



Oppstartsreferat

Detaljregulering for Kvartal 25

[Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#), ikrafttredelse 01.01.2018

Dato: 18. oktober 2022

Sted: Gjøvik rådhus

PlanID: 05020424

Saksnummer: 18/1533

1. Eiendomsopplysninger	
Gnr/Bnr, eier og adresse	Bebyggelse: 67/910 – Kvartal 25 Gjøvik AS (Kirkegata 14) 67/909 – Kvartal 25 Gjøvik AS (Kirkegata 12) 67/908 – St. Johns. Logen Den Hvite Svane (Svoldersgate 10) Tilstøtende vegareal: Del av 67/651 – del av Kirkegata og Svolders gate (Gjøvik kommune) Del av 1132/29 – del av Hunnsvegen Del av 1172/4 – del av Hans Mustads gate
Planområde totalt	Foreløpig 5,4 dekar

2. Møtedeltakere og kontaktpersoner	
jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav h	
Fagkyndig	
Firma	Feste Kapp AS
Kontaktperson	Einar Nordengen
Organisasjonsnummer	992 979 321
E-post	en@feste.no

Telefonnummer	90106114
Adresse	Fabrikkvegen 68
Postnummer/poststed	2858 Kapp
Forslagsstiller	
Firma/ Privatperson	Kvartal 25 Gjøvik AS
Kontaktperson	Eldar Sofienlund
Organisasjonsnummer	919 418 559
E-post	eldar@mjoseneiendom.no
Telefonnummer	93 02 00 01
Adresse	Lilleruts vei 55 B
Postnummer/poststed	1364 Fornebu
Gebyr	
Fakturaadresse: Lilleruts vei 55 B, 1364 Fornebu	
Andre representanter fra forslagstiller	
Firma	Terje Grønmo arkitekter AS
Navn	Terje Grønmo
E-post	teg@gronmo.no
Firma	Siv. Ing. Einar Amlie Karlsen
Navn	Einar Amlie Karlsen
E-post	enkeleinar@gmail.com
Gjøvik kommune - planmyndighet	
Hovedkontakt	Ida Mjøs Lønnum
E-post	ida.mjos-lonnum@gjovik.kommune.no
Telefon	90 86 55 17
Arealplanlegger	Gunn Elin Rudi
E-post	gunn-elin.rudi@gjovik.kommune.no
Telefon	94 83 27 65
Arealplanlegger	Tone Dullerud
E-post	tone.dullerud@gjovik.kommune.no
Telefon	41 40 01 68
Gjøvik kommune - fagansvarlige	
Fagområde	Byggesak
Navn	Pål Arne Bustad

E-post	Pal-arne.bustad@gjovik.kommune.no
Telefon	45 23 27 09
Fagområde	Vann og avløp (ikke deltatt i møtet)
Navn	Per Seiersten
E-post	per.Seiersten@gjovik.kommune.no
Telefon	90 24 96 19
Fagområde	Representant for barn og unge (ikke deltatt i møtet)
Navn	Kristin Margrethe Bratland
E-post	kristin.bratland@gjovik.kommune.no
Telefon	90 72 76 23
Fagområde	Veg (ikke deltatt i møtet)
Navn	Jørn Håvard Øversveen
E-post	jorn-havard.oversveen@gjovik.kommune.no
Telefon	90 04 29 89
Fagområde	Brann og redning (ikke deltatt i møtet)
Navn	Geir Atle Engen
E-post	geir-atle.engen@gjovik.kommune.no
Telefon	95 96 03 50
Fagområde	Næring (ikke deltatt i møtet)
Navn	Stine Røen
E-post	stine.roen@gjovik.kommune.no
Telefon	41 43 26 78
Fagområde	Klima (ikke deltatt i møtet)
Navn	Henrik Brennhagen Jakobsen
E-post	henrik.jakobsen@gjovik.kommune.no
Telefon	90 41 75 97
Fagområde	Park og regulerte friområder (ikke deltatt i møtet)
Navn	Torgeir Haglund Norli
E-post	torgeir.haglund-norli@gjovik.kommune.no
Telefon	91 31 84 75

3. Kort om planinitiativet, hovedutfordringer og gjeldende planer
Formålet med planen jf. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav a) Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å oppføre en ny bygård for offentlig-privat tjenesteyting i form av Blå Kors rehabiliteringssenter innenfor planområdet. Blå Kors er den største ideelle aktøren innen avhengighetsbehandling i Norge, og er en diakonal organisasjon som forener frivillig innsats på rusfeltet med profesjonelt behandlingsarbeid. Blå Kors kontaktet høsten 2020 ulike eiendomsaktører på Gjøvik for å sondere markert for et nytt bygg da deres bygningsmasse på Eina er av eldre dato og ikke optimalisert for et effektivt og utvidet tilbud. Virksomheten på Eina (fra 1909) svarer ikke til det tilbudet Helse Sør Øst (HSØ) nå etterspør innen rusomsorg. Helse Sør-Øst ønsker at behandlingstilbudet skal ligge sentralt i byene med gode kommunikasjoner. Etter enn helhetsvurdering av de ulike mulighetene falt valget på Kirkegata 12 til 14 som den mest optimale beliggenheten. Kvartal 25 i Gjøvik passer veldig godt ift HSØ sine kriterier. Etableringen på Gjøvik vil tilføre 65-75 kompetansearbeidsplasser, bl.a. leger, sykepleiere, psykologer o.a. Hele tilbudet skal samles på ett sted. Blå Kors ønsker å gi et tilbud på hele spekteret av rusbehandling inkl. spillavhengighet, dvs. alt på ett sted. Det omfatte også tilbud som Barnas Stasjon, Kompasset og Steg for Steg. Det ble gjennomført en arkitektkonkurranse om utarbeiding av skisseprosjekt for ny bebyggelse. Det er Terje Grønmo Arkitekter AS som har vunnet konkurransen. Det er deres prosjekt som ligger til grunn for utarbeidet planinitiativ, og som vil være arkitekt til skisseforslaget reguleringsplanen skal bygge på.
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet? Utvikling av en sentrumsnær tomt vil alltid inneha ulike aspekter som må løses under vegs. Reguleringsplanen vil være verktøyet for å avklare momenter som pr. nå vil kreve oppmerksomhet for å kunne løses - <u>Interne grenser på Kvartal 25:</u> Det planlegges gjennomført et makeskifte mellom Kvartal 25 AS og eier av tilstøtende eiendom, med den hensikt å optimalisere grenselinjene mellom eiendommene. - <u>Hensynet til Gjøvik kirke:</u> Planområdet ligger nært Gjøvik kirke. Kirken som offentlig bygg skal gis plass i byrommet, og det er en målsetning å tilpasse bebyggelsen slik at det oppnås et godt samspill mot dette viktige bygget. Ved tidligere igangsatte, men ikke gjennomført planprosess for Kvartal 25, ble det anbefalt fra Gjøvik kommunes side å ikke overstige byggehøyde som tilsvarer mønehøyden på skipet av kirken. Ny planlagt bebyggelse vil forholde seg til denne anbefalingen. - <u>Nærhet til Gjøvik Fengsel.</u> Kvartal 25 ligger rett på motsatt side av Gjøvik Fengsel, der fengselet blant annet har en luftegård. Statsbygg ifm tidligere planinitiativ varslet innsigelse mot oppføring av boliger i 4 etasjer med utsikt mot sin eiendom. Dette prosjektet er en behandlingsinstitusjon og ingen boliger vender mot Hunnsveien. Det ble avholdt et møte den 14.09.2022 hos Statsbygg. Referat fra møtet følger vedlagt. Det ble poengtert fra Kriminalomsorgens side at deres viktigste anliggende ift. utbygging i Kvartal 25 er ivaretagelse av personvern for innsatte, spesielt i luftegården. Det ble avtalt at Kvartal 25 AS utarbeider en studie av hva som skal til for å skjerme luftegården for innsyn fra fengselet. Når dette er gjennomført vil det bli avholdt et oppfølgingsmøte. - <u>Grensesnitt mot offentlig gatetun:</u> Det vil bli behov for å vurdere bruk /grensesnitt av offentlig gatetun i krysset mellom Hunnsvegen og Kirkegata, og evt. om det vil være mulig å erverve en mindre del av «hjørnet» på offentlig gatetun. Visualisering av dette forholdet fremkommer av siste side vedlegg 02. Det er ønske om et makeskifte.
Gjeldende planstatus

Plantype/-navn	Godkjent-dato	Formål som blir berørt	Endres/ erstattes/ oppheves
Reguleringsplan for kvartal 25	31.03.2005	Blokkbebyggelse, gesims og mønehøyde. Planinitiativet foreslår å øke byggehøyder fra gjeldende reguleringsplan fra 3 til 5 etasjer med saltak.	Oppheves
Reguleringsplan fv.172 Hans Mustads gate – Marcus Thranes gate, del 1 gjennomgående sykkelveg	26.11.2015	Fortau	Erstattes delvis
Ved varsel om oppstart skal det tydelig angis og varsles hvordan status for gjeldende planer i området endres, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.			

4. Retningslinjer og planer	
Nasjonale, regionale føringer og kommunale føringer – særlig relevante	
Nasjonale føringer	– Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, 14.5.2019 – Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 29.6.2014 – Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018 – Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 – Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995 – Barn og unge i plan og byggsaker – Flaum- og skredfare i arealplanar, 22. mai 2014 – Rundskriv H-5/18 Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
Regionale føringer	– Regional plan for klima og energi 2013-2024 – Regional plan for folkehelse 2018-2022 – Regional plan for samfunnsikkerhet og beredskap 2018-2021 med risiko og sårbarhetsanalyse
Kommunale føringer Overordna planer	– Kommuneplanens samfunnsdel – Langtidsplan 2018, vedtatt 22.3.2018 – Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 29.10.2020 – Kommunedelplan for bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum «Verneplan», vedtatt 29.19.1998 – Kommunedelplan for Klima 2022-2026 – Hovedplan for vann og avløp 2020-2031
Andre kommunale dokumenter	– Strategi for ny byutvikling; Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik. Visjon Gjøvik 2030

	– Gatebruksplan for Gjøvik sentrum – Veileder for leke- og aktivitetsområder, Gjøvik kommune 2014 – Helhetlig Risiko- og sårbarhetsanalyse for Gjøvik kommune 2020 – Kravspesifikasjon for å levere digitale arealplankart – Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag
a) Kommuneplanens arealdel og gjeldende retningslinjer j. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke føringer gir de?	Særlige relevante kapitler er: Særlige relevante kapitler er: – Kap. 4: Krav til nærmere angitte tekniske løsninger – Kap. 5: Rekkefølgekrav – Kap. 6: Formings-, miljø- og funksjonskrav – Kap. 7: Miljøkvalitet, estetikk og bygningsvern – Kap. 8: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanarbeid – Kap. 9: Bestemmelser til arealformål – relevante §§ – Kap. 15-16: Støysoner, faresone for flom, tilknytningsplikt for fjernvarme. Planbeskrivelsen skal redegjøre for hvordan planforslaget ivaretar krav i kommuneplanen.
I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?	Vilkåret i kommuneplanen om helhetlig planlegging for et kvartal oppfylles gjennom en ny felles reguleringsplan for Kvartal 25. Planen er videre i tråd med intensjonen bak bestemmelsene for ytre sentrumssone, som følge av at Blå Kors kan defineres som offentlig/privat tjenesteyting med tilhørende kontorfunksjoner. Intensjonen om åpen kantine / bevertning er også i tråd med kommuneplanen. Planområdet er en del av ytre sentrumssone i Gjøvik. Denne er i kommuneplanens arealdel definert gjennom kommuneplanens bestemmelse § 9-14, Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – bybebyggelse. Bestemmelsen som knytter seg til dette lyder: <i>«Områder for bybebyggelse er ytre sentrumssone, og omkranser sentrumsformålet i Gjøvik sentrum.</i> <i>For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor et kvartal undergis felles reguleringsplan. Innenfor formålet kan det tillates bolig, dagligvareforretning inntil 1500 m² og andre støksbaserte forretninger, kontor, bevertning, tjenesteyting, kulturvirksomhet, og grønnsstruktur.»</i>
b) Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner j. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?	Reguleringsplan for Kvartal 25, vedtatt 31.03.2005 Over vises eksisterende reguleringsplan for Kvartal 25. Dette er en snart 20 år gammel reguleringsplan, som ble utarbeidet på bakgrunn av et tidligere planlagt, men ikke gjennomført utbyggingsprosjekt på det samme området. I denne reguleringsplanen foreslås eksisterende bebyggelse innenfor Kirkegata 12 og 14 revet. Kirkegata 12 og 14 er i gjeldene plan regulert til bolig, næring og parkering, mens Svoldersgate 10 (Losjen) er regulert til allmennyttig formål/forsamlingslokale. Formålene anvendt ved Losjen vil i ny reguleringsplan bli videreført.

	Ny regulering vil medføre behov for å endre gesims og mønehøyde innenfor BN/P. Gjeldene regulering åpner i praksis for to etasjes bygg med saltak, mens det er foreslått å bygge volumer på fire etasjer med saltak, slik at gesims økes til 3-4 etasjer. Dette er i tråd med ønske om fortetting i Gjøvik sentrum. Fv.172 Hans Mustads gate – Marcus Thranes gate Planen vil erstatte deler av reguleringsplan for fv.172 Hans Mustads gate – Marcus Thranes gate, del 1 gjennomgående sykkelveg. I denne reguleringsplanen ble tilstøtende fortau regulert. Prinsippet om at Kirkegata skal stenges for innkjøring fra Marcus Thranes Gate ble definert gjennom denne planen. Dette prinsippet skal videreføres i ny plan. Kirkegata planlegges regulert til gatetun. Verneplan for Gjøvik sentrum Planområdet inngår i verneplan for Gjøvik sentrum, Hunnsvegen 14 inngår i sone for plankrav for nye tiltak (sone II). Øvrig del av kvartalet inngår i sone III, som har egne bestemmelser knyttet til seg. Frimurerlosjen er gitt vernegrad 2 og 3. Det pekes blant annet på at bygget har en dominerende og markant beliggenhet, samt at tidligere restaurering er gjennomført forbilledlig m.ht antikvarisk holdning. Forholdet i eksisterende vernet bebyggelse vil bli hensyntatt i det videre arbeidet.
--	--

5. Planens innhold og tilpasning	
a) Presentasjon av prosjektet/planidéen jf. § 1, andre ledd, bokstav c), d) og e)	
Nytt bygg planlegges oppført i fire etasjer, med en foreløpig størrelse på ca. 3500-4000 m², inkludert parkeringskjeller. Påfølgende beskrivelse av prosjektet er hentet fra vedlagt mulighetsstudie for området, utarbeidet av Terje Grønmo Arkitekter AS: «Det er søkt å skape et åpent og inviterende anlegg som henvender seg til byen og gjennom publikumstilbud kan bli en aktiv del av bybildet og bidrar til å synliggjøre Blå kors arbeid. Et åpent anlegg med lav terskel for kontakt antas å utgjøre deler av tankegodset med å gjøre dette anlegget til et pilotprosjekt for fremtidige Blå Kors-bygg. Hovedadkomst er naturlig lagt til forplassen ved gatekrysset mot vest. Her vil en publikumskafe ligge mot sør, eksponert mot byen og med muligheter for uteservering. Dette skaper liv og aktivitet til adkomstsonen som viser en utadvendt virksomhet.» Primærfunksjonene er knyttet til fasadene mot nord og sør. I kjerneområdet som oppstår i den indre sonen nyttiggjøres i hovedsak til servicearealer som betjener de ulike delområder. <u>Takform:</u> Prosjektet er formgitt med skråtak mot gateløpene iht. foreslåtte gesimshøyder. Ned mot nedre del av kvartalet er taket trukket ned for å danne en ytterligere demping av høydeinntrykket. For å kunne romme nødvendig funksjonsprogram er det nødvendig med god utnyttelse av loftsetasjen. Dette innebærer også behov for dagslysinfall i loftet. Vi har her sett en mulighet for å kombinere dagslysinfall med underdeling av bygningsvolumet ved etablering av grunne utkragede karnapper som bryter takflaten ved oppstikkende arker.	

Materialitet:

Områdets hybride karakter kjennetegnes også når det gjelder bygningenes fasadematerialer. Det kan her spores en overgang fra murmaterialer i kvartalsbebyggelsen til treverk og lettere materialer i den mer småskalerte bebyggelsen. Det er ikke tatt noen beslutninger i retning endelig valg av fasadematerialer, men i tidlige skisser har vi valgt en typologi med referanse til tidligere bygningstyper med skrå takavslutning og karnapper hvor panel og spileverk i tre danner hovedmaterialet i fasaden, mens et tynge materiale i murverk eller betong danner sokkeltema som bidrar til underdeling av fasadehøyden.

b) Planarbeidets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser i og rundt planområdet

jf. § 1, andre ledd, bokstav b) og f)

Bygningen ligger i et område med varierende materialbruk. Treverk i fasader er likevel et framtrædende materialinnslag i eksisterende bygningsmiljø, og det fins i området bygningseksempler som danner god stedlig referanse. Dette i kombinasjon med miljøtenkning i prosjektet, har gjort det naturlig å foreslå treverk i fasader. Det kan i prosjektet ligge godt til rette for elementfasader i tre.

Bygningsvolumet gitt en klassisk fasadekomposisjon, en åpen gatefasade henvendt mot publikum, en hovedfasade som er mer nøytralt oppbygget, og en takavslutning med skråtak som danner karakteristisk silhuett. Det er ellers gjort grep i fasadene for å skape variasjoner, overskudd og skalamessig underdeling av veggflaten.

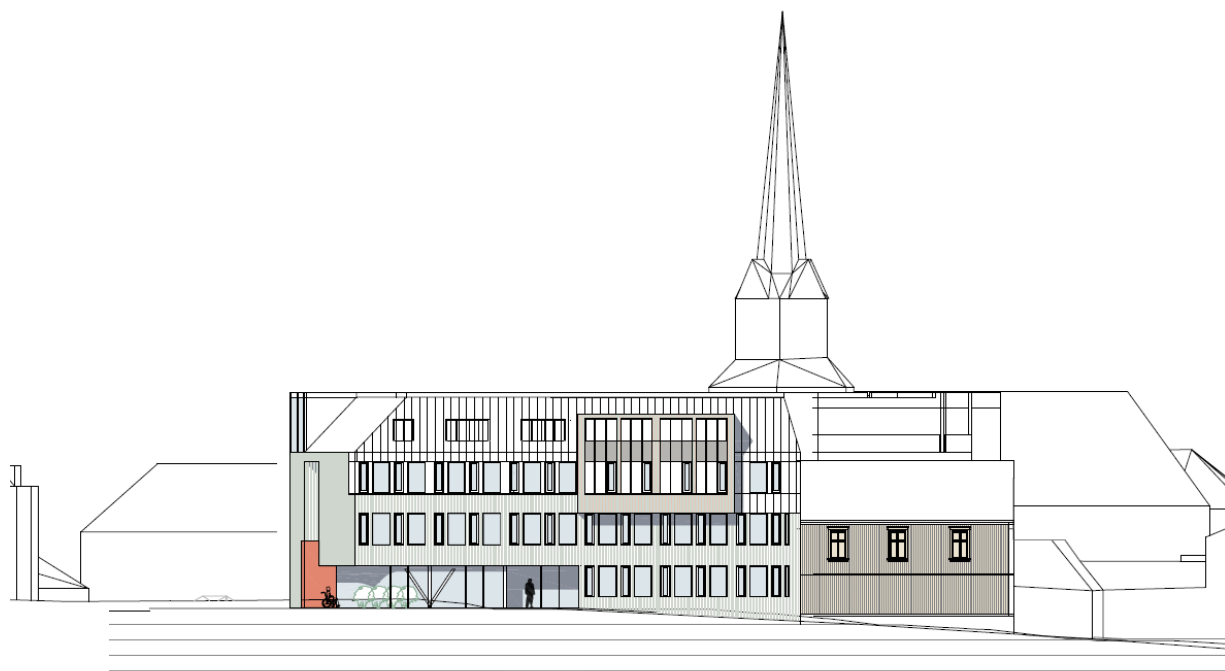
Tomteområdet ligger i et bymessig i grenseområde hvor den mer definerte kvartalsstrukturen oppløses mot en mer frittstående bebyggelse. Dette kombinert med retningsendring i gatemønsteret, understreker betydningen av en tydelig bygningskropp som bidrar til å fastholde gaterommet og aktivisere det framskutte hjørnet mot gatekrysset.

Kvartalets øvrige bebyggelse er fra flere tidsperioder og forholder seg i liten grad til kvartalsstrukturen.

Kvartal 25 har i dag en hybrid bygningsmasse av en skala som ikke kan danne referanse for framtidig bebyggelse. Området utgjør likevel en overgang fra bymessig kvartalsbebyggelse til åpen småskalabebyggelse, og det ansees naturlig at planlagt ny bebyggelse hensyntar dette.

Innenfor et så begrenset volum med sterk funksjonstilknytning anser vi at en skalamessig behandling av bygningsvolumet må kunne skje innenfor en logisk struktur som speiler bygningens innhold, og ikke som resultat av en tilfeldig bygningsoppdeling.

Tilpasning av planlagt bygg til omgivelsene vil bli vektlagt i det videre arbeidet og vil bli ytterligere redegjort for i det endelige planmaterialet. Det vil både bli utarbeidet situasjonsplan/utomhusplan, snitt og oppriss, samt fotomontasje og perspektiver, som grunnlag for å vise bygget i sin kontekst.



Byggehøyde:

En rusbehandlingsklinikk er en bygningstype med installasjoner og romkrav som stiller krav til etasjehøyde. En foreløpig skissert brutto etasjehøyde på 330 cm over tre etasjer vil kunne gi en gesimshøyde på ca. kote + 165. En toppetasje innenfor skrå takform vil kunne gi en mønehøyde på kote +167,7 som samsvarer med kirkens mønehøyde som har vært nevnt definert som referanse ved tidligere planarbeid ved kvartal 25.

Kommunen ser det har blitt gjort gode grep for å tilpasse bygget til omgivelsene. Bygget er med på å tydeliggjøre kvartalet og markerer starten på kvartalsstrukturen i Gjøvik by. Bygget gir et fasadeliv mot fortau langs Hunnsvegen og Kirkegata. Men det må jobbes videre med ulike momenter for å tilpasse bygget ytterligere, jf. kommentarer i pkt. 6 i referatet.

6. Planfaglige tema for planarbeidet

jf. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c)

Parkering	Det må tas utgangspunkt i KPA § 6-4.2 – institusjon, kafe og eventuelt annen virksomhet. Det vil si at for institusjoner / sykehjem skal planlegges for parkering ut i fra et intervall på 0,3-0,6 plasser pr. sengeplass, 1 parkeringsplass for kafe under 75 m², med mer. I tillegg må det tilrettelegges for sykkelparkering som sier 0,3 per sengeplass for institusjon. Det er et lignende prosjekt i sentrum for et krisesenter. Der er kravet 0,3 parkeringsplasser per boenhet, og en sykkelparkeringsplass per boenhet. Tiltakshaver mener at det reelle behovet i denne konkrete saken er lavere enn kommuneplanens føringer. Dvs. 5 p-plasser, herav 1 for parkering av en minibuss.
-----------	---

	Pasienter på klinikken som bor der for behandling i 3 – 12 måneder har ingen behov for parkering. Ingen av disse kjører bil eller kommer til klinikken med egen bil. De er pasienter for behandling og tildeles en hybel i behandlingstiden, dvs. dette ikke er en permanent beboelse, men basert på transport utført av familie, venner eller offentlig transport til/fra Gjøvik. Det er mulig å løse sykkelparkering og trygg oppbevaring av el-sykler i kjeller. Parkeringsplasser for frimurerlosjen opprettholdes i bakgården. I den videre prosessen må forslagsstiller sette opp et parkeringsregnskap, ut i fra kravet i KPA. Dette skal sees på i sammenheng med mobilitetsplanen og trafikkanalysen. Dersom det er avvik fra KPA må mobilitetsplanen dokumentere dette. Forslagsstiller ønsker å se på erstatningsplasser for parkering i nærområdet. Dette må i tilfelle være en del av mobilitetsplanen.
Uteoppholdsarealer	Det er viktig med gode felles uteoppholdsarealer, og det skal legges vekt på gode kvaliteter i uteoppholdsarealet. Det må lages en egen utomhusplan som viser utformingen med sitteplasser, benker og mer. Forslagsstiller opplyste i møtet at det er tenkt å tilrettelegge for balkonger ut mot bakgården, og et multirom i øverste etasje. Arkitekt jobber videre med løsninger for uteoppholdsarealer. Kommunen mener en takterrasse som ble skissert i tidligere skisser var et godt grep, og ønsker at man ser videre på en slik løsning (dette ble ikke nevnt i møtet). En vegg med klatreplanter i bakgården vil være et godt grep for å gjøre omgivelsene grønnere og bedre. Ikke bare ved bruk av balkongene, men også for nabo.
Gatetun	Gatetun i Kirkegata og ned til krysset ved Svoldersgate. Den vestlige delen av Kirkegata er tenkt å skulle forbeholdes myke trafikanter og skal være bilfri (ikke del av gatetunet). Denne delen kan brukes som sittearealer for alle. Tiltakshaver er usikker om det er ønskelig å gå videre med en gatetunløsning. Utforming av gatetunet: - Må følge gateløpet og forholde seg til kvartalsstrukturen. Det bør opprettholdes et skille mellom gatetunet og parken. - Ett felles dekke, uten skille mellom de ulike brukerne. - Antallet parkeringsplasser i Kirkegata må opprettholdes. Dette kan gjøres ved å legge til rette for skråparkering i gatetunet inn mot bygget. - Kirkegata fungerer i dag som en viktig ferdselsåre for både fotgjengere og syklist. Denne aksen må opprettholdes, og vegen må opparbeides på en måte slik at den er lett leselig, og inviterer til å ferdes igjennom for fotgjengere og syklist. Utforming av det bilfrie arealet: - Skal ikke være oppbygd. Dette skaper en barriere og privatisering av området. Arealet vil oppleves som det har tilhørighet til kafeen, og ikke som et offentlig areal. - Fortsatt mulig å få et fint sitteareal, selv om det skråner noe.

	Generelt: - Det må være et leselig skille mellom gatetunet og det bilfrie arealet vest i Kirkegata. Dette kan gjøres ved at man bruker ulikt dekke, ett på det bilfrie arealet og ett på gatetunet, f. eks. belegningsstein med ulik farge. Eller ved bruk av beplantning mellom de to ulike arealene. Beplantningen må forhold seg til resten av området. - Videre må man også gjøre vurderinger av drift og vedlikehold av arealet, både det bilfrie arealet og gatetunet, jf. veiledningsmøtet. Arkitekt skal jobbe videre med løsningen for det bilfrie arealet vest i Kirkegata, og skal se på hvordan man kan løse dette. Løsninger må vises i illustrasjoner og en situasjonsplan. Skal også se på kjøremønster/manøvreringsareal i gatetunet ved parkering, samt inn og utkjøring. Planinitiativet har blitt lagt fram for rådet for personer med funksjonsnedsettelse. - De vil ikke ha et oppbygd uteområde, med tanke på framkommelighet/sikkerhet. Kommentar fra teknisk drift: <i>utstrekning og utforming av gatetunet og det bilfrie arealet ønskes drøftet nærmere for å se på muligheter og ønske om en helhetlig utvikling av nærområdet med park.</i> Ta videre dialog med dem angående utforming av gatetun og det bilfrie arealet, og en eventuell utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale. Kontaktpersoner: Jørn Håvard Øversveen og Torgeir Haglund Norli. Kontaktinfo står under pkt. 2 i referatet. Forslagsstiller mener at gatetun ikke har direkte årsakssammenheng med tiltaket, og det må derfor framforhandles en utbyggingsavtale, hvis gatetun.
Byggegrense fra veg	Siktlinjer må opprettholdes. Grensesnitt mot offentlig gatetun. Det er et ønske om å gjennomføre et makeskifte. Kommunen sender over en tilbakemelding så fort det er avklart.
Estetikk, arkitektur, kontekst	- Hente opp trekledning og tegl fra både kirken og fengselet. Det skal være hovedvekt på disse materialene ut mot gatene. - Bevisst farge- og materialbruk i forhold til kontekst. - o En variasjon i fargebruken kan bryte opp bygningsmassen og dempe uttrykket av bygget. Dette er vist i oversendte illustrasjoner. - o Ved bruk av teglstein kan man konstruere mønstre som vil være med på å gi et spennende uttrykk, blant annet ut mot gateplan. - Fasaden mot Hunnsvegen skal være aktiv. Jobbe med arkitektoniske virkemidler for å bryte ned skalaen og unngå lange, monotone fasader mot gatene, jf. veiledningsmøtet. - Maksimal høyde er 167,7 moh. - som mønet på skipet til kirken. Dette er ivaretatt. - Bygget er 4 etasjer, som er en etasje høyere enn tilstøtende bebyggelse i kvartalet.

	- Bygget blir en markering på starten av kvartalsstrukturen i Gjøvik by, når man kommer vestfra på Hunnsvegen. - Saltakløsning ut mot gateplan er et viktig og godt grep. Det gir inntrykket av et lavere bygg. - Viktig å unngå høye gesimser ut mot gatene. Se på alternativ hjørneløsning, og se på mulighet til å trekke heisoppbygg/trappetårn lengre inn fra gesims. Dette ble omtalt som vanskelig med tanke på romløsningen. - Det er tenkt å skulle bruke klatreplanter på veggen mot bakgården. Dette er et god grep, som er med på å friske opp bakgården. - Det skal ikke være baldakin. - Varelevering må løses. - Planløsningen i bygget må vises. Arkitekt skal jobbe videre med arkitektonisk utforming av hjørneløsning og tydeliggjøring av inngangspartiet. Det har vært dialog med Statsbygg angående innsyn i lufttegården til fengselet. Det skal gjøres en studie av hva som skal til for å skjerme lufttegården av personvern hensyn (fra innsyn fra nybygget). Arbeidet er ikke påbegynt, men skal startes opp snart. Det må lages en sol- skyggeanalyse for lufttegården med skjermtiltakene.
Universell utforming	TEK17 legges til grunn for utforming av området.
Klimaambisjoner	Det skal brukes tre på store deler av bygningen. Det er tanker om solceller på taket. Kan plasseres på det flate taket, eller integreres i bygningsmassen. Tiltakshaver skal se nærmere på en energiløsninger. Kommunen anbefaler å tilrettelegge for ladestasjon for el-sykler og el-biler. Tiltakshaver skal se nærmere på en løsning for dette.
Barns interesser	Barns interesser knytter seg til å ivareta nødvendig trafiksikkerhet langs Hunnsvegen og fremkommelighet i Kirkegata, samt sikre en god overgang mellom bygget og det offentlige rom.
Folkehelse	Arealplanleggingen skal bidra til å fremme god folkehelse. Bestemmelser og retningslinjer i § 6-8 i KPA skal vurderes i planarbeidet. Tilrettelegging av Blå Kors, sykkelparkering, gode uteoppholdsarealer, med mer er viktige grep for dette.
Støy	Planområdet er støybelastet med trafikkstøy fra Hunnsvegen. Det skal utarbeides støyanalyse som foreslår konkrete tiltak. Eventuelt behov for støytiltak vil bli sikret gjennom planbestemmelsene og plankartet.
Teknisk infrastruktur/ overvann/brann	Forslagsstiller er kjent med at Gjøvik kommune har god kapasitet på både vann og avløp i området, både i Hunnsvegen og Kirkegata. Eiendommen er i dag tilkoblet fra Kirkegata. Det vil bli tatt høyde for at overvann skal håndteres lokalt, iht. pbl og tek 17, kommuneplan. Det er brannkummer i Kirkegata og Hunnsvegen. Det skal lages en VA-plan som viser tilkobling av vann, avløp, og løsning for overvann, og som bestemmelser for overvann tar utgangspunkt i. Det vil bli tatt høyde for at overvann håndteres i henhold til kommuneplanen, som definerer at dette skal håndteres lokalt.

	Kommentar VAR: Det skal parallelt med reguleringsplanen utarbeides én va-plan som viser tilkoblingspunkt for vann og avløp, samt <i>lokal overvannshåndtering</i> på eiendommen, jf pbl og kommunes overvannsveileder. Dersom det skal etableres <i>sprinkleranlegg</i> i bygningen ber vi om at tiltakshaver tar kontakt med VA i god tid før oppstart. Eiendommen skal tilknyttes vann og avløp jf. pbl §27-1 og 2, og i tråd med lover, forskrifter og retningslinjer. Søknad om tilknytning for vann og avløp sendes på vanlig måte via ansvarlig foretak. Dersom det skal etableres kjøkken skal det installeres fettavskiller. Dette søkes om på vanlig måte via kommunes hjemmesider. Flomvurderinger bli en del av rapporten for overvannshåndtering. Det skal utarbeides brannkonsept. Adkomst for varelevering til kafeen må sikres.
Kulturminner	Kvartalet med bebyggelse ligger i verneplan for Gjøvik og kvartalet grenser til både Gjøvik kirke og Gjøvik fengsel. Ny bebyggelse vil bli tilpasset omkringliggende bebyggelse når det gjelder, skala, materialitet og volumoppbygging. Bebyggelsen i Kirkegata 12 og 14 er godkjent revet i gjeldende reguleringsplan. Det må gjøres en tilstandsvurdering av bygget som skal rives. Verdiene skal synliggjøres. Det skal argumenteres for hvorfor man kan rive.
Naturmangfold	Det er observert en bestand av den fremmede arten Parkslirekne inne på området. Det må gjøres en vurdering, og lages en plan for hvordan man skal håndtere planten og spesielt massene som graves opp. Massene må håndteres som spesialavfall. Planten sprer seg ekstremt lett, og kan vokse seg igjennom betong.
Radon	Ivaretas på generelt grunnlag gjennom TEK17.
Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet jf. Planforskriften § 1 andre ledd bokstav i)	

Flom	 Aktsomhetskartet til NVE viser at det er aktsomhetssone for flom i området. Det ligger også inne en faresone for flom i kommuneplanen i området. Flomvurdering skal gjøres som en del av rapport for overvannshåndtering.
Områdeskred (kvikkleire)	Det er gjennomført utsjekk mot kart for kvikkleiresoner i NVEs kartdatabase. Det er ingen kvikkleiresoner eller aktsomhetsområder for marin leire som del av planområdet. Endelig dokumentasjon av sikker byggegrunn vil bli fremskaffet som del av grunnundersøkelsene som skal gjennomføres.
Grunnforhold	Det er forurenset grunn i nærområdene og det kan forventes at det er forurenset grunn innenfor planområdet. Miljøtekniske grunnundersøkelser er påbegynt. Geoteknisk rapporter skal levers til NADAG ved høring.
Trafikkforhold	Det skal utarbeides en mobilitetsplan og trafikkanalyse i et samlet dokument. Dokumentet skal brukes videre i plansaken, ROS-analysen og som underlag ved utarbeidelse av støyanalysen.
Luftforurensning, støv og lukt	Det må gjøres en vurdering av luftforurensning og støv i planbeskrivelsen.
Brann- og eksplosjonsfare	Det skal utarbeides brannkonsept.
Illustrasjoner og rapporter som skal vedlegges planforslaget <i>Se kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag.</i>	
☒ Situasjonsplan og utomhusplan	
☒ Snitt og oppriss	
☒ Fotomontasje, perspektiv	Illustrasjoner av prosjektet fra ulike punkter i byen. Vi kommer med forslag til punkter disse illustrasjonene skal vises fra. Perspektiver må leveres i øyehøyde. Kan være fra luft for oversikt.
☒ 3D-modell	

☒ Sol- og skyggeillustrasjoner	For prosjektet og luftegården til fengselet.
☒ ROS-analyse	jf. PBL § 4-2 og DSB-veileder.
☒ VA-rammeplan	Jf. § 4-2 i KPA.
☒ Overvannshåndtering	Jf. § 4-2 i KPA.
☒ Flomvurdering	Jf. § 7-1.5 i KPA. Dette blir en del av overvannshåndteringen.
☒ Støyfaglig utredning	Jf. § 7-1.1 i KPA.
☒ Trafikkanalyse	jf. Kap. 8 i KPA.
☒ Mobilitetsplan	jf. § 8-3 i KPA. Trafikkanalyse og mobilitetsplan blir samlet i ett notat.
☒ Forurensningsrapport	jf. § 7-1.3 i KPA og Forurensningsforskriften kap. 2 Hvis det viser seg å være forurensning ved grunnundersøkelser.

7. Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet jf. planforskriften § 1, andre ledd bokstav h), j) og k)
a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet? jf. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav h)
Vesentlige interesser som berøres av tiltaket er Gjøvik fengsel og Gjøvik kirke. Tidligere dialog med Gjøvik Fengsel er gjenopptatt.
b) Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas, ved å forebygge risiko og sårbarhet? jf. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav i)
Planforslaget skal følges av en risiko- og sårbarhetsanalyse tilpasset nivået til reguleringsplanen. Det er viktig at analysen blir utarbeidet av flere i samarbeid og med god bredde fagkrets og kjennskap til planområdet, for å avdekke alle risikoforhold og forebygge risiko og sårbarhet.
c) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal varsles om planoppstart? jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)
Det planlegges å kunngjøre oppstart etter varslingsliste fra Gjøvik kommune. Følgende må varsles: Statlige og regionale myndigheter - Statsforvalteren i Innlandet - Innlandet fylkeskommune - Statens vegvesen Region øst - Norges vassdrags- og energidirektorat, region Øst - Hamar bispedømmekontor - Mattilsynet Avdeling Mjøsområdet

- Miljørettet helsevern iks

Andre offentlige instanser

- Eidsiva bioenergi AS avdeling Gjøvik
- Elvia AS
- Horisont miljøpark IKS
- Innlandet politidistrikt
- Gjøvik kirkekontor
- Innlandsstrafikk
- Mjøsmuseet AS
- Statsbygg v/Strategi- og utviklingsavdelingen, avdeling plan

Interesseorganisasjoner, frivillige lag og foreninger

- Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Oppland
- Fortidsminneforeningen i Oppland v/Kåre Hosar
- Norges handikapforbund Gjøvik v/Leif Erik Engen
- Trygg trafikk Oppland
- Leverandørenes Utviklings- og Kompetansesenter (LUKS)
- Gjøvik historielag

Berørte grunneiere og naboer som grenser inntil planområdet

d) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå?

jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)

Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Medvirkning i planleggingen bidrar til demokratisk innflytelse i samfunnsutviklingen, og representerer den sosiale dimensjonen i utviklingsmålet bærekraftig utvikling. Det finnes imidlertid ingen ferdig «oppskrift» for hvordan man velger ut en metode for medvirkning i ved gjennomføring av en reguleringsplan. Opplegg for medvirkning vil måtte bli tilpasset den enkelte planens kompleksitet og interesseforhold.

Kvartal 25 ligger sentralt i Gjøvik, omgitt av ulike institusjoner i bybildet. Det er også et offentlig kvartal gjennom nærheten til vegnettet og gatebildet.

Innledningsvis er følgende aktører avdekket som det må vurderes særskilt om det skal gjennomføres medvirkning for:

- Gjøvik fengsel
- Gjøvik kirke
- Frimurerlosjen

Foreløpig medvirkningsplan:

1. Tilgjengeliggjøring av informasjon

- Allmenn kunngjøring i Gjøviks Blad
- Vurdering av redaksjonell omtale i Gjøviks Blad av prosjektet for å øke bevisstheten i allmennheten
- Brev til berørte grunneiere og interesseorganisasjoner iht. varslingsliste fra Gjøvik kommune

2. Dialog

Avholdelse av åpent informasjonsmøte som del av varslingen:

- Plankonsulent og arkitekt presenterer prosjektet
- Blå Kors redegjør for sin virksomhet
- Muligheter for felles befarings
- Møtet kan vurderes delt i to, der siste del er en åpen sesjon der de aktører som kommer kan snakke med utbyggere enkeltvis. Dette kan være nyttig da mange kan synes det er vanskelig å gripe ordet i store åpne møter.

Særmøter / dialog med aktører som kan bli spesielt berørt av reguleringsplanen.

- Gjøvik Fengsel

- Gjøvik kirke
- Frimurerlosjen

Det vil bli sendt egen invitasjon til disse og avhold enkeltvis møter. Møtene vil bli referatført, og kopi av referatene vil følge planforslaget under behandlingen.

Disse må få en egen invitasjon til åpent møte:

- Studenter ved Studenten (Marcus Thranes gate 2)
- Kvartal 37
- Hunnsvegen 15
- Marcus Thranes gate 1A og 1B
- Kirkegata 10
- Skole – FAU
- Barnehage – FAU
- Historielaget – bygruppen

Det bør være et åpent møte ved offentlig ettersyn av planen.

Som følge av et godt og gjennomarbeidet skisseforslag som følger varsel om oppstart, vil det være gode muligheter for berørte å gi tilbakemeldinger på planforslaget i en tidlig fase. Derfor vil det åpnet møtet i forbindelse med varsel om oppstart tillagt stor vekt, og det vil bli avhold på tidspunkt og gitt en slik frist at så mange som mulig kan delta.

Tilbakemeldinger mottatt i åpent møte vil også danne grunnlag for omfang av videre medvirkning i saken.

Det må avholdes et eget møte med FAU ved barneskolen og barnehagen. Det viktigste i møtet blir å informere om Blåkors og være tilgjengelig for spørsmål. Møtet vil være med på å betrygge foreldrene.

Resultater fra medvirkning skal synes i planforslaget.

e) Hvilke møter er relevant å holde?

☒	Regionalt planforum tidlig dialog med regionale myndigheter	Viktig å ha dette i tidligfase - i begynnelsen av varsel om planoppstart, for å få tidlige avklaringer. Tema rundt forhold til kirken, fengselet og høyder. Kommunen melder opp saken, og utarbeider spørsmål sammen med konsulent.
☒	Informasjonsmøte/ åpent møte	
☒	Andre informasjonstiltak/ avklaringer	Orientering hos utvalget for samfunnsutvikling 7. desember.
☒	Annet	Arbeidsmøter med kommunen. Kommune anser det som positivt med arbeidsmøter underveis for å få et godt samarbeid gjennom planprosessen.

8. Konsekvensutredning jf. § 1, andre ledd, bokstav l) Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivare tatt.		
§ 6 Ansvarlig myndighets vurdering av forslagsstillers vurdering jf. KU-forskriften § 6		
Enig i forslagsstillers vurderinger ☒		Uenig i forslagsstillers vurderinger ☐
Begrunnelse:	Faller ikke inn under KU-krav da det er detaljregulering, jf. forskriften § 6, 1. ledd bokstav a) Faller ikke inn under kriteriene, jf. forskriften § 6, 1. ledd bokstav b). Planen omfattes ikke av forskriftens vedlegg I som følge av planens karakter. Planen samsvarer med kommuneplanen.	
§ 11 Ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a jf. KU-forskriften § 11		
Skal planen vurderes etter § 11?		Ja: ☐ Nei: ☒
Begrunnelse:	Planen er i henhold til kommuneplanens arealdel og er vurdert til å ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn, jf. § 8, 1. ledd bokstav a) og § 10.	

9. Utbygging og gjennomføring	
Utbygging- / gjennomføringsavtale	
☐ Utbyggingsavtale etter pbl kap. 17 ☐ Gjennomføringsavtale etter pbl. kap. 18 ☐ Krav om utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	Utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale er en mulighet for opparbeidelse av gatetunet, og må avklares i planprosessen.
Aktuelle rekkefølgekrav	
☒ Rekkefølgekrav innenfor planområdet ☒ Rekkefølgekrav utenfor planområdet	Rekkefølgekrav for skjerming på fengselet. - Har blitt diskutert, uten enighet. Må se på dette videre ut i planprosessen. Rekkefølgekrav for gatetunet/det bilfrie arealet. - Må sees på dette videre ut i planprosessen, ettersom hva som skjer med gatetunet. Utover dette er det eksempelvis: - Krav til godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp, overvann) - Etablering av teknisk infrastruktur/overvann - Med mer (prosessen vil avdekke eventuelt andre rekkefølgekrav)

10. Plangrense og formål
Planavgrensningen: - Må ta med seg arealet som skal være gatetun og det bilfrie arealet. - Legge planavgrensningen i senterlinje mot Svoldersgate. - Ta med ekstra areal inn mot kirkeparken. - Revidert forslag til plangrense sendes til kommunen for gjennomgang før varsel om planoppstart.
Tilbakemeldinger på SOSI: - Feil objektkatalog - Feil planID
Reguleringsformål: offentlig og privat tjenesteyting, gatetun, veg, fortau og parkering

11. Framdrift og felles behandling		
☐	Forslagsstillers planlagte dato for varslings	2. november 2022
☐	Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag	1. mars 2022
☒	Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker	
☐	Saken er prioritert Førstegangsvedtak antas å bli fattet Mål for planvedtaksdato <i>(avhengig av høringsuttalelser og behov for planendring/ tilleggssutredninger mm.)</i>	
☒	Parallell prosess plan og byggesak - mulig det blir en parallell prosess hvis det viser seg som hensiktsmessig	
☒	Forslagsstiller er informert om at Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag skal fylles ut og levers sammen med komplett planforslag. Manglende sjekklister medfører retur av planforslaget.	
☒	Forslagsstiller er informert om at plankartet skal utarbeides i henhold til Gjøvik kommunes Kravspesifikasjon for å levere digitale arealplankart .	

12. Fagkyndighet og oppstart av planarbeid jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav i) og pbl § 12-8 andre ledd
a) Krav til fagkyndighet
Kravet til fagkyndighet er oppfylt.
b) Oppstart av planarbeid jf. planforskriften § 3, andre ledd og pbl § 12-3, fjerde ledd og pbl § 12-8
Kommunen anbefaler planoppstart.

13. Bekreftelse

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato: Gjøvik,

For kommunen:

Referatet er mottatt og godkjent.

For forslagsstiller:

14. Vedlegg