

Arkiv: FA-L12
JournalpostID: 22/31002
Saksbehandlar: Daniel Michael
Larsen
Dato: 22.05.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
59/2022	Utvalg for Samfunnsutvikling	01.06.2022

Vedtak om å legge ut endring av reguleringsplan for Vestre Totenveg 46 (forenklet prosess etter plan og bygningsloven § 12-14)

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for samfunnsutvikling vedtar å legge forslag til endring av reguleringsplan for Vestre Totenveg 46 med bestemmelser datert 09.05.2022 ut til offentlig ettersyn gjennom en forenklet prosess etter plan og bygningsloven §12-14.

Planbestemmelsene skal suppleres med krav om at situasjonsplanen skal vise en trafikksikker gangsgang fra Liumvegen inn til inngangen til butikken før forslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14

Vedlegg i saken:

24.05.2022 Endringer i plan
25.05.2022 05020323 Vestre Totenveg 46 - reviderte bestemmelser
25.05.2022 Utomhusplan
19.05.2022 Godkjent oppstartsmøtereferat rev 18.05.2022

Utvalg for Samfunnsutvikling 01.06.2022:

Behandling:

Arealplanlegger Daniel Michael Larsen orienterte fra saksfremlegget.
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

SAM- 59/2022 Vedtak:

Utvalg for samfunnsutvikling vedtar å legge forslag til endring av reguleringsplan for Vestre Totenveg 46 med bestemmelser datert 09.05.2022 ut til offentlig ettersyn gjennom en forenklet prosess etter plan og bygningsloven §12-14.

Planbestemmelsene skal suppleres med krav om at situasjonsplanen skal vise en trafikksikker gangsgang fra Liumvegen inn til inngangen til butikken før forslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14

1. Fakta

1.1 Bakgrunn for saken

Gjøvik kommune har mottatt forslag fra Asplan Viak på vegne av grunneierne BLH-gruppen Næringseiendom AS om å endre reguleringsplanen for Vestre Totenveg 46. Planområdet grenser mot rundkjøringen ved Alfarvegen x Vestre Totenveg i nord, Liumvegen i vest, Johan Granvins veg i sør og eksisterende enebolig mot øst.

Forslaget går i korte trekk ut på å endre bestemmelser i reguleringsplanen for å muliggjøre en etablering av en mindre dagligvarebutikk (Joker) i eksisterende bygning.

Planen for Vestre Totenveg 46 omfatter i hovedsak Johan Granvins veg 19, 21 og 23, som er adressene knyttet til den aktuelle bygningen. Den gamle adressen på stedet var Vestre Totenveg 46, derav årsaken til plannavnet. Det er ikke sett på å endre plannavnet eller plan-ID, da de foreslåtte endringene i planen er minimale, og det vi dessuten kreve en del merarbeid.

Det vil ikke bli gjort noen endringer verken i plankartet eller med bygningsmassen.

1.2 Overordnede planer i området og rettslig status

1.2.1 Reguleringsplanstatus

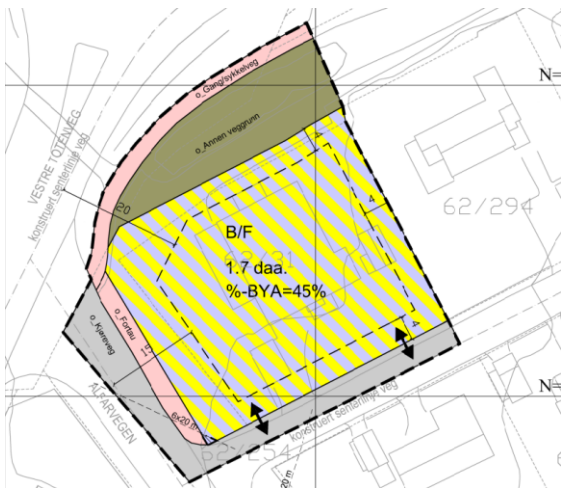
Reguleringsplanen for Vestre Totenveg 46, Plan-ID 05020323, ble vedtatt i kommunestyret 21.6.2012 og gjelder foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer reguleringsplanen på tema som ikke er behandlet i reguleringsplanen, jf. Kommuneplanbestemmelsene § 1-3.

I reguleringsplanen er det avsatt arealer til kombinert forretning/boligformål. Arealer rundt er avsatt til kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal. Reguleringsbestemmelsene spesifiserer arealbruken av F/B i § 5.1. Forslag til endring i bestemmelsene er vedlagt, og endringene er markert i rød tekst.

Gjeldende planbestemmelser sier at det ikke kan etableres forretningsvirksomhet som er særlig trafikkskapende. Det er denne bestemmelsen som skaper behov for en endring av planen, siden dagligvareforretning er å anse som særlig trafikkskapende forretningsvirksomhet.

I følge § 9.6 i kommuneplanens arealdel, som tar for seg forretning som arealformål, er det muligheter for å åpne opp for dagligvarevirksomhet. En forutsetning for dette er at §7-10.3 b) er i varetatt. Den sier følgende;

«Dagligvarehandel inntil 1500 m2 kan tillates utenfor definerte sentre i senterstrukturen i tilfeller der butikken vil fungere som et nærsenter for et boområde. Slike butikker skal ha god tilgjengelighet for gående og syklende, og et godt kollektivtilbud. Det skal være dokumentert at etableringen ikke har et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med dagligvareforretning i nærmeste senter i senterstrukturen. Trafikale konsekvenser av lokaliseringen skal være dokumentert.»



Figur 1: Plankartet for detaljreguleringsplanen for Vestre Totenveg 46

1. Lovgrunnlag for å endre reguleringsplaner

Etter lovendring i 2017 er adgangen til å gjøre endringer i reguleringsplan uten full planbehandling økt i betydelig grad. Dette ses i sammenheng med regjeringens ønske om å effektivisere planprosessene. Det tidligere kriteriet «mindre endringer» ble erstattet av formuleringen «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.» Hva som ligger i at endringene «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder», vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet. Å justere grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det må imidlertid tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt.

Hoveddrammene i planen

Reguleringsplanen for Vestre Totenveg 46 er bygd ut med en tre-etasjers bygning med saltak, der bygningen i dag huser 10 boenheter, samt at det fram til i dag er blitt drevet gatekjøkken/kioskvirksomhet i bygget. Bygget er nå solgt til de nye eierne i BLH-gruppen. Det er ikke planer om endringer i bygningsmassen utover bruksendring av deler av 1 etasje til dagligvareforretning. Dette forutsetter endringer i bestemmelsen som legger til rette for dagligvarevirksomhet.

Det er ikke rom for å utnytte mer av tomten til byggeformål. I forbindelse med utbyggingen på eiendommen er ikke situasjonsplan som fulgte byggesakene og rammene i planbestemmelsene fulgt opp på alle punkter. Dette har ført til en nedbygging av grøntareal, og redusert bokvalitet for beboerne. Det er påpekt at man ønsker å forbedre og følge opp dette i endringen av planen, gjennom en re-etablering av grøntarealer. Videre skal planen legge til rette for bedre parkeringsvilkår og sykkelparkering for både kunder og beboere. Arealformålet tilfredsstiller i utgangspunktet § 9.6 i bestemmelsene i kommuneplanen.



Figur 2: Flyfoto over planområdet

Hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Som det går fram av flyfotoet over, er det verken natur- eller friluftsområder innenfor plangrensen til Vestre Totenveg 46. Planendringen berører heller ikke eksisterende uteoppholdsareal eller støyvoll helt nordøst i planområdet. Kommunen kan på ingen måte se at planendringen berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Om planendringen i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig

Planendringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Forslagsstiller legger til grunn for at trafikkmengden vil bli som før, til sammenligning med dagens virksomhet. Til grunnlag for dette har forslagsstiller lagt ved en antatt kundemasse i løpet av en vanlig uke. Det har eksistert dagligvare/kioskvirksomhet her i siden 1960-tallet, derfor skal nærområdet være kjent med kundetrafikk i dette området. De foreslåtte endringene påvirker i svært liten grad gjennomføringen av andre deler av planen siden planen for øvrig allerede er realisert. Endringsforslaget med reviderte rekkefølgekrav sikkert imidlertid tiltak som allerede skulle vært etablert, som f.eks. etablering av uteoppholdsarealer.

Hovedutfordringen har vært å legge til rette for nok parkeringsplasser for den planlagte dagligvarevirksomheten, og selvsagt balansere dette opp mot bokvaliteter for boenhetene utomhus. Det er særlig søndager som vil gi utfordringer siden det er den dagen det forventes mest besøk til butikken. Forslagsstiller er derfor bedt om å redegjøre for forventet kundebesøk på disse dagene, og optimalisere bruken av utomhusarealene på eiendommen.

På bakgrunn av disse vurderingene har kommunedirektøren lagt til grunn at endringsforslaget kan behandles som endring av planen etter forenklet prosess.

Kommunedirektøren viser til vedlagt notat om endringene i planen, og forslag til endringer i bestemmelsene for nærmere informasjon om endringsforslaget.

2. Egenvurdering

2.1 Trafikksikkerhet - gående/syklende, kollektiv, biltrafikk og varetransport

Det er etablert fortau langs Liumvegen i samsvar med reguleringsplanen. Den godkjente versjon av situasjonsplan i byggesaken ble imidlertid ikke fulgt opp fullt ut i byggefasen for det bygget som er etablert på eiendommen. Det er etablert en ekstra avkjørsel ut i Liumvegen i strid med planen, noe som har skapt et uoversiktlig skille mellom myke trafikanter og biltrafikk til og fra parkeringsplassen. Det medfører uheldig kryssende trafikk over fortauet, og løsningen bidrar også til en lite oversiktlig situasjon i kryssområdet. Arealplan har i dialog med forslagstiller ønsket en betydelig forbedring på dette området som er i samsvar med den regulerte løsningen. Forslagstiller har imøtekommet dette ønsket, og har vist et egnet løsningsforslag i vedlagt utomhusplan.

Det er blitt forespeilet et kundebesøk på 200 på hverdager og 1000 på søndager/helligdager. Videre er det stort sett små innkjøp og ikke storhandel som er fremtredende hos kundene, med korte besøk i butikken og god sirkulasjon på parkeringsplassene. Det foreligger ikke statistikk på besøksomfang på eksisterende virksomhet i bygget. Kommunedirektøren vurderer at det ikke vil være vesentlige endringer i kundeomfanget mellom dagens virksomhet med gatekjøkken/kiosk og en liten dagligvareforretning på ukedager og lørdager. Intensjonen er å legge til rette for en søndagsåpen Joker-butikk, og sammenlignbare tall fra Hamar tilsier en forventning om ca. 1000 kunder på en søndag. Disse vil fordele seg i løpet av dagen, og med en fordeling mellom de som kommer gående, med sykkel, kollektiv og bil. Det er vesentlig at tiltaket er egnet også på den dagen med mest besøk.

Arealplan har derfor vært tydelig på at trafikk generert på søndager/helligdager til bygget ikke må skape unødvendig belastning på vegnettet, og ei heller bidra til fremmedparkering langs eksisterende vegnett eller på andres eiendom. Det er noe lavere trafikk på vegnettet ellers på søndager/helligdager, og kommunedirektøren vurderer at vegnettet i området med etablerte kryssløsninger er tilstrekkelig dimensjonert. Det er imidlertid svært viktig at innkjøringen til eiendommen blir strammet opp i samsvar med intensjon i planen, jfr. første avsnitt i egenvurderingen. I tillegg er det viktig med tilstrekkelig dimensjonering av antall parkeringsplasser, sykkelparkering, og gode interne løsninger for myke trafikanter.

Kommunen har i en tidligfase satt høyt fokus på antall p-plasser og sykkelparkering for både kunder og beboere. Det blir en bruksendring av 1.etasje i bygge for å legge til rette for dagligvarevirksomhet, og som en konsekvens må tiltaket forholde seg til dagens krav i kommuneplanen. Forslaget til utomhusplan legger til rette for dette, og tilfredsstillende bestemmelsene i kommuneplanens arealdel med flere plasser enn påkrevd for boenhetene og forretningen. Kommunedirektøren vurderer at en dagligvareforretning som Joker ikke vil medføre noen vesentlige endringer i trafikkomfanget på mandag- lørdag vurdert i forhold til dagens situasjon med kiosk/gatekjøkken. En søndagsåpen forretning vil erfaringsmessig ha et betydelig større besøk på søndagene enn de øvrige ukedagene, og besøkstallene fra andre Joker butikker dokumenterer dette. Det ønskes som nevnt i forrige avsnitt ikke fremmedparkering hos tredjepart som en konsekvens for få parkeringsplasser.

Kommunedirektøren vurderer at forslaget til utomhusplan i hovedsak viser en ryddig løsning med tydelig skille mellom de ulike trafikantergrupper, men at det er behov for tydeligere skille for myke trafikanter fra Liumvegen inn til inngangen i butikken. Det er vist 15 p-plasser i utomhusplanen, hvorav det vil være de 13 plassene nærmest inngangen til butikken som i praksis vil være egnet for kombinert bruk for butikken og boenhetene på eiendommen. Med bakgrunn i at det er korte besøk i en slik butikk med god sirkulasjon på parkeringsplassene vurderer kommunedirektøren at dette er en tilfredsstillende parkeringsdekning. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til store boligområder,

og forholdene ligger godt til rette for at en vesentlig andel av kundene kan gå eller sykle til butikken for mindre innkjøp.

Eiendommen får også en opprydning med to innkjørsler, en for kundetrafikk, og en for varetransport/beboere. En re-etablering av grøntarealer og ny beplantning vil også gi et tydeligere skille mellom p-plass og dedikerte gangsoner for myke trafikanter. I tillegg til dette er manøvreringsmulighetene for parkering/varetransport inne på området tilfredsstillende slik utomhusplanen legger opp til nå.

Det er et godt kollektivtilbud i området med flere bussavganger i timen på hverdager i form av ulike bybuss. Flere av linjene går forbi eiendommen Vestre Totenveg/Alfarvegen, via Campus og ned til sentrum. I tillegg er det kort avstand til kollektivtilbudet med rute i Ringvegen. Nærmeste bussholdeplass ligger 35 meter unna.

Det bor mange unge mennesker i området i form av barn, unge og studenter. Kommunedirektøren ser det som en fordel for planområdet at det legges opp til ny aktivitet som å etablere dedikerte gangsoner for myke trafikanter i planområdet. Det kan være behov for å presisere i bestemmelsene at utomhusplanen skal vise en trafiksikker løsning for gangadkomst fra Liumvegen til inngangen i forretningen.

For øvrig er det gjennomført en rekke trafiksikkerhetstiltak i Liumvegen som fartsdumper og fartsmåler i området. Jf. vurderingene over vurderer kommunedirektøren at trafiksikkerheten i planområdet er tilfredsstillende ivarettatt.

2.2 Utomhusareal – folkehelse og støy

Planområdet ligger sentralt i Gjøvik ved Tongjordet. Kvaliteten på utomhusarealet i planområdet har ikke blitt tilstrekkelig fulgt opp jf. bestemmelsene og rekkefølgekrav i reguleringsplan. Det er særlig avvik på uteoppholdsarealer, men også støyskjerming, samt et tydelig skille mellom fortau og p-plass som ikke er tilfredsstillende. Det var også inne et krav om lekeplass på 50m². Det er derfor positivt at det nå ønskes ny aktivitet på eiendommen som kan bidra til å oppgradere kvaliteten på utomhusarealene, jf. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og reguleringsplanen. I reguleringsplanen er det nå krav om 50m² for hver boenhet. Med 10 boenheter betyr det en totalsum på 500m².

I den nye planendringen legges det opp til å redusere dette til 25m² per boenhet. Kravet i kommuneplanens arealdel for minste MUA (minste utomhusareal) i § 6.9.3 er satt til 25m² for konsentrert boligbebyggelse og 20m² for blokk. Med 10 boenheter ville det vært nærliggende å definere dette bygget i en av disse kategoriene. Totalt sett har man kommet opp i et uteoppholdsareal på 325m², noe som tilfredsstiller foreslått redusert krav til uteoppholdsareal. Videre er kravet om stille side satt til halvparten av det totale uteoppholdsarealet. Det legges opp til en støyskjerm mot nord-øst i bygget bak støyvoll, slik som vist i situasjonsplan.

Kommunedirektøren vurderer at det i denne saken er hensiktsmessig å tilpasse kravet til uteoppholdsarealer til ny kommuneplan. Gjennom rekkefølgekrav vil det nå være mulig å sikre at disse boligene faktisk får bedre tilrettelagte uteoppholdsarealer på bakkeplan, i tillegg til uteplassen som er etablert på takterrassen. Reduksjonen i kravet til uteoppholdsareal bidrar også til at det blir mulig å gjennomføre et helhetlig godt grep for bruken av utomhusarealene med tilstrekkelig parkering for bil og sykkel, varemottak og gangsoner.

En opparbeidelse av arealene i samsvar med utomhusplanen innebærer en forbedring i bokvaliteten til beboerne i boligene. I tillegg er det positivt med møteplasser og benker i forbindelse med forretningen.

Videre finner man dedikerte gangsoner og interne gangveger hvor det blir enklere og mer trafiksikkert for beboerne å komme seg til boligen sin. Kommunedirektøren vurderer at de nye løsningene vil bidra en forbedring av bokvaliteten for beboerne i bygget.

1. Barn og unges interesser

I utgangspunktet berører ikke planendringen boligdelen av bygget, og i utgangspunktet skal barn – unge sine interesser være ivarettatt i gjeldende plan. Siden føringene i planbestemmelsen ikke er fulgt opp i utbyggingen på eiendommen er imidlertid ikke kravet til lekeplass ivarettatt. Leilighetene er av en mindre størrelse, og markedet henvender seg mest til studenter eller andre mindre husholdninger. Det er et krav om en begrenset lekeplass i planen på 50 m², og dette kravet er opprettholdt i endringsforslaget. Det er ingen andre nærlekeplasser i umiddelbar nærhet.

Barn og unge vil bli en del av kundegrunnlaget som hovedsakelig vil komme til fots eller med sykkel fra nærområdet. Det vil bli gode muligheter for sykkelparkering i nærheten av butikkinngangen, og det skal ryddes godt opp for myke trafikanter med dedikerte gangsoner.

2. Lokalisering av virksomheter i Gjøvik kommune

§ 7-9 i kommuneplanens arealdel definerer kriterier for hvor virksomheter kan lokaliseres. §7.10.3 tar for seg kriterier for lokalisering av handel og kjøpesenter, og hva som må oppfylles for å akseptere en etablering av en slik virksomhet.

Som avsnitt 1.2.2 tar for seg tillater ikke nåværende reguleringsplan forretningsvirksomhet som er særlig trafikkskapende. Endringen foreslår å fjerne denne bestemmelsen, og samtidig er det foreslått en presisering der det tillates dagligvareforretning på eiendommen.

Det er hensiktsmessig å vurdere denne endringen opp mot føringene i kommuneplanens arealdel. Der er det kriteriene i § 7.10-3 b) som er relevante. Dagligvareforretningen skal legge opp til en nærbutikk for nærområdet, og butikkens størrelse er langt under 1500 m². Utomhusplanen har som tidligere nevnt et stort fokus på å sikre gående og syklende et godt tilbud inn mot butikken, både i form av gangsoner og sykkelparkering. Det er som nevnt god dekning for kollektivtransport i området. Det er dokumentert at butikken vil dekke nærområdet, men også dekke et tilbud som søndagsåpent butikk for andre innbyggere i Gjøvik. Det er ikke andre søndagsåpne butikker i Gjøvik for øyeblikket, og dette er et etterspurt tilbud blant befolkningen.

De trafikale konsekvensene er i noen grad beskrevet i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren vurderer at forslaget tilfredsstiller kriteriene i bestemmelsen i kommuneplanens arealdel, og at eiendommen kan være egnet for et liten søndagsåpen dagligvareforretning.

2.5 Økonomiske og administrative konsekvenser

Planendringen får ingen konsekvenser for kommunen verken administrativt eller økonomisk.

2.6 Alternative løsninger

1. Utvalg for samfunnsutvikling vedtar at planendringen går til offentlig ettersyn.
2. Utvalg for samfunnsutvikling vedtar ikke at planendringen går til offentlig ettersyn.
3. Utvalg for samfunnsutvikling vedtar å legge planendringen ut til offentlig ettersyn med kommunedirektøren sine forslag til tillegg i planbestemmelsene
 - Krav om at situasjonsplanen skal vise en trafiksikker gangsgang fra Liumvegen inn til inngangen til butikken

2.7 Konklusjon

Kommunedirektøren konkluderer med at endringsforslaget tilfredsstiller kravene til forenklet planprosess, jf. vurderingene over. Det er et vesentlig prinsipp at man griper tak i de reelle problemstillingene endringene innebærer. Det vil si at man alltid legger til grunn en prosess som er god nok til å løse de problemstillingene planendringen reiser, noe som en forenklet prosess gjør i denne saken.

Kommunedirektøren vurderer at endringene i planbestemmelsene bidrar til å sikre opparbeidelse av tilfredsstillende utearealer for boligene, og et tydeligere skille mellom forretningsdelen og boligdelen. Eiendommen sin plassering er sentral og godt egnet for en liten søndagsåpen forretning, og vil være et godt supplerende tilbud i denne delen av byen. Kommunedirektøren anbefaler løsning 3 under kapitel 2.6 – utlegging av planen til offentlig ettersyn med et mindre tillegg i bestemmelsene for å sikre en trafiksikker gangsone til butikken fra Liumvegen.