsstiller også opptatt av byggefasen der en ser at forhold som fosilfri/utslippsfri byggeplass, gjenbruke masser i området, transportplanlegging av masser og materialer er forhold som er viktige å vurdere i de fleste byggeprosjekter framover. Forslagsstiller ønsker i utgangspunktet ikke at dette skal bindes opp i reguleringsbestemmelser, siden det enn så lenge ikke er hylleware hos de fleste utbyggere. Det vil kunne gi en konkurransevidning vurdert opp mot konkurrerende utbyggingsområder.

Det kan være aktuelt å ta dette opp igjen i forbindelse med detaljregulering av delområdene.

Drøfting av formål

Det har vært diskusjon rundt formålet på toppområdet, BAA. I første planforslag var blant annet hotell inne som formål, men dette er tatt ut nå ifm. ny behandling av planforslaget.

For forslagsstiller har det vært viktig å legge til rette for aktivitet på toppen som bygger opp under og bidrar til etablering av atkomst til toppen. Det er her forskjellige muligheter som undersøkes og det er uheldig om man i denne fasen begrenser mulighetene. Forslagsstiller er innforstått med at toppen i minst mulig grad skal privatiseres og at allmennhetens tilgang til uteområdene er svært viktig.

Planforslaget til ny behandling åpnet for at det innenfor området kan det etableres

- kombinert formål for fritids- og turistformål, kulturbasert næring, møtefasiliteter,
- privat og offentlig tjenesteyting og grøntstruktur.
- Privat og offentlig tjenesteytingsformål innenfor BAA skal kun tillate forsknings-/undervisnings-, kultur- /innovasjonsinstitusjoner, forsamlingslokale og servering/bevertning/kafe/restaurant/pub etc.

Nærmere avgrensning av formålet må foretas ifb. med detaljregulering.

Det er gjennom dette foretatt en avgrensning ift. hva som kan tillates innenfor privat og offentlig tjenesteyting. Kommunedirektørens presisering er i stor grad sammenfallende med den avgrensningen som er foretatt og beskrevet i forrige avsnitt. Det skiller seg kun på undervisningsinstitusjoner. For forslagsstiller er dette viktig å ha med. Det er da ikke snakk om å etablere skole eller barnehage på området, men en åpning for virksomhet knyttet til eksempelvis fagskolen og/eller NTNU i Gjøvik. Denne typen virksomhet anses som mer skånsom ift. å sikre allmennhetens tilgjengelighet enn eksempelvis hotell.

Høyde og fotavtrykk

For å sikre mulighet for tilstrekkelig volum på bygg på toppen, er det viktig å beholde en viss frihet i dette nå i områdeplanen. Det vil ikke være heldig å låse opp hverken BYA eller høyde ut over det som er angitt i planen så langt. Det er imidlertid viktig at et betydelig fotavtrykk følges av tilgang på takarealer og at et høyere bygg frigjør plass rundt bygget til allmennheten. Disse konsekvensene er belyst i tidligere utarbeidet landskapsanalyse og det anses lite hensiktsmessig å dra dette videre før det foreligger et konkret byggeprosjekt. Gjennom detaljregulering kan så det konkrete prosjektet vurderes og avgrenses.

Kommunedirektøren har for øvrig kommet med tydelige signaler om at byggehøyden ikke kan tas for gitt i detaljreguleringen. Dette må belyses gjennom studier som viser landskapstilpasning av det konkrete prosjektet.

Vedlegg:

- Trafikknotat, datert 10.2.2023
- Støynotat, datert 13.2.2023

1	2023-02-14	For behandling	ArD	ÅdHau	ArD
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.