

Arkiv: PLANID-0502414,
PLANNAVN-Kvartal
13 - Studenten, FA-
L13
JournalpostID: 23/62296
Saksbehandler: Tone Dullerud
Dato: 13.09.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
109/2023	utvalg for samfunnsutvikling	27.09.2023

Førstegangsbehandling av detaljregulering for Kvartal 13 Studenten (BT2)

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Gjøvik kommune legger forslag til detaljregulering for Kvartal 13, Studenten (Plan-ID 0467) ut til offentlig ettersyn.

Før sluttbehandling av planforslaget vil planbestemmelse § 5.1.2.7 vedr. takform bli vurdert endret slik det går fram av kap. 3.7 og 4.0 i saksframlegget.

Reguleringsplanene *Reguleringsplan for Kvartalet Gjøvik brannstasjon og tidligere Oppland luefabrikk mm.* (Plan-ID 05020269) vedtatt 31.03.2005, Reguleringsplan fv.172 Hans Mustads gate – Marcus Thranes gate, del 1 gjennomgående sykkelveg (Plan-ID 0502037) vedtatt 26.11.2015 og Kvartal 14 (Plan-ID 05020333) vedtatt 03.05.2018 vil bli helt eller delvis opphevet og erstattet der de sammenfaller med forslag til ny regulering.

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

Vedlegg i saken:

20.09.2023	01 0467 Kvartal 13 Plankart_ rev. 08.09.2023
20.09.2023	02 0467 Kvartal 13 Planbestemmelser_ rev. 08.09.2023
20.09.2023	03 0467 Kvartal 13 Planbeskrivelse
20.09.2023	04 0467 Kvartal 13 ROS-analyse_ rev. 08.09.2023
20.09.2023	05 0467 Kvartal 13 Mobilitetsplan
20.09.2023	06 0467 Kvartal 13 Illustrasjonsmappe-compressed
20.09.2023	07 0467 Kvartal 13 Samlede merknader ved oppstart
20.09.2023	08 0467 Kvartal 13 Notat fra arbeidsmøte 1-3
20.09.2023	09 0467 Kvartal 13 Tekniske vegtegninger fortau Kringes gate
13.09.2023	10 0467 Kvartal 13 Supplerende miljøteknisk grunnundersøkelser og tiltaksplan
20.09.2023	11 0467 Kvartal 13 VA rammeplan
20.09.2023	12 0467 Kvartal 13 Støyutredning
20.09.2023	13 0467 Kvartal 13 Oppsummering medvirkning
20.09.2023	14 0467 Kvartal 13 Oppstartsreferat 16.02.2023_ rev.01.03.2023 og 06.03.2023

utvalg for samfunnsutvikling 27.09.2023:

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

SAM- 109/2023 Vedtak:

Gjøvik kommune legger forslag til detaljregulering for Kvartal 13, Studenten (Plan-ID 0467) ut til offentlig ettersyn.

Før sluttbehandling av planforslaget vil planbestemmelse § 5.1.2.7 vedr. takform bli vurdert endret slik det går fram av kap. 3.7 og 4.0 i saksframlegget.

Reguleringsplanene *Reguleringsplan for Kvartalet Gjøvik brannstasjon og tidligere Oppland luefabrikk mm.* (Plan-ID 05020269) vedtatt 31.03.2005, Reguleringsplan fv.172 Hans Mustads gate – Marcus Thranes gate, del 1 gjennomgående sykkelveg (Plan-ID 0502037) vedtatt 26.11.2015 og Kvartal 14 (Plan-ID 05020333) vedtatt 03.05.2018 vil bli helt eller delvis opphevet og erstattet der de sammenfaller med forslag til ny regulering.

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

1.FAKTA

1.1 Bakgrunn for saken

I 2002 ble det gjort en planendring ut fra ønske om å omdisponere lokalene fra produksjonslokaler til boligformål i tidligere Opplandske Luefabrikk. Planen åpner også for utvikling av boliger på den delen av kvartalet hvor brannstasjonen var tidligere.

Gjøvik brannstasjon lå tidligere i Gjøvik sentrum, innenfor Kvartal 20. Da denne på 2010-tallet ble flyttet til Hunndalen, ble det mulig å fylle eiendommen med ny bruk. Selskapet Studenten Gjøvik AS (Campus Living) kjøpte tomten og utviklet området til studentboliger.

I byggetrinn 1 av Studenten ble det prosjektert i henhold til reguleringsplanen fra 2002, med unntak av dispensasjon fra høydekrav. Byggetrinntrinn 1 med 80 studenthybler ble ferdigstilt til skolestart høsten 2017.

Nå ønsker forslagstiller å utvikle området med ny studentbebyggelse og tilhørende fasiliteter. Kommunen opprettholder tidligere tilbakemeldinger om plankrav for byggetrinn 2.

1.2 Hensikten med planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av ny studentboligbebyggelse innenfor planområdet. Det nye tiltaket vil komplettere eksisterende studentbebyggelse fra byggetrinn 1 og fortette kvartalet.

Reguleringsplanen skal legge til rette for et nytt byggetrinn med ca. 83 hybelenheter.

Planforslaget vil også berøre kjørearealer i Kringens gate. Planforslaget vil legge opp til at Kringens gate blir envegskjørt, med nytt fortau inn mot Kvartal 13.

1.3 Planområdet



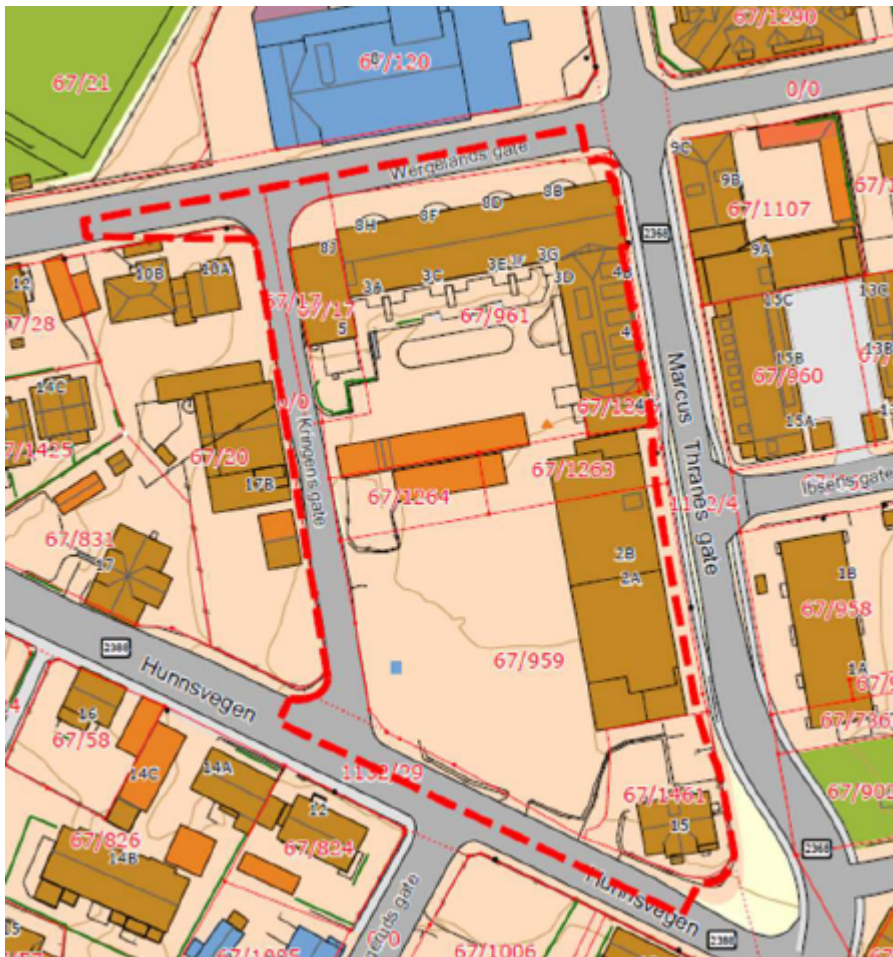
Figur 1: Skråfoto av planområdet med omkringliggende bebyggelse (1881.no)

Kvartal 13 ligger i området ved Gjøvik Stadion, Gjøvik kirke og Gjøvik fengsel i sentrum av byen. Kvartalet avgrenses av Hunnsvegen, Kringens gate, Wergelands gate og Marcus Thranes gate. Det er i dag flere eiere av bebyggelsen innenfor kvartalet, der Studenten Gjøvik AS er den største eieren.

Hunnsvegen, som planområdet ligger inntil, er en hovedveg gjennom Gjøvik sentrum. Som følge av planområdet også grenser til Marcus Thranes gate i sør, som også er en viktig akse i byen, er planområdet både svært sentralt og eksponert i bybildet.

Kvartal 13 ligger svært sentralt i Gjøvik sentrum. Det meste av tilbud som Gjøvik har ligger innenfor en rekkevidde på 500 meter fra området. Det er ca. 400 meter til skystasjonen, som er et viktig knutepunkt for Gjøvik med avganger både med buss og tog. Det er et godt etablert nettverk med gang- og sykkelveier fra området og rundt i sentrum.

Plangrense følger utstrekningen til gjeldene reguleringsplan fra 2002, samt formålsgrenser. Siden det planlegges for fortau og enveiskjøring i Kringensgate, er hele vegbredden tatt med innenfor denne planen, inkludert tilstrekkelig areal (siktlinje) ut mot kryssene Kringens gate /Wergelands gate og Kringens gate / Hunnsvegen.



Se kap. 2.3, 2.4 og 2.5 i planbeskrivelsen for ytterligere beskrivelse av planområdets arealbruk og områdekarakter.

1.4 Planprozess

Det ble avholdt forhåndskonferanse den 12.12.2022, der nytt mulighetsstudie av byggetrinn 2 ble presentert. Gjøvik kommune opprettholdt plankravet, men påpekte at prosjektet har mange kvaliteter det er verdt å gå videre med i en planprosess. Forhåndskonferansen har gjennom dette hatt mer funksjonen som et innledende veiledningsmøte.

Det ble kunngjort oppstart av planarbeid med annonse i Gjøviks Blad 08.03.2023. Frist for innspill i forbindelse med oppstart var 08.04.2023.

På bakgrunn av blant annet innkomne merknader og vurdering av kommunens tidligere tilbakemeldinger på prosjektet, ble det vurdert som hensiktsmessig å gjennomføre arbeidsmøter mellom forslagstiller, plankonsulent, arkitekt og planavdelingen før formelt planforslag oversendes.

- Arbeidsmøte 1 ble avholdt 11.05.2023. Referatet fra møtet er vedlagt plansaken.
- Arbeidsmøte 2 ble avholdt 16.06.2023. Referatet fra møtet er vedlagt plansaken.
- Arbeidsmøte 3 ble avholdt 28. 06.2023. Referatet fra møtet er vedlagt plansaken.

Det er gjennomført 3 medvirkningsmøter med berørte parter før ferdig utarbeidelse av planforslaget, se kap.6.12 i planbeskrivelsen, samt eget vedlegg om medvirkningen.

Planforslaget ble formelt innsendt kommunen 28. august 2023 i forkant av et overleveringsmøte hvor forslaget ble gjennomgått. Etter tilbakemelding fra kommunen ble reviderte planbestemmelser og tiltaksplan komplettert 11. august 2023.

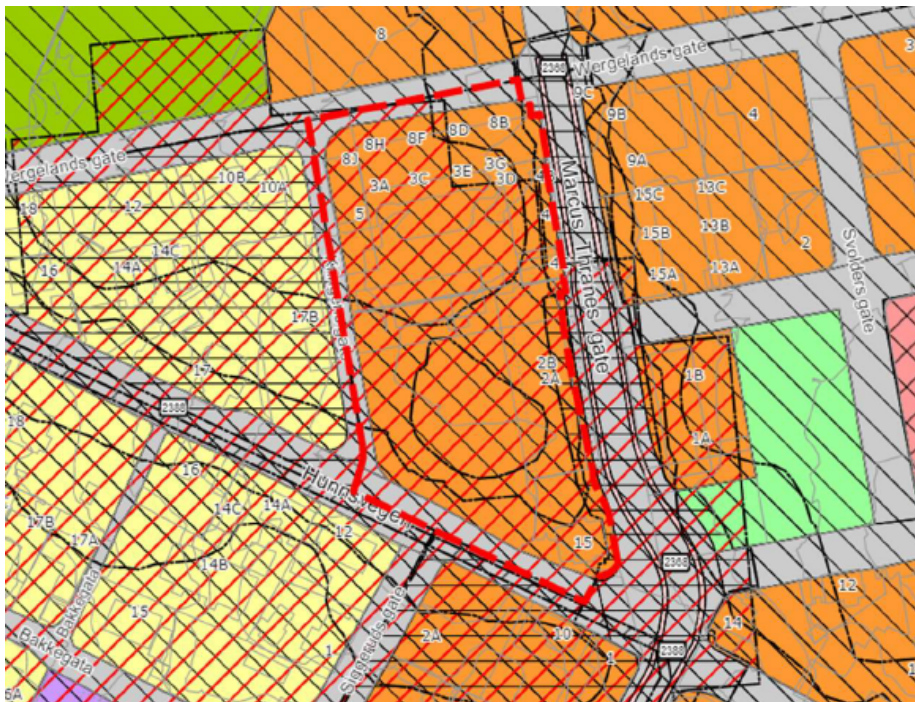
1.5 Planstatus og rammebetingelser

Det eksisterer 1 reguleringsplan innenfor planområdet, og denne er listet opp i tabellen nedenfor. Reguleringsplanen for Kvartal 13 vil oppheve hele denne planen.

Plan ID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
05020269	31.03.2005	Reguleringsplan for Kvartalet Gjøvik brannstasjon og tidligere Oppland luefabrikk mm.	Denne planen skal oppheves i sin helhet. Det er formålene i gjeldene plan brannstasjon, bolig og kontor, bolig/kontor og veg som berøres.

I tillegg vil planforslaget erstatte deler av tilstøtende reguleringsplaner.

Plan ID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
0502037	26.11.2015	Reguleringsplan fv.172 Hans Mustads gate – Marcus Thrane gate, del 1 gjennomgående sykkelveg	Deler av planen langs Marcus Thrane gate erstattes. Formål som blir berørt er bolig/kontor, midlertidig anleggsområde, annen veggrunn.
05020333	03.05.2018	Kvartal 14	Boligformål innenfor frisiktsone langs Kringens gate.



Figur 3: Planområdet vist i kommuneplanens arealdel

Planområdet er en del av ytre sentrumssone i Gjøvik. Dette 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:

«Områder for bybebyggelser ytre sentrumssone, og omkranser sentrumsformålet i Gjøvik sentrum. 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 strøksbaserte forretninger, kontor, bevertning, tjenesteyting, kulturvirksomhet, og grønnstruktur.»

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

Andre kommunale føringer

- Verneplan - Kommunedelplan for bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum. Planområdet inngår i verneplan for Gjøvik sentrum, Hunnsvegen 14 inngår i sone for plankrav for nye tiltak (sone II).
- Strategi for ny byutvikling; Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik
- Klimaplan for Gjøvik
- Andre kommunale dokumenter som er vektlagt i planarbeidet er Boligstrategisk plan for Gjøvik kommune, Studentmelding 2016: Plan for utvikling av Gjøvik som universitet og studentby, Kommunens kravspesifikasjon for levering av digitale plankart samt sjekkliste for reguleringsplaner.

I planbeskrivelsens kap. 6.4.1 og 6.4.2 vises det til viktige nasjonale og regionale føringer.

1.6 Konsekvensutredning

Det ble ved oversendelse av planinitiativ gjort en vurdering av om planen faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Det ble her konkludert at planen ikke faller inn under kriteriene i forskriften § 6, 1. ledd bokstav b). Planen omfattes ikke av forskriftens vedlegg I som følge av planens karakter. Planen samsvarer med kommuneplanen. Planforslaget omfattes hverken av tiltak i forskriftens vedlegg I eller II.

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.

1.7 Planforslaget

Planforslaget er beskrevet i planbeskrivelsens kap. 3, men noen hovedpunkter omtales nedenfor. I tillegg vises det til vedlegg 7, illustrasjonsmappen utarbeidet av MDH arkitekter for gjennomgang av det nye utbyggingsprosjektet.

Planforslaget innebærer å legge til rette for en ny blokkbebyggelse for studenter, med inntil 83 boenheter i ulike varianter av hybelleiligheter og duo leiligheter. I eksisterende byggetrinn 1 er det 80 boenheter. Det vil derfor bli 163 boenheter i studentbebyggelsen totalt, med felles oppholdsarealer ute og inne, samt parkering og renovasjon.

Eksisterende bebyggelse

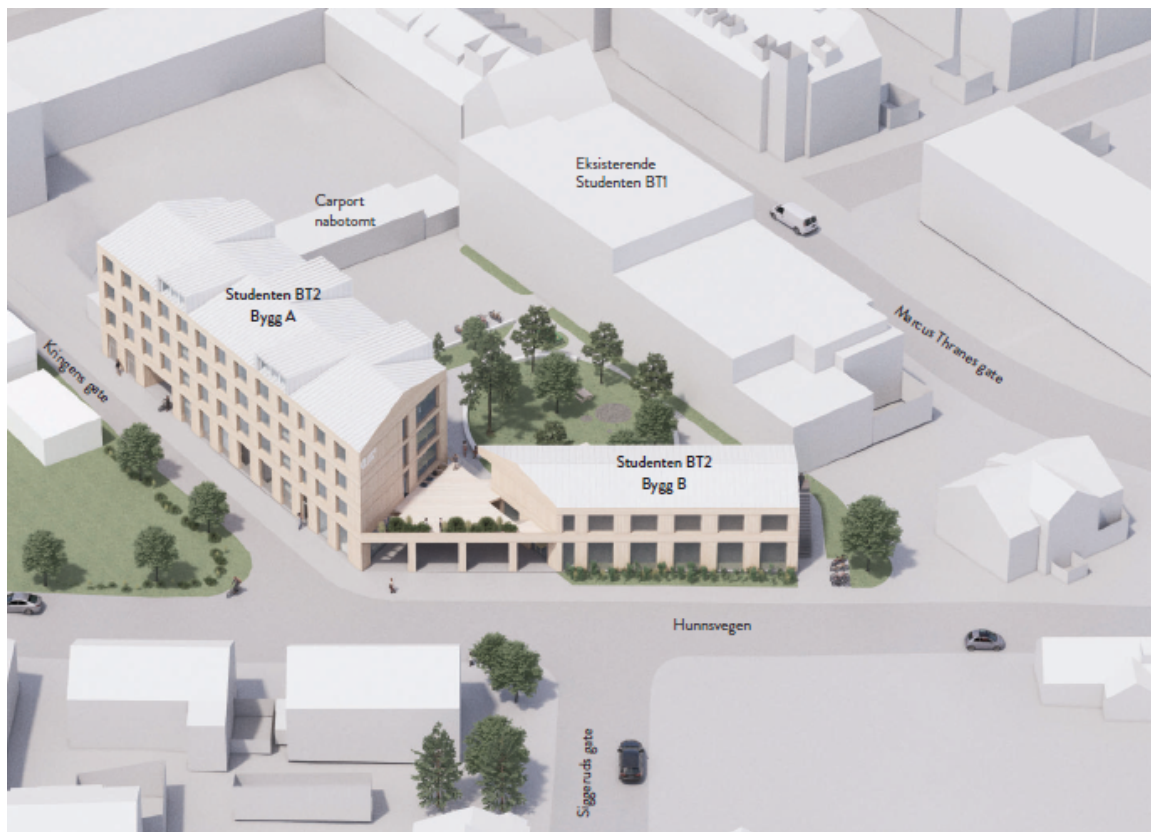
Planforslaget stadfester dagens bruk for eksisterende bebyggelse, se planbeskrivelsens kap. 3.5 *Reguleringsformål*. Krav til parkering og uteoppholdsarealer (MUA) vil være i tråd med gjeldene regulering og tidligere gitte dispensasjoner.

Plangrepet for ny bebyggelse

Konseptet for den nye utbyggingen er at den nye bebyggelsen skal fullføre kvartalet ved at den legges ut mot Hunnsvegen og Kringens gate. Ved å gjøre dette vil det dannes et skjermet gårdsrom/uterom mellom ny bebyggelse og eksisterende studentbebyggelse (byggetrinn 1). For å sikre gangforbindelser på tvers av gårdsrommet samt gi en god gangadkomst til området, åpnes den nye bebyggelsen på hjørnet. Illustrasjonen under viser plangrepet:



Figur 4: Plangrepet (MDH arkitekter, illustrasjonsmappe vedlegg i saken)



Figur 5: Ny studentbebyggelse sammen med eksisterende volum byggetrinn 1 (MDH arkitekter)

Illustrasjonen over viser hvordan ny bebyggelse definerer kvartalsstrukturen, og sammen med eksisterende Studenten (bt1) danner et felles, beskyttet gårdsrom. Ny bebyggelse tilpasser høydene til eksisterende bebyggelse rundt; høyere bebyggelse langs Kringens gate (4 etg.) og lavere bebyggelse langs Hunnsvegen (2 etg.). Der hvor de to volumene møtes mot krysset Kringens gate og Hunnsvegen vil det dannes et overdekket ankomstareal med felles takterrasse over. Fellesfunksjoner for studentbebyggelsen (felles oppholdsrom og et vaskeri) vil ligge ut mot dette adkomstarealet og gårdsrommet, samt på hver etasje i bygget mot Kringens gate.

Uteoppholdsarealer

Gårdsrommet mellom eksisterende studentbebyggelse og den nye bebyggelsen vil utgjøre nytt felles uteareal for både Studenten byggetrinn 1 og 2. Det er i planen vektlagt at uterommet både skal utgjøre en kvalitetsheving av utearealet for eksisterende studenter innenfor byggetrinn 1, og sette en forbedret standard for nye tilflyttere til studenten byggetrinn 2. (Studenten 1 har ingen fellesarealer innendørs eller gode fellesarealer utendørs i dag).

Situasjonsplanen vedlagt planforslaget viser et sentralt grøntområde.

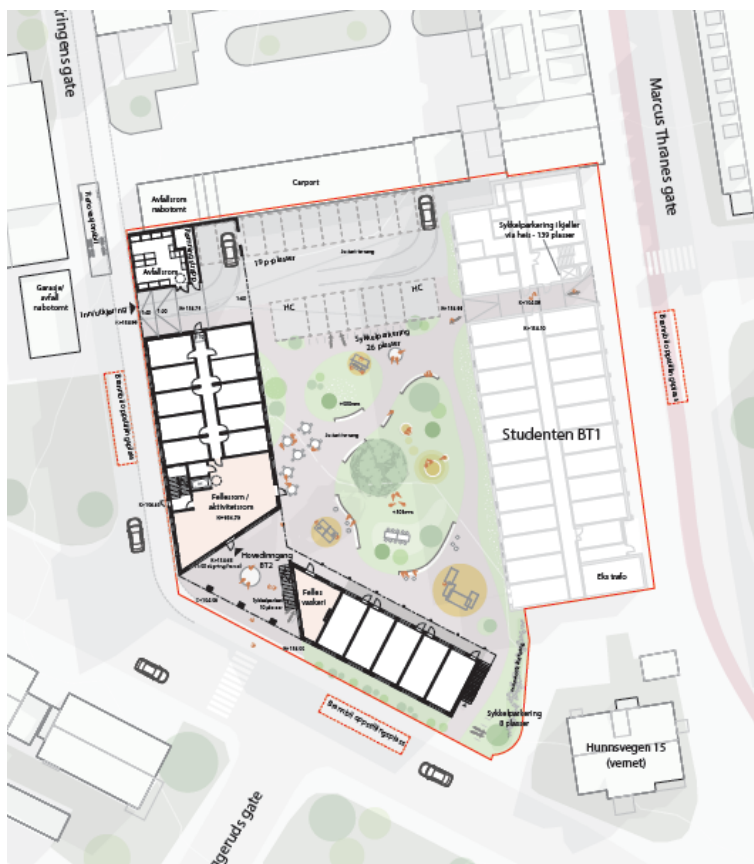
Planbestemmelsene er konkrete og sørger for at de gode intensjonene for planområdet som fremgår av situasjonsplanen, også blir bygget.

Oppsummert kan det trekkes frem at bestemmelsene og rekkefølgekrav for uteområdet sikrer:

- Det skal etableres et grønt sentralt ute- og oppholdsareal avgrenset av en kant med sittemuligheter. Kanten skal brytes med åpninger slik at det er mulig å krysse området på tvers.
- Det skal etableres variert vegetasjon innenfor området. Det skal benyttes både trær, busker og mindre plantefelt.
- Det skal etableres sitteplasser med bord og benker, og tilrettelegges for mulighet for grillplass.
- Det skal vektlegges gode koplinger mellom fellesarealer inne og fellesarealer ute, slik at hele anlegget inngår i en helhet.

- Opparbeidelse av en diagonal gangforbindelse gjennom utearealet.
- Parkering legges mot nord i gårdsrommet, med biladkomst fra Kringens gate.

Illustrasjonsheftet som ligger vedlagt saken redegjør for bebyggelsens planer og snitt, tilpasning av ny bebyggelse til kontekst gjennom visualiseringer, sol/skyggeanalyser og materialbruk mm.



Figur 6: Plan som viser uteoppholdsarealer i gårdsrom, samt arealdisponering innendørs i 1. etasje (MDH arkitekter)

Støy

Utgangspunkt i KPA § 7-1 er at reguleringsplan alltid skal avklare hvilke avbøtende tiltak som er påkrevd i den enkelte plan. Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler og barnehager omfattes av begrepet støyfølsom bebyggelse.

Planområdet er en del av ytre sentrumssone i Gjøvik, men ligger utenfor kommuneplanens avvikssone.

Dette gir føringer for hvordan støy skal håndteres for eiendommen.

I rød støysone er det ikke tillatt med nye støyfølsomme bruksformål uten at området skjermes slik at utendørs støy nivå blir lavere enn grenseverdiene for rød støysone og kommer ned i gul støysone. Gul støysone er en vurderingssone der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til å oppføre støyfølsom bebyggelse dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, jf.

tabell 3 i T-1442/2016.

I støyretningslinjen T-1442/2021 er følgende tre kvalitetskriterier definert for støyfølsom bebyggelse:

- Tilfredsstillende støy nivå innendørs
- Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støy nivå
- Stille side

Eiendommen ligger i gul/rød støysone og den hovedsakelige støykilden er veitrafikken i Hunnsvegen. Det er planlagt både ensidige og gjennomgående studenthybler med støynivåer opptil Lden 66 dB ved fasade ut mot Hunnsvegen. Gårdsrommet bak bygningene er skjermet fra vegtrafikkstøyen. Her er det planlagt uteoppholdsarealer samt ensidige hybler som tilfredsstiller grenseverdiene for støy.

Det er gjennomført en prosjektspesifikk støyanalyse der bebyggelse fra MDH arkitekter AS er modellert inn. Det er også tatt utgangspunkt i planlagt romløsninger for å beregne andel av leilighetene som er utsatt for støy, og som har behov for avbøtende tiltak.

Prosjektet er planlagt med ensidige hybler ut mot Kringens gate. Disse hyblene er støyutsatte og har ikke tilgang til stille side. Som avbøtende tiltak kan vinduer med lydisolert lufteposisjon brukes, slik som f.eks. Schüco-vindu, med lydisolering i lufteposisjon, (se planbeskrivelsen s. 40).

I den lave bygningen langs Hunnsvegen er det planlagt større hybler som er gjennomgående. Planløsningen må tilpasses støysituasjonen, men i de tilfeller man ikke klarer å plassere soverom mot stille side, vil det være aktuelt med avbøtende tiltak som beskrevet over. Dette gjelder også i oppholds-/soverom ut mot svalgang.

Med tiltak som beskrevet i saken kan hensikten med «dempet fasade», slik det er beskrevet i T1442/2021, oppfylles.

Opptelling av støysituasjonen slik prosjektet nå fremstår samt behov for avbøtende tiltak:

- 34 av 83 (40%) er ensidige mot stille side og tilfredsstiller grenseverdier for støy.
- 38 av 83 (45%) er ensidige mot støyutsatt side, tilsvarende gul støysone, og trenger avbøtende tiltak.
- 6 av 83 (7%) hybler er gjennomgående mot støyutsatt side, tilsvarende gul støysone. Hyblene har tilgang til en stille side mot svalgang og trenger avbøtende tiltak.
- 5 av 83 (6%) hybler er gjennomgående mot støyutsatt side, tilsvarende rød støysone. Hyblene har tilgang til en stille side. Disse trenger avbøtende tiltak.

Avbøtende tiltak fra støyrapporten utarbeidet av Brekke og Strand er sikret gjennom planbestemmelsene.

Planforslaget oppfyller kvalitetskriteriene definert i T1442, ved etablering av bebyggelse i gul og rød sone. Selv om planforslaget avviker kommuneplanens bestemmelse om forbud for bolig i rød støysone, er dette avviket både lite i omfang, samt at støyrapporten redegjør for at kvalitetskriteriene opprettholdes.

Parkeringsdekning ny bebyggelse

KPA definerer parkeringsdekning for studentboliger ut i fra 0,1-0,2 for boliger under 30 kvm, og 0,2-0,3 parkeringsplass pr. enhet for boliger over 30 kvm. Planforslaget er utformet slik at krav til parkering i KPA oppfylles på egen grunn. Se planbeskrivelsens kap. 3.19 *Parkering* som viser tabell over antall p-plasser i planforslaget iht. KPA krav.

Minimumsbehovet for parkering for det nye tiltaket er 19 bilparkeringsplasser. 17 av disse er lagt i bakgården, mens to parkeringsplasser er plassert på 1. plan, uklimatisert under bygg.

Det vil være behov for minimum 183 sykkelplasser samlet for byggetrinn 1 og 2. Disse planlegges primært løst i kjeller via heis i Studenten byggetrinn 1. Her vil det være plass til 139 plasser.

Utomhusplanen viser i tillegg 26 parkeringsplasser i sammenheng med bilparkeringen, 8 frittstående sykkelplasser i øst, samt 10 sykkelplasser under takoverbygget som forbinder de to volumene som samlet utgjør byggetrinn 2. Samlet gir dette 44 plasser i bakgård totalt. Minimumskravet til sykkelparkeringsplasser og bilparkering i KPA vil med dette bli ivaretatt.

Parkeringsdekning for eksisterende bebyggelse innenfor planområdet stadfestes og vil være iht. gjeldene regulering: 1 oppstillingsplass for bil pr. boenhet, samt 3 oppstillingsplasser for bil i bakgård tilhørende næringsvirksomhet for Marcus Thranes gate.

Renovasjon

Valg av renovasjonsløsning for den nye bebyggelsen har vært premissgivende for plangrepet. Se kap. 3.15 Renovasjon i planbeskrivelsen (s.36-38) for utdypende begrunnelser for hvorfor Horisonts foretrukne løsning med nedgravde containere ikke er valgte løsning for planforslaget.

Kort oppsummert vil det si at fordelene ved å etablere et avfallsrom ut mot Kringens gate og ved siden av allerede eksisterende avfallsrom for boligene i «luefabrikken» (Wergelandsgate/Kringens gate 5), er større samlet sett:

Ved å tillate innkjøring i gårdsrommet vil både bebyggelsen endre uttrykk og få færre boenheter for å dimensjonere innkjøring av renovasjonsbil. Snuarealene for renovasjonsbilen vil gjøre utearealene svært redusert og parkeringsplassene må flyttes. Krav til felles MUA og parkering vil ikke lenger oppnås.

I tillegg vil det måtte kjøres over det nye fortauet i Kringens gate, som igjen vil innebære risiko for myke trafikanter (bl.a. skoleveg til Gjøvik skole). I tillegg vil et lukket avfallsrom skjule avfallet i bybildet.

Renovasjonsløsning for den tidligere luefabrikken (BBB3) forblir uforandret.

Kringens gate

Kringens gate (o_Kj 3) avgrenser kvartalet mot nordvest og er en offentlig gate. Reguleringsplanen legger opp til å endre kjøremønsteret i vegen. Vegene er i dag åpne for kjøring i begge retninger. Reguleringsplanen definerer at denne vegen skal være envegsskjørt mot nord, med kun tillatt innkjøring fra Hunnsvegen.

Det reguleres inn fortau langs hele gatas lengde på Kvartal 13-siden hvor nytt tiltak kommer, og kobles på fortau ned mot byen. Det vil være kjøreadkomst til ny studentbebyggelse over fortauet i Kringens gate, men med fokus at det skal være god sikt her.

Kantparkeringsplasser i Kringens gate vil fjernes som følge av denne endringen.

Krysset Kringens gate/Hunnsvegen vil også strammes opp som del av dette, og gi tryggere kryssing for myke trafikanter.

2. MERKNADSBEHANDLING

Det har kommet inn 7 merknader til planen ved varsel om oppstart.

2.1 Statsforvalteren i Innlandet

Statsforvalteren har ikke uttalt seg ved varsel om oppstart.

Forslagstillers kommentar

Selv om ikke Statsforvalteren har uttalt seg direkte i saken, kan det trekkes frem at planforslaget er utformet innenfor rammene av forventningene til regional og kommunal planlegging.

Kommunedirektørens vurdering

Viser til forslagstillers kommentar.

2.2 Innlandet Fylkeskommune, brev datert 19.04.2023

1. Det argumenteres for et grep der man fullfører kvartalsstrukturen i området ved å trekke ny bebyggelse ut til vegen, noe som samtidig vil gi et støybeskyttet uteoppholdsareal og tilføre urbane kvaliteter. Plangrepet vil ifølge forslagstiller plassere nye bygg tett ut til veglinje, noe som vil være med på å definere gateløpene og fullføre kvartalet. Vi er ikke uenig i at dette kan være et godt grep, men vil foreslå at det i det videre arbeidet med bebyggelsen ses nærmere på et alternativ med et lukket hjørne med innganger til gårdsrommet på hver side av dette, noe som trolig vil definere kvartalet bedre.
2. Det er viktig at uteoppholdsarealene får en utforming som tilrettelegger for sosial interaksjon mellom studentene og har tilstrekkelig med sollys. Minimering av innsyn/utsyn fra studentboligene på et eventuelt første plan, samt tydelig definert hva som er privat og hva som er offentlig areal, er viktig for at uteoppholdsarealene skal bli brukt.
3. Fylkeskommunen minner om at støy skal vurderes i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og eventuelle nødvendige støydempende tiltak skal innarbeides i forslaget til planbestemmelser og plankart.
4. Hunnsvegen var opprinnelige del av Den Trondhjemske kongevei. Vegen er senere breddet og oppgradert til moderne kjøreveg med fortau. Vegen framstår derfor ikke lengre som en historisk veg. Pilegrimsleden følger Hunnsvegen, som ligger innenfor planområdet i sør. Ettersom vegen har mistet sitt preg som historisk veg, foreslår vi at pilegrimsleden reguleres til hensynssone H530 friluftsliv. Til hensynssonen må det innarbeides egne bestemmelser. Forslag til tekst kan være «Pilegrimsleden følger Hunnsvegen, som var en del av den Trondhjemske kongevei. Pilegrimsleden skal holdes åpen for fri ferdsel. Skilting og tilrettelegging skal følge standarder og maler for Pilegrimsleden».
5. Gjennom planarbeidet forventer vi at det gjøres tilstrekkelige trafikale og trafiksikkerhetsmessige vurderinger for samtlige trafikantgrupper, der nødvendige tiltak må tas inn i reguleringsplanen og knyttes til rekkefølgekrav.
6. Det må spesielt vurderes behov knyttet til skoleveg. Det bør settes av god bredde til fortau rundt kvartalet, minimum 3 meters bredde (eventuell sone for beplantning og møblering kommer i tillegg).
7. Med flere brukere i området bør det også vurderes behov for tiltak knyttet til busstopp.
8. Gjennom Hans Mustads gate og Marcus Thranes gate er det nylig bygd ut tosidig sykkelveg med fortau, samt oppgraderte busstopp. Planområdet overlapper delvis med planområdet for denne sykkelvegen. Vi forutsetter at det tas hensyn til sykkelvegen med fortau og tilstøtende opparbeidet beplantning langs Marcus Thranes gate i det videre planarbeidet.
9. God tilgang til sykkelparkeringsplasser er et viktig tiltak for å stimulere til økt bruk av sykkel. Vi anbefaler at det stilles krav til minimum antall sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering bør fortrinnsvis plasseres under tak, med god mulighet for å låse fast syklene.
10. I en bysituasjon som her ser vi det som naturlig at det benyttes gateutforming, der byggegrensa kan settes i kant med fortau. Dette må imidlertid vurderes opp mot hensyn til kulturmiljøet.
11. Fylkeskommunen forutsetter at overvann innenfor planområdet håndteres slik at det ikke påvirker fylkesvegen og der nødvendige tiltak må utføres av tiltakshaver.
12. Fylkeskommunen forutsetter at gjeldene støyregler legges til grunn og at eventuelle støytiltak

mot
fylkesveg må bekostes av tiltakshaver.

Forslagstillers kommentar

1. Plangrepet for området er godt omforent med Gjøvik kommune gjennom planprosessen, fra det første veiledningsmøtet, via oppstartmøtet og påfølgende arbeidsmøter. Prinsipper for løsningsforslaget er gjennom dette både omforent og en ønsket disponering fra kommunens side. Det er noe uklart hva Fylkeskommunen mener med et lukket hjørne, men både kommunen og forslagsstiller har vært opptatt av å opprettholde en diagonal akse gjennom området, fra krysset Kringens gate / Hunnsvegen. Dette hjørnet blir derfor ikke lukket, og merknaden tas gjennom dette ikke fullt til følge.
2. Det er gjort aktive grep i planen for å sikre kvalitetene fylkeskommunen peker på som viktige, som også er forhold vi her helt enig i. For det første er uteområdet kartfestet i plankartet og plasseringen oppfyller de krav som stilles til solinnfall i kommunen. Videre er det for målet nedfelt klare og spesifikke bestemmelser som vi mener svarer opp de forhold som her trekkes frem. Det vises derfor til planbestemmelse § 5.1.4 knyttet til uteoppholdsareal f_BUT.
3. Merknaden ansees som ivaretatt gjennom gjennomført støytredning og oppfølging av denne. Sentrale forutsetninger fra rapporten er innarbeidet som bestemmelser. Oppsummering er vurdert i kapittel 3.17 i planbeskrivelsen, samt § 4.7 i planbestemmelsene.
4. Vi støtter ikke at det innarbeides en egen hensynssone for pilegrimsleden langs Hunnsvegen. Det er som Innlandet Fylkeskommune selv skriver at vegen i dag er en moderne kjøreveg, uten et historisk preg. Forholdet er drøftet i arbeidsmøte 1 med Gjøvik kommune, og kommunen støtter vurderingen. I samråd med Gjøvik kommune er ikke pilegrimsleden angitt i planen.
5. Det har tidlig i planprosessen blitt definert klare trafikale vurderinger og forventinger til plansaken. Dette kommer til uttrykk gjennom ønsket om at Kringes gate skal gjøres envegskjørt, og at det etableres fortau langs Kringes gate. Planen er utformet for å muliggjøre dette. Planforslaget vil utgjøre en reell trafikal forbedring opp mot dagens situasjon, både med utgangspunkt i at disse tiltakene innarbeides, og at dagens bakkeparkering med fremleie av parkeringsplasser avvikles. Trafikkmengden i fremtidig situasjon vil bli redusert og forbedret.
6. Nytt fortau langs Kringens gate er prosjektert med en bredde på 2,75 meter. Bredde og utforming er drøftet i samråd med Gjøvik kommune som del av planutarbeidelsen. Merknaden er gjennom dette ivaretatt.
7. Det er en eksisterende holdeplass langs Hunnsvegen nært krysset mot Kringes gate, i tillegg til kantstopp i Marcus Thranes gate. Vi ser ikke behov for ytterligere tiltak. Forholdet er drøftet i arbeidsmøte 1 med Gjøvik kommune, og kommunen støtter vurderingen.
8. Det er tatt hensyn til dette sykkelanlegget som del av planforslaget gjennom valg av formålsgrense mellom planene langs Marcus Thranes gate og videreføring av kantstopp. Merknaden vurderes som ivaretatt.
9. Det er innarbeidet minimumskrav til sykkelparkering iht. føringer i kommuneplanen. Kjelleren på byggetrinn 1 av studenten vil bli brukt til å plassere hovedandelen behovet for sykkeloppbevaring. Det er lett tilgang til dette arealet med heis fra inngangsparti. Oppbevaring i kjeller sikrer både oppbevaring under tak, tyverisikkert og med låsemulighet.
10. Forholdet til kulturmiljøet langs byggegrense i kant med fortau vurderes som ivaretatt gjennom de krav til byggehøyde som er innarbeidet i bestemmelsene for bygg langs Hunnsvegen. Dette sikrer en demping av høydene inn mot villaen (BFS1) som har verneverdi.

11. Merknaden vurderes som ivaretatt gjennom utarbeidet VA-rammeplan. Overvann blir håndtert på egen grunn og i tråd med kommunes VA-norm.

12. Samme vurdering som merknad 3. Merknaden vurderes som ivaretatt.

Kommunedirektørens vurdering

1. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar og mener at konseptet med to tydelige volumer ut mot gateløpene møtes på en god måte ved overdekket adkomstareal på hjørnet. Det at volumet er åpent her, gjør det innbydende å gå inn og evt. igjennom det felles utearealet. Det er en synlig adkomst til studentbebyggelsen. Fellesfunksjonen med vaskeri vil også oppleves synlig i bybildet ved dette grepet, og det overdekte arealet vil fungere fint som møteplass og oppstillingsplasser for sykler mm. Kommunedirektøren vil vise til at et helt lukket volum på hjørnet vil kunne gi den nye bebyggelsen et introvert uttrykk, og oppleves mindre imøtekommende enn det planforslaget legger opp til.

2. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar.

3. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar.

4. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar. En hensynssone H530 friluftsliv forbi planområdet vil ikke endre vegens karakter eller synliggjøre vegens historikk. Det vil derimot oppleves som et nytt moment inn i en ellers noe fragmentert kontekst.

5. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar.

6. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar. Det er 2,75 m bredde på fortau siden vegarealet er smalt, og det er bebyggelse ut mot gaten på begge sider av gaten (Kringens gate 17 og Kringens gate 5).

7.-12. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar.

2.3 Statens vegvesen, brev datert 31.03.2023

1. Det skal utarbeides en mobilitetsplan og trafikkanalyse i tråd med krav i kommuneplanen. Statens vegvesen anbefaler at hensynet til gående og syklende vektlegges og prinsipper for gatebruk i Gatebruksplan for Gjøvik (2021) inkluderes i vurderingene.

2. Statens vegvesen støtter forslaget om fortau og envegsregulering av Kringens gate mot nord.

3. Statens vegvesen er opptatt av at utbedring av fortau, krysningspunkt og kollektivholdeplasser i Hunnsvegen vurderes som en del av planarbeidet, selv om holdeplassene ligger utenfor planområdet. Vi anbefaler at holdeplassene er universelt utformet kantstopp med plattform, og henviser til dialog med Innlandet fylkeskommune/Innlandstrafikk når det gjelder utforming og lokalisering.

4. Løsninger for gange og sykkel i Wergelandsgate bør også vurderes, ettersom dette er en del av hovednett for sykkel. I den forbindelse bør det sees på alternative løsninger for parkering.

5. Gjøvik skole ligger ca. 300 m. sør for området, trafiksikker skolevei må derfor beskrives og ivaretas i planarbeidet. I barnetråkkregistreringer er et krysningspunkt i Hunnsvegen (i forlengelse av Kringens gate) beskrevet som et farlig punkt.

6. Statens vegvesen forventer at det stilles rekkefølgekrav til etablering av sykkelparkering, kollektivholdeplasser og fortau både i Kringens gate og Hunnsvegen. Anleggene må være etablert før det gis brukstillatelse for nye studentboliger. Det er også relevant å stille rekkefølgekrav for å sikre etablering av anlegg for gående og syklende langs Wergelandsgate.

Forslagstillers kommentar

1. Hensynet til gående og syklende ivaretas gjennom etablering av nytt fortau i Kringensgate og omgjøring av denne gata til envegskjøring. Disse tiltakene bedrer forholdet for myke trafikanter i området vesentlig. Det er ikke planlagt tiltak i Wergelandsgate, dette var også et forhold som ble drøftet som del av arbeidsmøte 1 med Gjøvik kommune.

2. Tas til orientering.

3. Samme vurdering som merknad 7 fra Innlandet Fylkeskommune. Merknaden er ikke innarbeidet, da vi og Gjøvik kommune mener det ikke er grunnlag for dette.

4. Merknaden er ikke tatt til følge. Det er sammenhengende fortau Wergelands gate i dag. Forholdet ble drøftet som del av møteagenda på arbeidsmøte 1. Gjøvik kommune støtter at det ikke legges opp til endringer i Wergelands gate som følge av planen.

5. Planforslaget vil gjennom planlagt envegskjøring av Kringes gate forbedre trafikksikkerheten i området, og gjøre eksisterende fotgjengerovergang i området tryggere. Merknaden vurderes som ivaretatt gjennom innregulert løsning for Kringes gate. Merknaden ivaretas videre av at det bygges fortau i Kringens gate, da behovet for dette springer ut av at det er mange som myke trafikanter i området i dag.

6. Det er stilt rekkefølgekrav til etablering av sykkelparkering, men ikke til kollektivholdeplasser, da vi ikke mener det er grunnlag for dette. På bakgrunn i prinsipper for gjennomføringsavtale mellom Gjøvik kommune og forslagsstiller er det innarbeidet rekkefølgekrav om etablering av fortau i Kringens gate før det kan gis ferdigattest til første boenhet i studenten 2 (BBB2).

Kommunedirektørens vurdering

1. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar.

2. Tas til orientering.

3. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar, og til egen kommentar til merknad fra Fylkeskommunen.

4. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar.

5. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar. Planforslaget og endring av kjøremønster og etablering av fortau i Kringens gate vil tilrettelegge for tryggere skoleveg. Det nye fortauet vil sikre sammenhengende fortau til krysningspunktet Hunnsvegen. Samtidig vil en oppstramming av krysset Kringensgate og Hunnsvegen gi en tryggere kryssing for myke trafikanter.

6. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar, og mener at rekkefølgekrav er ivaretatt.

2.4 NVE, brev datert 17.03.2023

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret

inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner.

På bakgrunn av dette henviser NVE til deres kartbaserte veileder for reguleringsplaner, som dekker alle fagområdene til NVE. Forslagstillere har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Forslagstillers kommentar

Forholdet til de områder NVE påpeker er vurdert innledningsvis i ROS-analysen, samt del av eget utredningstema i ROS-analysen. Merknaden vurderes som ivarettatt.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar.

2.5 Elvia, brev datert 03.04.2023

1. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

2. Den eneste nettstasjonen Elvia har i planområdet er ENS 12034 Studenten. Dette er imidlertid nettstasjon etablert som rom i bygg, og vi antar at den ikke vil komme i konflikt med den nye planen.

3. Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Det er imidlertid mye som tyder på at det er behov for ny nettstasjon. Elvia forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at dette kan avklares/bekreftes.

Forslagstillers kommentar

Det er gjennomført dialog med Elvia i planfasen om hvordan forhold til strømtilkobling skal løses som del av det nye byggetrinnet. Konklusjonen fra denne prosessen er at det gjøres en oppgradering av eksisterende trafo innvendig i Studenten, evt. at denne byttes ut med en ny med økt kapasitet. Merknad 1-3 vurderes å være ivarettatt i sin helhet.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar.

2.6 Mattilsynet, brev datert 23.09.2023

Planområdet ligger i et område med offentlig vann. Kapasiteten på vannforsyningen i området må vurderes slik at en sikrer at leveringssikkerheten er god nok både til eksisterende mottakere av vann og til tiltakene som planlegges. Behov for endringer i, eller fornying av eksisterende ledningsnett bør også vurderes med tanke på leveringssikkerhet.

Forslagstillers kommentar

Kapasitet på vannforsyning er et forhold som er ivarettatt gjennom utarbeidet VA-rammeplan, samt krav om egen detaljplan for vann og avløp i byggesaken.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar.

2.7 Miljørettet Helsevern, brev datert 29.03.2023

Støy:

1. Miljørettet helsevesen anbefaler ikke bygging av boliger i gul eller rød støysone, selv med støyreducerende tiltak. MRHV mottar jevnlig støyklager fra privatpersoner. Støy er den miljøfaktoren som rammer flest mennesker i Norge, og antallet personer som er utsatt for støy øker. Soverom og uteoppholdsarealer bør plasseres slik at de er mest mulig skjermet for støy.

Friskluftinntak og avkast må plasseres på en slik måte at overføring av forurensninger til ventilasjonsanlegget blir minst mulig. Hvis utearealer skal legges til rette for aktiviteter som medfører støy av ulik art, bør disse aktivitetene planlegges slik at de ikke blir til sjenanse.

2. Utforming av uteoppholdsareal bør ta hensyn til solforholdene i løpet av dagen slik at det oppleves som godt å oppholde seg ute. Tilgang på sollys er en viktig helsefremmende faktor og bør vektlegges i vurderingen av byggets høyde.

3. Felles uteareal må være godt nok opplyst med tanke på sikkerhet, samtidig som lyssettingen ikke blir til sjenanse for beboere/naboer.

4. Det må legges til rette for sikker trafikk- og parkeringsavvikling som legger til rette for gående og syklende. Det ferdes mange barn i området.

5. Parkeringsdekningen må gjenspeile faktisk bruk av boligene; skal boenhetene leies ut til andre enn studenter i fremtiden? Parkeringskrav for boliger, og ikke studentboliger, i kommuneplanen bør i så fall gjelde.

6. Utformingen av boligene bør legge til rette for kontakt mellom mennesker, mellom ulike generasjoner og sosiale grupper, jf. connected living og Gjøvik kommunes overordnede mål om å utjevne sosial ulikhet i helse.

7. Det er viktig med god og tidlig involvering av naboer i planprosessen.

Forslagstillers kommentar

1. Miljørettet helsevesens anbefaling om å ikke bygge boliger i hverken gul eller rød støysone, selv med støyreducerende tiltak er strengere krav enn kommuneplanen og støyretningslinjen legger opp til. Så lenge kommuneplanen har nedfelt at støyretningslinjen med tilhørende integrering av avbøtende tiltak skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplan, forholder forslagsstiller seg til dette. Merknaden er således ikke tatt til følge. Det vises for øvrig til kapittel 3.17 som redegjør for gjennomført støyberegning og avbøtende tiltak konkret.

2. Sammenfallende med merknad 2 fra Statsforvalteren og vårt tilhørende svar på denne. Merknaden ansees som ivaretatt.

3. Merknaden ansees som varetatt gjennom planbestemmelse § 5.1.6 vedr. belysning. Det er sagt at denne skal være nedadrettet. Lyssettingen bidrar med dette til sikkerhet og trygghet på området, men er samtidig ikke sjenerende.

4. Merknaden vurderes som ivaretatt gjennom plangrepet som helhet. Sammenfallende vurdering som merknad 5 fra Innlandet Fylkeskommune, det vises derfor til denne.

5. Parkeringsdekningen for området er en videreføring av forutsetninger i kommuneplanen og tilsvarende øvrige prosjekter av samme karakter i Gjøvik. Vi er ikke enig i at det er parkeringsdekning for boliger som skal legges til grunn, når planforslaget overordnet er bygget på forutsetningen om tinglyste studentboliger. Alternativt ville dette gitt en svært stor overdekning av parkering.

6. Planforslaget er aktivt utformet for å oppfylle behovet for fellesarealer ute og inne for studentene og dette er intensjoner som er nedfelt i bestemmelsene. Det har ikke vært praktisk mulig å integrere studentboligene med øvrig bebyggelse i kvartalet, men vektleggingen av gode gangakser og uteoppholdsarealer i planen er et stort bidrag til å imøtekomme behovet for kontakt mellom mennesker.

7. Naboer er involvert tidlig i prosessen. Det vises til referat fra avholdt medvirkningsmøte og oppsummeringsdokumentet som redegjør for gjennomført medvirkning.

Kommunedirektørens vurdering

1. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar og planmaterialet som omhandler støy samt avbøtende tiltak. Løsningene i planforslaget er forankret i kommuneplanens bestemmelser samt støyretningslinjen T-1442.

2. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar og til sol-skyggeanalyser i vedlegg til saken. og til at timer med sol i uteoppholdsarealet er dokumentert iht. krav i kommuneplanens arealdel.

3. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar, og mener planbestemmelsene ivaretar dette.

4. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar.

5. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar. Reguleringen er tinglyste studentboliger. Tiltaket ville ikke kunne gjennomføres med tanke på krav til kvaliteter og størrelse på uteoppholdsarealer hvis parkeringsdekningen skulle være iht. boligformål. Kommunedirektøren vil også vise til at det nye byggetrinnet øker kvaliteten på eksisterende studentbebyggelse ved å etablere et felles skjermet uteoppholdsareal, samt innendørs fellesfunksjoner i nytt tiltak.

6. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar. Det er positivt med gangakser gjennom gårdsrommet på tvers av kvartalet, fellesfunksjoner, samt den visuelle kontakten mellom studentbebyggelsen i byggetrinn 1 og 2.

7. Kommunedirektøren viser til forslagstillers kommentar. Planprosessen har sikret tidlig medvirkning fra berørte parter.

2.8 Nabo_ Jørn Reiner, merknad via Byggesokanden.no

Det er ønsket om fortau langs Kringens gate da det går mange barn i gaten til og fra Gjøvik Stadion og Rema 1000. Dersom gaten er tenkt envegskjørt nordover fra Hunnsvegen vil dette kanskje la seg gjøre. Gaten er trang og ikke fremkommelig for biler i begge retninger på vinterstid med mye snø.

Forslagstillers kommentar

Tas til etterretning. Det er innarbeidet føringer om etablering av fortau og envegskjøring slik de innledende skissene i prosjektet viste. Det er positivt at også eksisterende boliger innenfor planen også ser behovet for dette.

Kommunedirektørens vurdering

Viser til forslagstillers kommentar.

3. EGENVURDERING

3.1 Generelt

Det er svært positivt at det reguleres for flere studentboliger i Gjøvik sentrum med en sentral beliggenhet i byen og i forhold til campus/NTNU. Kvartal 13 ligger i direkte tilknytning til et godt opparbeidet gang- og sykkelvegnett til campus og byen, og vil kunne innby til bruk av dette. I tillegg vil studentene bli mer synlige i bybildet.

Den nye bebyggelsen vil komplettere den eksisterende studentbebyggelsen. Byggetrinn 1 har ingen innvendige fellesarealer, og et lite definert og innbydende uteoppholdsareal som i hovedsak i dag består av parkeringsplasser. Den nye bebyggelsen vil definere et skjermet og hyggelig felles gårdsrom i senter av studentbebyggelsen. Utover dette vil beboerne i byggetrinn 1 ha tilgang på fellesfunksjoner i det nye byggetrinnet.

Det nye prosjektet vil være positivt i bybildet. Det vil fortette og definere kvartalet og visuelt forsterke den viktige akse langs Hunnsvegen i byen. Den nye bebyggelsen vil tilpasse seg området ved at den trappes ned mot bebyggelse med vernegrad og være høyere langs Kringens gate og opp mot bebyggelsen i den gamle luefabrikken. Kringens gate vil endres fra tovegs til envegskjørt gate med fortau langs kvartal 13. Dette vil bidra til en mer trafiksikker situasjon, spesielt for myke trafikanter.

3.2 Plangrepet

Det nye tiltaket vil komplettere de allerede eksisterende studentboligene, og tilføre kvaliteter i form av fellesfunksjoner og felles uteoppholdsareal. Samtidig vil den nye bebyggelsen dra nytte av i dag ubenyttede arealer i eksisterende underetasje som kan løse sykkelparkeringen for alle studentboligene.

I tillegg vil plangrepet definere kvartalsstrukturen og Hunnsvegen-aksen. Bebyggelsen legger seg ut mot gateløp og eiendomsgrense for å definere kvartalets avgrensning. Fortettingen vil gi en tydelig adkomst og gangakse gjennom studentbebyggelsen og det felles gårdsrommet. Samtidig vil studentene få et skjermet, men allikevel solrikt uteoppholdsareal.

Det nye tiltaket tilpasser seg kontekst på en god måte ved at den nye bebyggelsen trappes ned mot eneboligen med vernegrad ut mot krysset Hunnsvegen/Marcus Thranes gate. Fargetrekkledning i fasadene spiller på området karakter, og eneboligbebyggelsen i tre nord og vest for kvartalet.

Plangrepet oppleves som et tydelig konsept som fortetter kvartalet på en god måte og tilfører bybildet og den eksisterende studentbebyggelsen kvaliteter.

3.3. Premissgivende faktorer for plangrepet

Renovasjonsløsningen har vært premissgivende for plangrepet. Dette ble tydelig tidlig i planprosessen som del av konseptutviklingen for det nye tiltaket. Som underlag til arbeidsmøte 11. mai 2023 kunne konsulent vise til dialog med Horisont om avfallsløsning for den samlede studentbebyggelsen i kvartalet. Her kommer det frem at Horisont ønsker en renovasjonsløsning med nedgravde brønner og tilgang til gårdsrom med renovasjonsbil (se planbeskrivelse).

I planforslaget er det planlagt for et renovasjonsrom ut mot Kringensgate, vis-a-vis avfallsrom for nabobebyggelsen i Kringens gate 5 og 8.

Ved å velge avfallsløsningen som Horisont ønsker vil det ikke være mulig å løse parkeringskravet eller MUA-kravet iht. kommuneplanens arealdel. Renovasjonsbilen ville brukt store deler av det felles gårdsrommet som snu- og kjøreareal. Samtidig ville en mulig luktproblematikk gjøre gårdsrommet mindre attraktivt for opphold.

I tillegg ville denne løsningen påvirket arealutnyttelsen for den nye bebyggelsen ved at innkjøringsåpningen fra Kringens gate måtte økes i høyden, og dette ville også hatt en negativ visuell konsekvens på fasaden.

I dagens situasjon hentes avfall på naboeiendom (Kringens gate 5 og 8) i avfallsskur langs Kringens gate ved at renovasjonsbil stopper i gaten. Renovasjonsbilen stopper med andre ord allerede på samme sted som det nye avfallsrommet er planlagt.

Kommunedirektøren vil vise til at det er flere hensyn å ta for avfallshåndteringen sentralt i sentrum av Gjøvik. Det er viktig at renovasjon integreres i bygningsmassen i størst mulig grad, for å unngå at dette blir veldig synlig i bybildet. Samtidig er det viktig å ha en god dialog om renovasjonsløsning, slik at denne kan driftes på en effektiv måte hele året. I dette tilfellet må allikevel renovasjonsløsning underordne seg andre viktige faktorer i saken: et godt, felles uteoppholdsareal for studentene, tilstrekkelig parkering, bedre arealutnyttelse i bebyggelsen og et ryddigere uttrykk for bebyggelsen

ved at renovasjonsrom er en integrert del av fasaden.

3.4 Uteoppholdsarealer

Det er ikke krav til privat uteoppholdsareal for studentboliger, slik at det er kun fellesareal som skal ivaretas. Kommuneplanens arealdel stiller krav om 5 kvm. uteoppholdsareal pr. boenhet. Det er planlagt samlet 163 enheter. Samlet gir dette et areal på 815 m². Felles uteareal på bakkeplan er ca. 930 m² og er dermed større enn krav i kommuneplanen.

Plangrepet sikrer at bebyggelsen vil skjerme det felles uteoppholdsarealet i gårdsrommet mot støy, vind og innsyn. Støyberegningen viser at dette utearealet vil ha tilfredsstillende støyforhold, under 55 dB. Solforholdene i gårdsrommet vil også være tilstrekkelige ifølge sol-/skyggeanalyser gjort ved vårjevndøgn. Det er først etter kl. 18 mye av gårdsrommet vil være skyggelagt. Da vil imidlertid den felles terrassen ut mot hjørnet av Hunnsvegen og Kringens gate ha sol noe lengre (denne vil også ha sol hele dagen).

Uteoppholdsarealene i gårdsrommet skal ha kvaliteter slik at de vil innby til opphold og tilfeldige møter mellom studentene. Dette vil kunne bidra til at studentene opplever økt trivsel og føler seg mindre ensomme. Det nye tiltaket spiller sammen med den eksisterende bebyggelsen ved at de sammen danner gårdsrommet, samt en diagonal gangforbindelsene gjennom dette uterommet.

Planbestemmelsene sikrer et grønt fokus og vegetasjon i gårdsrommet, og en utforming av høy kvalitet. Det skal etableres ulike oppholdssoner i form av sittegrupper, grillplass og andre aktiviteter. Sykkelparkering vil være delvis i gårdsrommet (ulike soner) og innendørs i kjeller i eksisterende studentbebyggelse. Bilparkeringen ligger mot nord på eiendommen, mot carportene til nabobebyggelsen. Adkomst til parkeringsplassene i gårdsrommet vil være i egen innkjøring ved renovasjonsrommet ut mot Kringens gate.

3.5 Innvendige fellesarealer

Adkomsten til den nye bebyggelsen via det åpne hjørnet mot Kringensgate/Hunnsvegen er overbygget (felles takterrasse over). Her vil det være visuell kontakt til felles vaskeri og innvendig fellesareal på 1. etasje i den nye bebyggelsen som vender mot Kringens gate.

I denne bebyggelsen vil det være felles innendørs arealer på hver etasje. Disse er lagt ut mot fasaden som vender ut mot gårdsrommet, slik at det vil være en visuell forbindelse mellom fellesrom inne og ute.

De innvendige fellesarealene er for hele studentbebyggelsen samlet. Det fremkom i medvirkningsmøtet med beboer på Studenten 1, at siden det ikke var noen felles arealer i eksisterende bebyggelsen var det ikke var noe sosialt samspill mellom beboerne her i dag. Ved å tilrettelegge for fellesarealer både innendørs og utendørs vil studentene kunne ha sosiale møteplasser hele året. Dette kan igjen bidra til økt trivsel og mindre ensomhet.

Fasilitetene i fellesrommet på 1. etasje skal kunne deles inn i ulike soner, slik at det kan foregå ulike aktiviteter der samtidig. Plassering og utforming av fellesfunksjoner og arealer vil bidra til fleksible løsninger.

Kommunedirektøren er svært positiv til at det nye byggetrinnet tilfører flere gode fellesarealer både utendørs og innendørs for både den nye og eksisterende studentbebyggelse, og at det er visuell forbindelse mellom disse.

3.6 Støy

Studentboliger omfattes av begrepet støyfølsom bebyggelse og kommuneplanen har bestemmelse

som krever at avbøtende tiltak støy skal avklares i reguleringsplanen. Planområdet er omfattet av både rød og gul støysoner iht. kriterier i støyretningslinjen T-1442.

Ved å plassere bygningskropp mot støykilden (hovedsakelig Hunnsvegen) vil denne danne skjerming mot uteoppholdsarealer i gårdsrommet. Dette arealet, samt ensidige hybler i ny bebyggelse langs Kringens gate som vender inn mot denne vil få tilfredsstillende støyforhold, under 55dB.

Hyblene som vender ut mot Kringens gate er ensidige og vil være mer støyutsatte. Siden disse hyblene ikke har tilgang til stille side, vil et avbøtende tiltak være vinduer med lydisolert lufteposisjon (f.eks. Schüco-vindu). Dette vil svare ut krav til «dempet fasade». I det lave volumet langs Hunnsvegen er det planlagt større hybler som er gjennomgående. Disse vil få tilgang til stille side. Reguleringsbestemmelsene ivaretar dette.

Planforslaget oppfyller kvalitetskriteriene definert i T-1442, ved etablering av bebyggelse i gul og rød sone. Selv om planforslaget avviker fra kommuneplanens bestemmelse om forbud for bolig i rød støysoner, er dette avviket både lite i omfang og støyrapporten og planbeskrivelsen redegjør for at kvalitetskriteriene opprettholdes. Kommunedirektøren mener derfor at planforslaget svarer ut kravet iht. støy.

3.7 Parkering

Kommuneplanens krav til parkering for studentbebyggelsen svares ut i planforslaget. Dette tilsvarer totalt 19 biloppstillingsplasser, 17 i gårdsrommet og 2 under åpent tak ved innkjøring/avfallsrom. Behovet for sykkelparkering løses samlet for studentbebyggelsen (byggetrinn 1 og 2). 139 av 189 oppstillingsplasser for sykler vil være i kjeller på eksisterende studentbebyggelse, med tilgang via heis.

De resterende sykkeloppstillingsplassene (44) vil være i bakgården, i forskjellige soner i tilknytning til inngangsdører og ankomster, hvorav 10 av plassene er overdekket.

Kommunedirektøren er fornøyd med at kommuneplanens krav til parkering for både bil og sykkel er løst på en god måte innenfor kvartalet, og med god tilkomst.

3.8 Eksisterende bebyggelse i kvartalet

Reguleringsplanen stadfester eksisterende situasjon for frittliggende småhusbebyggelse med vernegrad (BFS1-2) og blokkbebyggelse (BBB1-3) samt tilknyttede funksjoner til disse (carport/parkering, MUA). Der hvor gjeldene regulering tilsa kombinert formål bolig/kontor endres dette nå til kun boligformål i nytt planforslag. I gjeldende plan skal boligene i den gamle luefabrikken ha felles gårds plass som også skal være uteoppholdsareal, og parkering skal kun dekke 50% av gårds plassarealet. I ny plan reguleres parkering i tråd med gjeldene regulering og dagens situasjon, med 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. Næringsbebyggelsen ut mot Marcus Thranes gate har 3 biloppstillingsplasser i bakgården. Disse opprettholdes også.

3.9 Kringens gate og trafikksituasjonen

Ved å regulere Kringens gate til envegskjørt gate og etablere ensidig fortau her, vil den trafikale situasjon i gata bedres betraktelig. Dette er sammenfallende ønsker avdekket gjennom medvirkning (ulike naboer) og en konsekvens av envegskjøring i gata vil være at gateparkeringen fjernes (stor grad av feilparkering som hindrer inn-utkjøring til naboeiendom) samt at trafikken reduseres.

Tidligere har gata hatt «blandet trafikk»; kjørende, syklende og gående i samme vegbane. Da Kringens gate også er skoleveg for mange barn til og fra Gjøvik skole, er det viktig å tilrettelegge for bedre løsninger for myke trafikanter. Krysset Kringens gate/Hunnsvegen er i markert som et farlig kryss, og som følge av endringen til enveiskjøring vil dette krysset strammes opp og få en bedre og kortere kryssing. For å tilrettelegge for økt bruk av gange til og fra studentboligene er fortauet lagt til kvartalsiden, siden det da vil kobles på eksisterende fortausløsning videre ned mot byen.

3.7 Høyder og takopplett på ny bebyggelse.

Høyden på den nye bebyggelsen opptar i stor grad høydene på bebyggelsen i og rundt kvartalet. Det høyeste volumet langs Kringens gate er ca. 4 m. høyere (1 etasje + møne) enn den høyeste delen på volumet i Studenten 1.

Av den nye bebyggelsen vil volumet langs Kringens gate tilsvare 4 etasjer + møne (kote 170). Volumet mot Hunnsvegen vil tilsvare 2 etasjer + møne (kote 163,4).

Forslagstiller fremmer planforslag med takopplett på bebyggelsen langs Kringens gate. Argumentene for dette er at takopplett vil gi variasjon i boligtypologi (duplex-hybler med soverom på mesanin) og bedre romlige kvaliteter i den nye bebyggelsen.

Takopplettene vil også integrere tekniske installasjoner (ventilasjon m.m.) og være utformet som en integrert del av taklandskapet, og utføres i samme materialitet og detaljering som taket ellers.

Forslagstiller viser til at byggets hovedvolum er tydelig definert av gesimsene og saltaksformen, og at takopplettene derfor underordner seg denne hovedformen. Det vil derfor ikke oppleves som at bygget får en høyere gesims/høyde som følge av takopplettene, og at opplevelsen fra gatenivå vil være lik med eller uten opplett.

Dette er ikke kommunedirektøren helt enig i, og mener at takopplettene er trukket for langt ut mot fasaden, slik at de blir synlige fra gaten. Det vil derfor oppleves som om bebyggelsen er høyere, på tross av at opplettene vil inngå som en tydelig del av taklandskapet. Det nye volumet langs Kringens gate er 1 etasje høyere i planforslaget enn det var i den tidlige dialogen i planprosessen (3 etasjer + møne). Plangrepet er ellers det samme.

Kommunedirektøren viser til at forslagstiller har god argumentasjon for valg av takopplett, og er enig i at det vil skape gode romlige kvaliteter i duplexhyblene som integrerer loftsarealet. Det er også positivt at opplettene skjuler tekniske installasjoner som hadde vært synlige på taket uansett, selv om disse ikke vil vært prangende. Uenigheten går derfor på om bebyggelsen vil oppleves høyere fra gateplan, noe kommunedirektøren mener det vil ut fra illustrasjonene som følger saken.

Kommunedirektøren vil derfor vurdere forslag til endring av bestemmelsen som omhandler takform, se kap. 4 nedenfor. Dette for et tydeligere saltaksvolum, og lavere opplevd gesims, som igjen vil tilpasse seg området på en god måte.

Et alternativ kunne være å trekke takopplettene mer inn fra gesims, men vil ifølge arkitekt/forslagstiller da miste mye av sin positive effekt ved at den romlige løsningen i duplexleilighetene blir dårligere.

Dersom forslagsstiller finner løsninger som bedre ivaretar det kommunedirektøren påpeker, kan forslaget om å endre bestemmelsen frafalles. Dette vurderes underveis i forbindelse med offentlig ettersyn og før planforslaget legges fram til sluttbehandling.

3.8 Miljømessige konsekvenser

I denne plansaken er temaene bygg og anlegg samt mobilitet viktige innsatsområder iht. kommunens mål om tilrettelegging for en klimavennlig areal- og byplanlegging.

Energiløsning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde fjernvarme, og nytt bygg skal tilknyttes fjernvarme. Ny bebyggelse skal bygges med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes til oppvarming, og dette sikres gjennom planbestemmelsene.

Bygg og anlegg

Treverk i fasader er 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 utstrakt bruk av treverk i fasader. Bruk av tre som byggemateriale er også sikret som del av planbestemmelsene.

Mobilitet

Klimaplanen peker på at Gjøvik kommune skal ha et klimavennlig utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet. Lokaliseringen av nye studentboliger innenfor 10-minuttersbyen, og med byens beste sykkelanlegg i umiddelbar nærhet er et bidrag til å legge til rette for mer bebyggelse der bruk av bil ikke er nødvendig. Planen i seg selv vil derfor bidra til et klimavennlig utbyggingsmønster, noe kommunedirektøren mener er svært positivt.

3.9 Risiko og sårbarhet

ROS-analysen avdekker to forhold hvor det er behov for avbøtende tiltak: forurensset grunn og trafiksikkerhet.

Kommunedirektøren viser til at det er gjennomført miljøtekniske undersøkelser og utarbeidet en tiltaksplan for dette. Det er avsatt hensynssoner i plankart og vil gjennom planbestemmelser (rekkefølgekrav) sikre at forurensede masser håndteres i tråd med forskrift.

Planforslaget legger opp til en forbedret trafikal situasjon i Kringes gate gjennom tilrettelegging for envegskjøring og fortau, samt kryssløsning langs Hunnsvegen. Dette sikres gjennom rekkefølgekrav. Kommunedirektøren mener den trafikale situasjonen rundt kvartalet bedres betraktelig for spesielt myke trafikanter ved denne utbedringen av Kringes gate.

3.9 Konsekvenser for folkehelsen

Gjøvik kommune er opptatt av at studentene skal trives på Gjøvik, noe ikke alle gjør i dag. Det er derfor viktig å legge til rette for bygg og omgivelser som bidrag til blant annet bedre mental helse. Kommunedirektøren mener planforslaget har gode kvaliteter i både i form, volum og uttrykk – en menneskelig skala, materialbruk og funksjoner som kan legge rammer for studenttrivsel. Fellesarealene både innendørs og utendørs kan tilrettelegges for både planlagte og mer tilfeldige møter studentene i mellom. Det felles gårdsrommet vil gi et støyskjermet uteareal med gode solforhold på dagtid og ettermiddag.

Bebyggelsen er utsatt for støy, men kommunedirektøren mener at avbøtende tiltak som er sikret i planforslaget er tilstrekkelige for at beboerne ikke vil påvirkes negativt av dette.

Plasseringen tett på byens varierte tilbud samt god tilgang til rekreative arealer (Hovdetoppen, Fastland, Gjøvik gård) og offentlig transport samt tilrettelagte gang- og sykkelveger til studiested, vil være svært positivt ved å bo her.

3.10 Medvirkning

Kommunedirektøren mener medvirkning er godt ivaretatt så langt i denne plansaken. Det er gjennomført tre ulike medvirkningsmøter med naboer og berørte til planområdet, utover alminnelig varsling. Funn fra medvirkningen er innarbeidet og synlige i planforslaget, og sikret gjennom planbestemmelser; opparbeidelse av fortau, kvaliteter i felles uteoppholdsarealer og skjermingstiltak.

4. ENDRINGER

Kommunedirektøren viser til kap. 3.7 Høyder og takopplett, og vil vurdere endring av bestemmelse § 5.1.2.7 Takform, b) før sluttbehandling av planen:

Forslagsstiller sin ordlyd:

- a. *BBB2: Ny bebyggelse skal utformes med saltak, med fall på 15-18 grader. Det tillates*

takopplett på tak. Opplett skal utformes som del av taklandskapet og utføres i samme materialitet som tak.

Vurderes endret til:

- *BBB2: Ny bebyggelse skal utformes med saltak med fall på 15-18 grader. Det tillates ikke takopplett. Installasjoner på tak skal utformes som del av taklandskapet og utføres i samme materialitet som taket.*

5. KONKLUSJON

Det er svært positivt at det reguleres for flere studentboliger i Gjøvik sentrum. Beliggenheten for ny studentbebyggelse er svært god både i forhold til byens fasiliteter og tilgang til offentlig transport, men også i forhold til det tilrettelagte gang- og sykkelvegnettet fra området og til Campus/NTNU. Det er positivt at studentene også blir synlige i bybildet, og dette kan bidra til mer liv i sentrum av Gjøvik.

Plangrepet tilrettelegger for et godt bomiljø for studentene. Bebyggelsen danner sammen med eksisterende studentbebyggelse et indre gårdsrom med kvaliteter som vil innby til sosial interaksjon. I tillegg tilrettelegges det for flere fellesarealer innendørs i den nye bebyggelsen. Disse arealene vil være felles for både eksisterende og ny bebyggelse, og vil på den måten også tilby en kvalitetsheving av allerede oppført bygningsmasse.

De nye bygningsvolumene vil fortette kvartalet på en god måte. Høydene tilpasser seg kontekst og volumene vil bidra til et mer definert gateløp langs Kringens gate, samt visuelt forsterke den viktige akse i byen langs Hunnsvegen.

Endringen av Kringens gate til enveiskjørt med nytt fortau vil også gjøre området tryggere å ferdes i spesielt for myke trafikanter.

Kommunedirektøren vil vise til at det har vært en god og konstruktiv dialog i planprosessen mellom forslagstiller, konsulenter og kommunen, med effektive arbeidsmøter. Dette har resultert i et gjennomarbeidet og godt planforslag, og en effektiv prosess.