

Arkiv: PLANID-05020427,
PLANNAVN-Bondelia
Hage, FA-L13, GBNR-
57/37, GBNR-57/2
JournalpostID: 20/8656
Saksbehandlar: Gunn Elin Rudi
Dato: 04.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
56/2020	Utvalg for Samfunnsutvikling	20.05.2020

Førstegangsbehandling av detaljregulering for Bondelia hage

Rådmannens forslag til vedtak:

Gjøvik kommune legger forslag til detaljregulering for Bondelia hage (plan-id 05020427) ut til offentlig ettersyn i to alternativer:

Alternativ a) Forslag fra Bondelia Utvikling AS

- Forslagsstiller må endre planen i samsvar med kap. 4 i saksframlegget før den blir lagt ut.
- Før planen blir merknadsbehandlet etter offentlig ettersyn, må det foreligge skriftlig vurdering fra forslagsstiller om tilknytningsplikt for fjernvarme, jf. saksframleggets kap. 4.

Alternativ b) Forslag fra rådmannen

- Planmaterialet er betinget av endringer som for alternativ a)
- Maks. høyde innenfor delområde BBB3 settes til 193,5 m.o.h
- Bestemmelsene om bygg innenfor BKS5 endres til å være i samsvar med bestemmelsene for BBB1. Støyfaglig utredning må oppdateres og konklusjoner derfra innarbeides i planen.

Kommunen legger forslag om å oppheve de delene av *Reguleringsplan for Bondelia* (godkjent 21. oktober 1999) og bebyggelsesplan for GBL Bondelia – bgtr. 2 (godkjent 20. mars 2001) som overlapper med den nye planen, ut til offentlig ettersyn.

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

Kommunen foreslår at f_SGT1-4 og f_GT2 får navnet Bondelia hage. Forslag til vegnavn blir lagt ut på høring samtidig som reguleringsplanen.

Vedlegg i saken:

06.05.2020	00 Bondelia - Planbeskrivelse 2020-05-04
06.05.2020	01 Bondelia - Planbestemmelser 2020-05-04
14.05.2020	02 Bondelia hage - Plankart 2020-05-13-A2-L
06.05.2020	03 Bondelia hage - Risiko- og sårbarhetsanalyse 2020-05-04
06.05.2020	04 Bondelia hage - Naturmangfoldvurderinger 2020-05-03
06.05.2020	05 Bondelia hage - Illustrasjonsplan A3 1_500_revisjon03 2020-05-04

06.05.2020	06 Bondelia hage - Helgerudvegen C002-X02 - 2020-03-23
06.05.2020	06 Bondelia hage - Helgerudvegen U002-X00 - 2020-03-23
06.05.2020	07 Bondelia hage - Geoteknisk rapport -2019-07-11
06.05.2020	08 Bondelia Hage - Trafikknotat-2020-03-17
06.05.2020	09 Bondelia hage - Støyutredning 2020-03-19
06.05.2020	10 Bondelia hage - Notat om Vann og avløp 2020-03-16
06.05.2020	11 Bondelia hage - Notat om overvannshåndtering 2020-03-16
06.05.2020	12 Bondelia hage - Skisseprosjekt 2020-01-27
06.05.2020	13 Bondelia hage - Notat om bevaring av eiketrær 2020-04-23
06.05.2020	14. Illustrasjon av punkthuset
06.05.2020	15. Referat fra møte med Ungdomsrådet 23.03.2020
19.05.2020	Bondelia Hage - sak 20_8656
20.05.2020	ILLUSTRASJONSPLAN REVIDERT 20 MAI

Utvalg for Samfunnsutvikling 20.05.2020:

Behandling:

Tiltakhaver har innsendt en ny situasjonsplan som er tilpasset rådmannens forslag til alternativ løsning. Rådmannen vil derfor endre sitt forslag til vedtak vedr. alt. b slik:

- Planmaterialet er betinget av endringer som for alternativ a)
- Planmaterialet endres i samsvar med skisse fra forslagstiller datert 19. mai 2020.

Rådmannens justerte forslag til vedtak ble enstemmig godkjent.

SAM- 56/2020 Vedtak:

Gjøvik kommune legger forslag til detaljregulering for Bondelia hage (plan-id 05020427) ut til offentlig ettersyn i to alternativer:

Alternativ a) Forslag fra Bondelia Utvikling AS

- Forslagsstiller må endre planen i samsvar med kap. 4 i saksframlegget før den blir lagt ut.
- Før planen blir merknadsbehandlet etter offentlig ettersyn, må det foreligge skriftlig vurdering fra forlagsstiller om tilknytningsplikt for fjernvarme, jf. saksframleggets kap. 4.

Alternativ b) Forslag fra rådmannen

- Planmaterialet er betinget av endringer som for alternativ a)
- Planmaterialet endres i samsvar med skisse fra forslagstiller datert 19. mai 2020.

Kommunen legger forslag om å oppheve de delene av *Reguleringsplan for Bondelia* (godkjent 21. oktober 1999) og bebyggelsesplan for GBBL Bondelia – bgtr. 2 (godkjent 20. mars 2001) som overlapper med den nye planen, ut til offentlig ettersyn.

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

Kommunen foreslår at f_SGT1-4 og f_GT2 får navnet Bondelia hage. Forslag til vegnavn blir lagt ut på høring samtidig som reguleringsplanen.

Sammendrag

Forslaget til detaljregulering for Bondelia hage legger til rette for i overkant av 100 nye boenheter innenfor et planområde på totalt 28 dekar. Hovedprinsippene i planen er å legge konsentrert småhusbebyggelse med lav byggehøyde i randsonene mot øst og nord, litt høyere bebyggelse i form av 3-4 etasjers lavblokker i de midtre partiene og et punkthus på inntil ni etasjer i den øverste (sørvestre) delen. Siden punkthuset bryter med kontekst, fremmer rådmannen alternativt forslag til

høyde på punkthuset.

Det er planlagt en områdelekeplass med god størrelse i nordøst, og tre nærlekeplasser innimellom boligbebyggelsen mer sentralt i planområdet. Planen er for øvrig godt dokumentert gjennom planbeskrivelsen med tilhørende fagrapporter og illustrasjoner.

Rådmannen anbefaler å legge planen ut til offentlig ettersyn i to alternativer forutsatt endringer som går fram i kapittel 4 i saksutredningen. I tillegg er det noen tema som forslagsstiller må vurdere før planen blir merknadsbehandlet.

1. Fakta

1.1 Bakgrunn for saken

Bondelia Utvikling AS (forslagsstiller) med ANKR rådgivning AS som fagkyndig plankonsulent, har sendt inn forslag detaljregulering for Bondelia hage til førstegangsbehandling. Nordic – Office of Architecture AS har vært ansvarlig arkitekt, mens Sweco Norge AS og Kistefos Skogtjenester AS har bistått med faglig grunnlagsmateriale.

1.2 Hensikten med planen

Formålet med planforslaget er å legge til rette for å bygge konsentrert småhusbebyggelse og boligblokker med tilhørende atkomst, parkering og uteoppholdsarealer. I plandokumentene er det lagt til grunn i overkant av 100 boenheter som i denne fasen er fordelt slik:

- Lavblokker: 52 (fire boenheter pr. plan)
- Atriumhus: 10
- Rekkehus: 7
- Punkthus: 36 (fire boenheter pr. plan)

Forslaget er basert på aldersvennlig planlegging, og har i seg fellesskapsløsninger med utgangspunkt i den regionale strategien for Connected Living.

1.3 Planprosessen

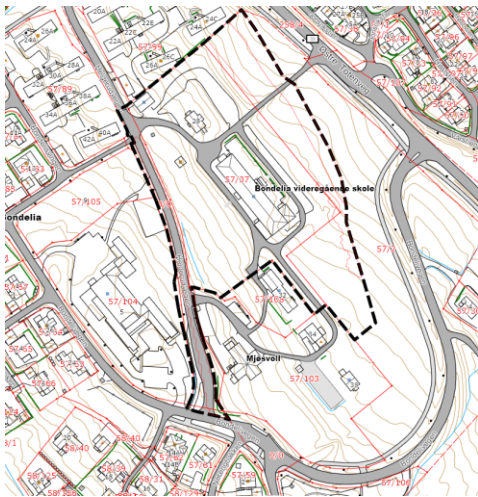
Det ble holdt oppstartmøte mellom Gjøvik kommune og forslagsstiller den 19. juni 2018. Her ble hovedtrekkene i planen og planprosessen diskutert, og også behovet for utbyggingsavtale. ANKR Rådgivning AS varslet den 26. oktober 2018 oppstart av planarbeidet. Innspillfristen var satt til 20. november 2018 og det er registrert elleve innspill. Disse er kommentert og vurdert av forslagsstiller i planbeskrivelsen, og også av kommunen lenger ned i saksframlegget.

Det er avholdt møter mellom kommunen og forslagsstiller underveis i planarbeidet, der spesielt temaer som byggehøyder, parkeringskrav, fellesskapsløsninger, bevaringsverdige bygg, sol-/skygge, støy og bruk av bakkeplanet mellom byggene har vært diskutert.

Et formelt planforslag ble sendt over til kommunen for førstegangsbehandling den 28. januar 2020. Kommunen har gitt tilbakemeldinger på dette og reviderte plandokumenter i flere omganger. Et komplett planforslag ble mottatt 5. mai 2020.

1.4 Planområdet

Bondelia ligger i sørbyen i overgangssonen mellom byen og de åpne landbruksområdene sørover mot kommunegrensa til Østre Toten. Planområdet ligger mellom fylkesveg 33 i øst og Helgerudvegen i vest, avgrenset av Bondelivegen i sørvest. Området er på ca. 28 dekar og omfatter eiendommen 57/37 tilhørende Bondelia Utvikling AS og deler av eiendommen 57/2 tilhørende Gjøvik kommune. I tillegg er den kommunale vegen, Helgerudvegen, innlemmet i planområdet.



Figur 1. Planavgrensning Bondelia hage

1.5 Planstatus og rammebetingelser

Kommuneplanens arealdel 2014-2026

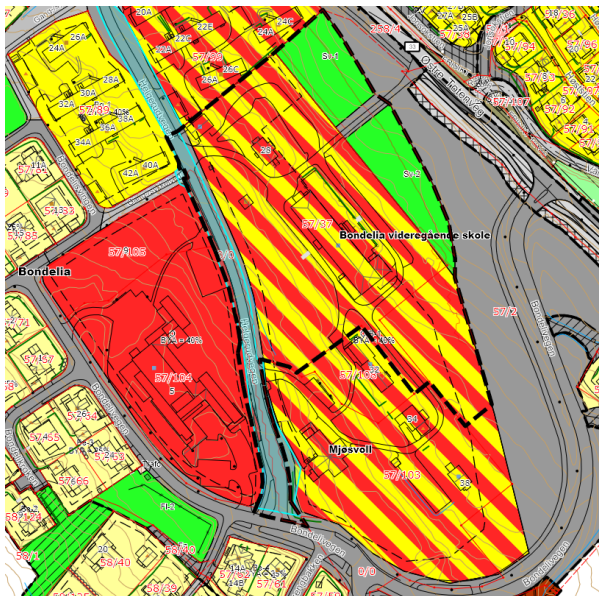
Arealene på Bondelia er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert byggeformål, grønnstruktur og vegformål. I tillegg er det avsatt infrastrukturene hvor det bør bli tilrettelagt for å forsyne bygg med vannbåren varme (konsesjonsområde for fjernvarme), støysoner langs fylkesveg 33 og en detaljeringsone som bestemmer at eldre vedtatt reguleringsplan skal gjelde foran kommuneplanen.

Reguleringsplan for Bondelia (vedtatt 21. oktober 1999)

I den gjeldende reguleringsplanen for Bondelia, er den gamle husmorskolen med tilliggende arealer, avsatt til kombinert byggeformål offentlig byggeområde/boligområde (konsentrert bebyggelse). Arealene mellom husmorskolen og framtidig linje for fylkesveg 33, er avsatt til spesialområde vegetasjonsbelte.

Bebyggelsesplan for GBBL Bondelia – bgtr. 2 (vedtatt 20. mars 2001)

I det nordøstre hjørnet av den nye reguleringsplanen for Bondelia hage, er arealene regulert til vegetasjonsbelte/grøntareal i bebyggelsesplanen for GBBL Bondelia – bgtr. 2.



Figur 2. Planområdet markert med svart, stiptet strek over gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan

1.6 Planforslaget

Detaljregulering for Bondelia hage er en omfattende boligplan med mye dokumentasjonsmateriale. Noen hovedpunkter i planen er nærmere omtalt nedenfor. For øvrig er planbeskrivelsen hovedkilden for å få en samlet kunnskap om planen, mens plankartet og bestemmelsene er de juridisk bindende

dokumentene i planen.

Arealoversikt

Totalt regulert areal er på 27,6 dekar. Av dette er 19,4 dekar foreslått til ulike bebyggelses- og anleggsformål, 6 dekar til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og 2,2 dekar til grønnstruktur.

Byggeområdene

Planområdet er delt opp i ni delområder for ulike boligtyper. Disse er fordelt slik:

- BKS1: Konsentrert småhusbebyggelse (kjedehus eller rekkehus), %-BYA=60%
- BKS2: Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus eller lignende), %-BYA=60%
- BKS3: Konsentrert småhusbebyggelse (atriumhus), %-BYA=60%
- BKS4 og 6: Konsentrert småhusbebyggelse (atriumhus), %-BYA=80%
- BKS5: Konsentrert småhusbebyggelse (konsentrert småhusbebyggelse eller frittliggende småhusbebyggelse - tomannsboliger), %-BYA=60%
- BBB1: Blokkbebyggelse - lavblokk gesimshøyde kote 184,0 m.o.h (tilsvarende tre etasjer)
- BBB2: Blokkbebyggelse - lavblokk gesimshøyde kote 187,0 m.o.h (tilsvarende fire etasjer)
- BBB3: Blokkbebyggelse - gesimshøyde kote 202,5 m.o.h (tilsvarende ni etasjer).

BKB er avsatt til kombinert byggeformål bolig/tjenesteyting (privat). Område benevnt BE, er avsatt til byggeområde – energianlegg (trafo) med tilhørende hensynssone rundt.

Innenfor byggeområdene er både områdelekeplass og nærlekeplassene arealfestet og gitt bestemmelser til. Områdelekeplassen (o_BLK1) er på 2 dekar og ligger nordøst i planområdet. Lekeplassen skal være i offentlig eie og drift. Nærlekeplassene er benevnt f_BLK2-4. Disse er felles private lekeområder, og planbestemmelsene fastsetter hvilke boligområder den enkelte lekeplass hører til. Møteplasser skal være en integrert del av nærlekeplassene.

Veger, gatetun, fortau og parkering

Planforslaget viser hovedadkomst til planområdet fra fylkesveg 33 via Bondelivegen og inn Helgerudvegen. Det er i planprosessen også vurdert å ha Helgerudvegen fra nord som adkomst. Denne går gjennom et tettere utbygd boligområde og er en del av gangsystemet mellom Bondelia og Vindingstadområdet. Av trafiksikkerhetsmessige årsaker er det valgt å opprettholde stenging av Helgerudvegen nordover med vegbom. Sperren er sikret i plankartet der den er plassert i dag.

Internt i boligområdet er adkomstene regulert som gatetun, noe som betyr at trafikken er blandet (kjøretøy, sykler, gående). Gatetunene skal være dimensjonert for lastebil og de skal opparbeides med belysning, møblering og dekker som bidrar til lav fart og trafiksikkerhet.

Parkering for beboerne innenfor BBB1-BBB3, BKS4 og BKS6 skal være i felles parkeringskjeller innenfor BBB1/BBB2. BKS1 skal ha parkering innenfor eget delområde. BKS5 skal parkering enten i felles parkeringskjeller i forlengelsen av delområde BBB2 eller alternativt parkere innenfor BKS5 i carport. I planbeskrivelsen er det opplyst at dersom det av praktiske grunner ikke er mulig å anlegge parkering i forlengelsen av parkeringskjelleren på delfeltet BBB2, kan halvparten av boligene innen BKS5 ha adkomst fra gatetunet f_SGT4 og øvrige boliger her kan ha adkomst over eiendommen gnr/bnr 57/103, Mjøsvoll. Forslagsstiller har opplyst at adkomst via Mjøsvoll ikke er avklart med grunneier der.

Den regulerte parkeringsplassen f_SPA sikrer parkering for boliger innenfor BKS2 og den nordligste boligen innenfor BKS3 (øvrige boliger innen BKS3 skal parkere innenfor eget delfelt). For øvrig skal f_SPA brukes til felles gjesteparkering for alle boligene innenfor planområdet. Parkeringsplassen skal opparbeides med fast dekke og ha belysning i form av pullerter eller annen diskret belysning. Det kan settes opp carporter på parkeringsplassen.

Det er eksisterende gang- og sykkelveger utenfor planområdet langs fylkesveg 33 og langs Bondelivegen opp til krysset med Helgerudvegen. Langs Helgerudvegen er det et eksisterende fortau nordover til en busslomme vis a vis Mjøsvoll. Busslomma er ikke i bruk og er foreslått fjernet, mens fortauet er planlagt litt lenger nordover og forbi innkjøringen til Mjøsvoll.

For myke trafikanter er den gamle hovedadkomsten til Bondelia med bjørkealléen planlagt som turveg. Denne henger sammen med gatetunet inne i boligprosjektet og gangaksene fra Helgerudvegen videre mot Vindingstad skole. Busslommer ligger langs fylkesveg 33 ved østenden av bjørkealléen.

Bevare eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet ligger en gammel rektorbolig og et stabbur som var tilknyttet husmorskolen som var her tidligere. Begge disse byggene er SEFRAK-registrert, det vil si at de ble bygd før år 1900. Husmorskolebygget ble revet i 2019. Rektorboligen ligger innenfor delområde BKB. Den er foreslått regulert til bevaring, men med muligheter for å bli bygd om - forutsatt at den beholder sitt opprinnelige arkitektoniske preg.

Innenfor delområde BKS1 ligger stabburet. Dette er også regulert til bevaring, men kan flyttes internt i planområdet forutsatt at det får nær kobling til rektorboligen.

Rekkefølgebestemmelser

Planen inneholder rekkefølgebestemmelser i § 4.1. Disse skal sikre at viktige hensyn blir ivaretatt når man planlegger og bygger ut, og er delt inn i krav som skal være oppfylt før rammetillatelse, før igangsettingstillatelse eller før brukstillatelse blir gitt. Krav til renovasjonsteknisk plan, plan for vann, avløp og overvann, vegplaner, skjøtselsplan for bevaringsverdige eiketrær, støytiltak og lekeplasser er eksempler på sentrale rekkefølgebestemmelser.

Bestemmelsesområder

Planen inneholder bestemmelsesområder for fordrøyning og magasinering av overvann (#BU1-7) og flomveger (#BU8-10). Alle disse er vist i plankartet og gitt bestemmelser til i §§ 7.1 og 7.2.

Hensynssoner

Plankartet inneholder flere typer hensynssoner med tilhørende planbestemmelser i § 6. Dette gjelder frisiktsoner i avkjørselen fra Helgerudvegen, støysoner langs fylkesveg 33, faresone rundt den planlagte transformatorstasjonen (BE) og hensynssone for bevaring av naturmiljø (eiketrær).

Eiketrærne har omkrets på over 200cm i brysthøyde, og er dermed omfattet av forskrift om hule eiker som er utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven. Eiketrærne med en sone på 1,5 ganger kronediameteren er sikret som hensynssone for bevaring av naturmiljø i plankartet med tilhørende bestemmelser. Bestemmelsene sikrer sonen både i anleggsfase og i påfølgende driftsfase. Det er i tillegg rekkefølgekrav til skjøtselsplan før rammetillatelse kan bli gitt innenfor byggeområdene BKS1 og BBB3.

2. Kommentarer til innspill ved oppstart av planarbeid

Det kom inn elleve innspill ved varsel om oppstart. Nedenfor er innspillene kort oppsummert sammen med forslagsstillers kommentarer og rådmannens vurderinger.

2.1 Statens vegvesen, 29. november 2018	Forslagsstillers kommentarer
Statens vegvesen (SVV) er positive til at varslert planområde forholder seg til mulig ny trasé for fylkesveg 33 i kommunedelplanen og gjeldende reguleringsplan. SVV presiserer at Oppland fylkeskommune i løpet av 2018 har gjennomført en studie av fv. 33 fra sør og frem til Bondelia. Det er foreløpig uavklart hva som kan komme av tiltak på	Som del av planmaterialet er det utarbeidet en trafikkanalyse. Denne tar kun for seg strekningene Helgerudvegen, Bondelivegen, og fv. 33. Grunnen til dette er at Helgerudvegen skal forbli stengt mot nord, og det vil ikke komme trafikk ut på Rambekkevegen. Trafikkanalysen konkluderer med ingen nevneverdig

strekningen. SVV mener det er positivt og nødvendig at trafikkforhold skal utredes i planen. Analysen må omhandle begge kryssene ut på fv. 33, fra både Bondelivegen og Rambekkevegen. Dersom det avdekkes behov for utbedring av kryss eller utbedring av krysningsmuligheter for myke trafikanter ved holdeplassene og Vårstien som fører ned til friområde ved Mjøsa, må det vurderes å sette rekkefølgekrav for utbedring. De ber om at dette drøftes med de i planprosessen. Byggegrenser til fv. 33 i gjeldende plan ligger med avstand på 66 meter og stedvis over 100 meter forbi planområdet. Nord for planområdet ligger byggegrensen på 25- 30 meter fra senterlinje. De mener det knytter seg stor usikkerhet til fremtidig fv. 33, og at byggegrense derfor må legges på 20 meters avstand fra østre plangrense i søndre halvdel av planområdet, og 25 meters avstand i nordre halvdel. De opplyser videre om at det ikke bare er bygninger som omfattes av byggegrensen, men også andre faste installasjoner. De mener det er viktig at myke trafikanter sikres gode ferdselslinjer internt i planområdet, og at disse korresponderer med tilsvarende anlegg utenfor planområdet, samt bussholdeplasser. De mener det bør knyttes rekkefølgekrav til etablering av løsninger for myke trafikanter internt i planområdet. De mener det er viktig å stille krav til raust med sykkelparkering i tilknytning til nye boliger. I tilleggskommentarer fra SVV 30. november 2018 framkommer at de ønsker adkomsten til Bondelia via bjørkealléen stengt. Rådmannens kommentarer: Framtidig linje for fylkesveg 33 er lagt til grunn for plangrensen for Bondelia hage. Dette for å sikre den allerede regulerte traséen. Det har vært kommunikasjon mellom forslagsstiller og SVV om annen ny mulig linje, og forslagsstiller skal være bedt om å forholde seg til denne og lagt inn 50 meters byggegrense ut i fra det. Det er viktig at støyskjermingstiltak kan legges nærmere fylkesvegen enn 50 meter, slik at det oppnås skjermingseffekt fra disse. Skjermene er fastsatt i plankartet og knyttet rekkefølgebestemmelser til. For kommunen er det vesentlig at Statens vegvesen i forbindelse med høringen er konkrete når det gjelder fylkesveg 33 og byggegrenser til denne, slik at ikke byggegrensene blir maks utslag av alle aktuelle linjer. Det er her viktig å hensynta at fylkesvegen går gjennom tettbygd strøk og at det er grøntområder som er foreslått nærmest eksisterende veglinje. Boligene ligger 60 meter eller mer fra denne. Den gamle hovedadkomsten til Bondelia via bjørkealléen er foreslått regulert til grønnstruktur – turveg. Innsippet fra SVV er med det fulgt opp. Planen sikrer ferdselslinjer både internt i planområdet, ut mot fylkesveg 33 og mot Vindingstad skole. I egenreviseringen i saksframlegget er løsningene for myke trafikanter vurdert nærmere.	forsinkelse for trafikken på fv. 33, men økt forsinkelse for venstresvingende fra Bondelivegen i 2030. Dette skyldes økt trafikk i Bondelivegen, men også at det i fremtidig situasjon er en generell trafikkøkning på fv. 33. Forslagsstiller har vært i tett dialog med Statens vegvesen etter mottatt merknad. Det er også i denne prosessen kommet opp et forslag til en ny vegtrasé for fv. 33, som tiltakshaver er bedt om å forholde seg til. I lys av dette er det konkludert med at man må se på innholdet i merknaden på nytt. Det er derfor lagt ny trasé til grunn for vurderinger, og lagt byggegrense på 50 meter fra denne. I kommuneplanens arealdel er det 50m som gjelder for fv. 33 der grunnen er uregulert. I planen er det videreført grøntområdet som i gjeldende plan er benevnt som vegetasjonsskjerm. Dette reguleres til friområde. Innenfor dette området kommer det ingen bygg, men det åpnes opp for mindre installasjoner som lekeapparater, installasjoner for støyskjerming, mm. Avstanden fra planavgrensningen i øst, og mot fv. 33 følger stort sett samme avstand som bebyggelsen langs fylkesvegen i nord. Sørøver øker denne avstanden. I den ovenfor nevnte kommunikasjonen med Statens vegvesen, så har de bemerket at de primært har tro på utbedring av eksisterende trasé for fv. 33, og mindre tro på at denne blir bygget i en ny trasé. Myke trafikanter er ivaretatt i planmaterialet.
---	---

2.2 Fylkesmannen i Oppland, 19. november 2018	Forslagsstillers kommentarer
Planen må forholde seg til rundskrivet «Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland». Spesielt gjelder dette underkapitlene «Attraktive og klimavennlig by- og tettstedsområder», «Fortetting, areal og transportplanlegging», «Barn og unge», «Folkehelse og universell utforming» og «Støy» Fylkesmannen forventer at kapitells 1 i forventningene	Kapittel 1 om prosess og planforberedelse er / vil bli fulgt opp i planen. Kommunen vil legge til rette for deltakelse i regionalt planforum som del av prosessen. Barn og unges interesser er ivaretatt ved at kommunens representant er varslet om planarbeidet. Det er i tillegg lagt til rette for å sikre gode løsninger

om prosess blir fulgt opp. Det må tilrettelegges for bruk av vannbåren varme og viktig med fjernvarme. De ønsker at det legges til rette for økt bruk av tre som byggemateriale, lokal produksjon av solenergi, god tilrettelegging for sykkel, og parkering og lademulighet for elektriske kjøretøyer. Fylkesmannen forventer at intensjonene om parkeringsløsninger under bakken blir fulgt opp.	for barn i området. Det er tilrettelagt for ytterligere medvirkning fra unge, gjennom at kommunens Ungdomsråd ble orientert om planforslaget på møte den 24. mars 2020. De fikk mulighet til å spille tilbake deres syn på planene, og kom med flere gode tilbakemeldinger. Det legges til rette for bruk av fjernvarme i prosjektet. Det ligger i dag en tilførselsledning i Helgerudvegen, og tiltakshaver er allerede i kommunikasjon med Eidsiva Bioenergi om tilkobling til denne. Det er tidligere gjort vedtak i Gjøvik kommune om tilknytningsplikt for større utbyggingsprosjekter. Det planlegges at prosjektet bygges ut med fokus på bruk av tre. Det må likevel tilpasses de elementene som skal bygges. I forhold til universell utforming er det lagt til rette så godt som mulig innenfor planområdet. Planområdet er bratt, og eksisterende veger tilfredsstillende ikke disse kravene. Det er forsøkt å legge de fleste ferdselslinjer på langs med høydekotene for å sikre minst mulig stigning. Det er stilt krav om andel tilgjengelige boliger i planbestemmelsene. Støy er behandlet og løsninger er innarbeidet i planmaterialet. Det er lagt til rette for en relativt høy arealutnytting, med en blanding av boligtyper fra konsentrert småhusbebyggelse til høyblokk. Det er sikret en god bokvalitet i prosjektet, gjennom et fokus på fellesskapsløsninger og gode møteplasser. Eksisterende rektorbolig benyttes som felles møteplass. Det aller meste av parkeringen er lagt i parkeringskjeller, som frigjør plass for uteopphold mellom blokkene.
Rådmannens kommentarer: Rådmannen vurderer at de fleste innspillene fra Fylkesmannen er ivarettatt på en god måte. Det er ikke innført tilknytningsplikt for fjernvarme i Gjøvik – dette er en del av kommuneplanrevisjonen, men det ligger godt til rette for dette innenfor Bondelia hage. Det er positivt at forslagsstiller har gjennomført eget møte med ungdomsrådet for å få innspill fra dem. Referatet fra møtet er vedlagt saken. For øvrig vil kommunen vurdere om det er hensiktsmessig å bringe plansaken inn til regionalt planforum i forbindelse med offentlig ettersyn. Rådmannen er enig med Fylkesmannen i å legge til rette for økt bruk av sykkel. Dette er tatt inn i egen vurderingen også når det gjelder fasiliteter for sykkelparkering og lademuligheter. For øvrig er bilparkering i bakken foreslått løst på en god måte under BBB1 og BBB2.	

2.3 Oppland fylkeskommune, 2. november 2018	Forslagsstillers kommentarer
Oppland fylkeskommune (OFK) tar rivingen av den gamle husmorskolen til etterretning, og er positive til at området utvikles til godt boligområde. De vil vektlegge områdets historie ved den videre planleggingen. Selv om husmorskolebygget rives, ønsker de at de historiske elementene på tomten videreføres og	Eksisterende rektorbolig og stabbur beholdes og integreres i boligutbyggingen. Bygningen får ny bruk/funksjon samtidig som historien til stedet og bygninger beholdes og synliggjøres. Byggene er regulert til bevaring med egen juridisk linje. Det stilles krav i planbestemmelsene om utarbeiding av

brukes. OFK vil videreføre vernet av rektorboligen og stabburet i ny plan, med bestemmelser og presisering i plankart. OFK anbefaler sterkt at den eksisterende alleen videreføres som et landskapselement. Bør reguleres til bevaring, med krav om nyplantning. Det er også viktig å bevare tuntreet og vegetasjonen rundt tunet. De anbefaler at det brukes en arborist for å vurdere vegetasjonen. Den tidligere eplehagen er nå borte. OFK anbefaler at dette elementet brukes i videre planlegging. Frukttreer er også et element som passer godt inn i Connected living. Automatisk fredete kulturminner er avklart i 1999. OFK er positive til å etablere et konsept som Connected living. OFK ønsker gode uteoppholdsarealer til lek og opphold, samt møteplasser, god bokvalitet og fellesløsninger. OFK legger til grunn at Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland følges opp, spesielt kap. 6.3 Retningslinjer for bolig og bokvalitet, og kap. 7.3 Retningslinjer for bærekraftig transport. Oppfordrer til et fokus på klimatiltak, og vektlegger <i>Regional planstrategi 2016 - 2020 – Mulighetenes Oppland i ei grønn framtid</i>. Det er behov for mer aktiv medvirkning i planprosesser, spesielt for barn og unge. Gode funksjons- og kvalitetskrav på blant annet bygninger og utearealer. Tilgjengelighet for alle er viktig for connected living. Det er to holdeplasser innenfor planområdet som Opplandstrafikk ikke har behov for lengre. Det er holdeplasser ved fv. 33. Det må vurderes om det er behov for en tryggere og mer trafiksikker kryssing på grunn av omfanget av denne utbyggingen. Ved Vindingstad er det en slik løsning. De støtter at arealet for fv. 33 ikke tas med i planen, da utbedringen av denne ligger langt frem i tid.	situasjonsplan og utomhusplan som skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse. Planene skal redegjøre for uteoppholdsarealer, lekeområder, bygninger og konstruksjoner, beplantning og vegetasjon, mm. Det er naturlig at fylkeskommunen (nå Innlandet fylke) høres i de sakene som omfatter den bevarte bebyggelsen. Stedets historiske elementer stammer fra to ulike perioder; tidligere gårdsdrift og område brukt som lærested. Nytt planlagt tiltak skal i den grad det er mulig legge til rette for at historiske spor kan avleses av nye generasjoner – og samtidig integreres i ny bruk ('vern gjennom bruk'). Eksisterende allé er regulert som turveg ned til fv. 33 og friarealer ved Mjøsa. Det er stilt krav i bestemmelsene om bevaring og vedlikehold av alléen. Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland er ivarettatt gjennom at det er lagt til rette i planen for: Kap. 6.3: · Større andel leiligheter · Variert botilbud · Mulighet for utleieleiligheter · Trygg atkomst · Leke- og rekreasjonsarealer · Høy utnyttelse · Varierende byggehøyder og gode sol- og lysforhold · God kvalitet på MUA · T-1442 og veileder fra 2012 – om støy i arealplanlegging legges til grunn · Kommunen skal spille en mer aktiv rolle i boligutbygging og samarbeide om gode løsninger med utbygger Kap. 7.3: Retningslinjer for bærekraftig transport · Alle nye boligområder skal ha trygg gang- og sykkelforbindelse til skole og lokalsenter eller til bussholdeplass. Kvalitet på bomiljø, tilgjengelige uteoppholdsarealer og fellesskapsløsninger er vektlagt i arbeidet med planlagt utbygging Forholdet til trafiksikkerhet og kryssing av fv. 33 har vært tatt opp med Statens vegvesen. De har godkjent at dagens kulvert rett nord for planområdet er god nok sikker kryssing av denne. Det er ikke behov for ytterligere tiltak for kryssing. Barn og unges interesser er ivarettatt ved at kommunens representant er varslet om planarbeidet. Det er i tillegg lagt til rette for å sikre gode løsninger for barn i området. Det er tilrettelagt for ytterligere medvirkning fra unge,
---	---

	gjennom at kommunens Ungdomsråd ble orientert om planforslaget på møte den 24. mars 2020. De fikk mulighet til å spille tilbake deres syn på planene, og kom med flere gode tilbakemeldinger.
Rådmannens kommentarer: Rådmannen mener at innspillene fra fylkeskommunen er fulgt opp på en tilfredsstillende måte. Blant annet er det gjennomført eget møte med ungdomsrådet for i større grad ha direkte dialog med barn og unge. Planprosjektet viser løsninger med ulike boligtyper der det er lagt vekt på løsningene mellom husene og det å skape miljø også rundt verneverdig bebyggelse. De to store eiketrærne er vurdert av fagperson, og er innlemmet i kart og bestemmelser. Dette temaet er tatt inn i egenvurderingen lenger ned i saksframlegget.	

2.4 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 13. november 2015	Forslagsstillers kommentarer
NVE krever at det må vurderes behov for en fagkyndig rapport på overvann, flom, skred, mm. Klimaendringer må også vurderes.	Det er utarbeidet en fagkyndig rapport for håndtering av overvann og flom i planen. Det er beskrevet løsninger som legger kommunens overvannshåndtering LOD til grunn. Det er ikke utarbeidet rapport for skred, da det ikke kan forventes at det kan gå skred i området. Det er utarbeidet geoteknisk rapport uten merknader om slikt i denne.
Rådmannens kommentarer: Det er laget egne fagvurdering for overvann/flom. Konklusjonene i utredningen er ivare tatt i plankartet og bestemmelsene.	

2.5 Gjøvikregionen helse- og miljøtilsyn IKS, 20. november 2018	Forslagsstillers kommentarer
De er positive til Connected Living. De mener det i denne forbindelse bør legges til rette for boliger i ulik størrelse og prisklasse. Dette er positivt for folkehelse. Turstier/turløyper, utmarksområder, park, grøntområder nært der folk bor er positivt for god folkehelse. Barn er den gruppen i befolkningen som bruker friarealer mest, og nærmiljøet har stor betydning for dem. Ved å legge til rette for et attraktivt uteområde for alle aldersgrupper, kan dette virke positivt i et folkehelseperspektiv. Plassering og utforming er vesentlig. Kan man ved god planlegging bidra til å redusere de sosiale ulikheter i helse for kommunens innbyggere ved hjelp av denne planen? Kommuneplanen vektlegger bruk av kollektivtransport, sykkel og gange. Valg av belysning er viktig. Mest mulig parkering under bakken frigjør arealer til opphold og sosiale møteplasser. Boliger og uteoppholdsarealer må planlegges slik at de blir minst mulig støyutsatt.	Planen legger til rette for etablering av gode fellesskapsløsninger og sosiale møteplasser. Dette er i tråd med tankene om Connected Living, eller det nasjonale begrepet Aldersvennlig stedsutvikling. Det legges til rette for gode uteoppholdsarealer og lekeplasser for barn, unge, voksne og eldre. Det er turstier i nærområdet, og det er sikker adkomst innover mot Gjøvik sentrum, og nedover mot Mjøsa. Det er derfor lagt til rette for gange og bruk av sykkel i daglig transport. Det er lagt til rette for at det aller meste av parkeringen skal skje i parkeringskjeller sentralt på tomten. Denne frigjør uteoppholdsarealer mellom blokkene. Forholdet til støy er behandlet i planen og sikret i henhold til retningslinjen T-1442 2016.
Rådmannens kommentarer: Rådmannen mener at innspillene fra Gjøvikregionen helse- og miljøtilsyn er fulgt opp på en tilfredsstillende måte. Det er satt av tilstrekkelige og godt plasserte arealer til uteoppholdsarealer/møteplasser og det er lagt til rette for en variert boligmasse. Dette bidrar til at Bondelia hage har potensiale i seg til å få beboere med ulik bakgrunn, alder og husholdningsstørrelser. Gangaksen mellom busslommene nede ved fylkesveg 33 gjennom Bondelia hage, oppover mot Helgerudvegen og videre mot Vindingstad skole er sikret gjennom planområdet. Langs Bondelivegen er det eksisterende gang- og sykkelveg. Områdelekeplassen ligger nede ved fylkesveg 33 og skal støyskjermes før den blir tatt i bruk.	

2.6 Horisont, 29. oktober 2018	Forslagsstillers kommentarer
Horisont forventer at det som del av planarbeidet legges fram en renovasjonsteknisk plan for vurdering	Det er per nå ikke laget en fullverdig renovasjonsplan, men det er planlagt bruk av fellesskapsløsninger. Det

hos Horisont	er utarbeidet illustrasjonsplan som følger planforslaget, der det er foreslått plassering av renovasjonsløsninger. Det er stilt krav i bestemmelsene om at renovasjonsteknisk plan skal foreligge ved søknad om rammetillatelse jf. § 4.1.
Rådmannens kommentarer: Innspillet er tilfredsstillende ivare tatt i rekkefølgebestemmelsene § 4.1, jf. forslagsstillers kommentar.	

2.7 Eidsiva Nett (EN), 30. oktober 2018	Forslagsstillers kommentarer
Eidsiva har ingen innvendinger mot planarbeidet. Utbygger må ta kontakt med Eidsiva for å avklare strømforsyning. Området forsynes med 400 V, dette krever en ny nettstasjon i nærheten av eksisterende kabel. Størrelse på nettstasjon er 2,0 x 2,5 m. Reguleres inn med 5 m avstand til bygg. Høyspentkabel går gjennom området i dag, denne må hensyntas og kan legges om.	Tiltakshaver har vært i kontakt med Eidsiva vedrørende plassering av nettstasjon. Denne er regulert inn i plankart etter avklaring med Eidsiva Nett. Høyspentkabel er sjekket ut. Denne må påvises og tilpasses prosjektet ved behov, ved søknad om byggetillatelse.
Rådmannens kommentarer: Nettstasjon er plassert ved Helgerudvegen, med tilhørende faresone. Plasseringen er justert underveis i planprosessen for å unngå hensynssonen for bevaring av naturmiljø. Ny plassering er avklart med Eidsiva.	

2.8 Statsbygg, 13. november 2018	Forslagsstillers kommentarer
Statsbygg eier gnr. /bnr 57/103 med Bufetat som leietaker. Planområdet omfatter deler av eiendommen. Statsbygg ønsker å holdes orientert om planarbeidet, og kommer tilbake med eventuelt merknad når det framkommer hvordan planforslaget vil berøre eiendommen.	Lokalene til Bufetat og andre leietagere berøres lite av planforslaget. Det vil bli noe økt trafikk i området, det vil også bli noe skygger som slår innover området på ettermiddag/kveld. Det kan være ønskelig med adkomst til noen av boligene over eiendommen, men dette er ikke planen avhengig av. Den delen av planområdet som omfattet Statsbyggs eiendom er tatt ut av planområdet.
Rådmannens kommentarer: En mulig adkomst til BKS 5 er regulert inn via Statsbygg sin eiendom. Det er viktig at Statsbygg tar stilling til denne alternative adkomsten i forbindelse med høring av planen, siden adkomst til BKS 5 må avklares endelig i planen.	

2.9 John Kolstø, 19. november 2018	Forslagsstillers kommentarer
Kolstø bor på nedsiden av fv. 33 og er positiv til en utbygging. Det er allerede i dag store problemer med avvikling av trafikk ut på fv. 33 fra både oversiden og nedsiden av vegen. De frykter større trafikkbelastning og risiko for ulykker. De ønsker at dette blir et tema i planarbeidet, og ønsker rundkjøring, fartsdumper eller lignende.	Det er utarbeidet trafikkanalyse for området, som følger planforslaget. Trafikkanalysen konkluderer med at det i fremtidig situasjon i 2030 vil bli nesten ingen forsinkelser på fv. 33. Det vil dog bli økte forsinkelser fra Bondelivegen og ut på fv. 33, dette gjelder spesielt for venstresvingende trafikk. Det er ikke planlagt rundkjøring eller andre større tiltak i kryssene. Det er lagt til grunn en lav andel parkering i prosjektet, og tilrettelagt for syklende og gående. Dette tilsier en mindre trafikkbelastning enn om kravene i kommuneplanens arealdel skulle følges fullt ut. Det er ikke konkludert med at forsinkelsen vil utgjøre en større risiko for trafikkulykker. Derimot kan forsinkelsen være med på å motivere flere til å sykle eller gå.
Rådmannens kommentarer: Kapasitetsberegningene i trafikknotatet som følger planforslaget, konkluderer med at krysset fv 33 x	

Bondelivegen ikke blir overbelastet ti år fram i tid og at det er beregnet ubetydelige forsinkelser og køer på fylkesvegen. For Bondelivegen er det beregnet høyere belastningsgrad enn anbefalt, noe som medfører forsinkelser for de som kjører ut på fylkesvegen. Rundkjøring er ikke anbefalt fordi det innvirker negativt på fylkesvegen og spesielt for kollektiv og store kjøretøy. Kapasitet i krysset med Vårstien er ikke spesifikt omtalt i trafikknotatet, men viser at trafikkavviklingen på fv. 33 i liten grad blir endret.

2.10 Knut Hagen, 5. november 2018	Forslagsstillers kommentarer
De bor i et nabolag med mye trafikk og høy fart på Bondelivegen, også en barnehage der. Tungbiltransport sliter på asfaltdekket. Det er nesten umulig å komme ut på fv. 33 i dagens situasjon - grunnet mye trafikk. Ønsker å beholde utsikt til Mjøsa - og grøntområdet rundt husmorskolen som rekreasjonsområde.	Det er utarbeidet egen trafikkanalyse for området. For nærmere om detaljene i konklusjonen fra denne, se kommentar til Kolstø over. Bondelivegen er en offentlig kommunal veg, og det må påregnes noe trafikk på en slik veg. Forbi barnehagen er det i dag etablert sone med 30 km/t og fartshumper for å holde farten nede. Dette er å anse som ordinær løsning. Utbyggingen på Bondelia hage vil tilføre området mer tungbiltransport i anleggsfasen. Etter denne fasen vil det bli betydelig mindre, og ikke mer enn det som kan forventes til et hvilket som helst boligområde. Det er planlagt konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker på det vesentligste av området. Det er planlagt én høyblokk, men denne blir ikke høyere enn tretoppene på eksisterende trær øverst på feltet. I sommerhalvåret vil derfor en høyblokk ikke ta mer utsikt enn trærne gjør i dag. Det er planlagt å ta vare på så mye som mulig av trærne i skogen øverst i planområdet. Dette avklares innenfor planens utbyggingsrammer. Det legges til rette for en stor andel fellesskapsløsninger som vil være berikende for området.
Rådmannens kommentarer: Når det gjelder trafikkavvikling i Bondelivegen, viser rådmannen til kommentaren i 2.9 over. Det er gang- og sykkelveg langs Bondelivegen, og det er planlagt utbedring og noe forlenging av fortau langs Helgerudvegen. Den nye bebyggelsen innenfor Bondelia hage ligger i nordlig retning sett fra Hagens eiendom og i god avstand. Punkthuset vil være godt synlig bak bebyggelsen på Mjøsvoll, mens lavblokkene i noen grad vil synes. Rådmannen har forståelse for bekymring om å miste Mjøsutsikt og ser at eiendommen blir berørt av planforslaget. Siden punkthuset ruver såpass i landskapet, vil rådmannen i denne saken fremme et alternativt forslag med lavere tillatte byggehøyder innenfor BBB3. Når det gjelder grøntarealer, er det slik at Bondelia hage er avsatt til byggeformål i gjeldende reguleringsplan og må forventes å bli utbygd. Det er større krav til arealer og kvalitet på utearealer nå enn den gangen husmorskolen sist ble regulert, noe som betyr at det blir regulert nærlekeplasser for beboerne, men også offentlig eid og driftet områdelekeplass som allmennheten kan bruke. Gangpassasje fra Helgerudvegen via alleen og ned til fylkesveg 33 er sikret, og noe av det grønne preget blir ivaretatt ved å bevare to store eiketrær innenfor området.	

2.11 Niels Andreas Jahren, 6. november 2018	Forslagsstillers kommentarer
Positive til utvikling av området. Innspill til videre planlegging: Bondlivegen ned mot fv. 33 er sterkt trafikkert, ønskelig med egen avkjøring til nytt boligområde – helst direkte fra fv. 33. Ønsker høye hus lengst mot nord i planområdet, småhus mot sør, pga utsikt.	Det er gjennomført en trafikkanalyse for området, vi viser til vår kommentar til Kolstø over. Grepet i planen er vurdert i flere runder og av flere aktører i planprosessen. Det er landet på at de høyeste byggene bør ligge mot sør. Dette gir bedre solforhold, samt at det blir en bedre oppbygging av området ved å legge de lavere byggene rundt den tidligere

Eksisterende grøntområder ønskes beholdt og vedlikeholdt.	rektorboligen. Høyden på det høyeste bygget er styrt av høyden på trærne i området i dag. Det vil derfor ikke bli vesentlig mindre utsikt i sommerhalvåret, enn i dag. Det er planlagt å beholde så mye som mulig av vegetasjonen øverst i planområdet, samt at alleen bevares.
Rådmannens kommentarer: Rådmannen viser til kommentarer under 2.10.	

3. Egenvurdering

3.1 Vurdere konsekvensutredningsplikt

Etter forskrift om konsekvensutredning § 6b) skal reguleringsplaner for tiltak etter forskriftens vedlegg I konsekvensutredes. Nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, er et slikt tiltak. Det er et mindre avvik mellom kommuneplanen/gjeldende reguleringsplan og den nye reguleringsplanen for avgrensing av byggeområdene BKS3, 4 og 6. Byggegrensen i planforslaget følger formålsgrensen i den gamle planen, mens formålsgrensen i den nye planen er trukket fire meter inn i arealet avsatt til vegetasjonsskjerm mot fylkesveg 33 i de eldre planene. Kommunen anser ikke denne justeringen av en slik art at konsekvensutredningsplikten slår inn.

I tillegg skal kommunen vurdere om reguleringsplanen er et tiltak etter forskriftens vedlegg II. Er den det, skal det vurderes om tiltaket får vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter forskriftens § 10. Dette gjelder blant annet utvidelser eller endringer i boligområder. Kommunen kan ikke se at den justeringen i boligområdets østre del som er nevnt over, vil ha vesentlige virkninger for miljø- og samfunn etter de kriteriene som er stilt opp i forskriftens § 10.

3.2 Arkitektur og landskapstilpasning

Boligprosjektet på Bondelia ligger i den østvendte lia mot Mjøsa helt sør i byen, og i randsonen til det åpne jordbrukslandskapet enda lenger sør. I denne delen av byen er det hovedsakelig tett/lav bebyggelse eller frittliggende småhusbebyggelse. Bebyggelsen rett nord for planområdet er lav lamellbebyggelse i åtte meters høyde. Innen i planområdet står den gamle rektorboligen i to etasjer pluss loft. Vest for Helgerudvegen er det et større bygningsvolum tilhørende Innlandet fylkeskommune, men dette bygget går ikke opp i høyden. Det samme gjelder Mjøsvoll rett sør for planområdet.

Bondelia hage-prosjektet har utviklet seg over noe tid i en prosess mellom forslagsstiller, arkitekt og kommune. Det å legge en variert bebyggelse med kjedede eneboliger, rekkehus, atriumhus og lav blokkbebyggelse i trematerialer rundt den gamle rektorboligen, synes rådmannen både er et spennende og veldig godt hovedgrep. Den nevnte bebyggelsen har tatt utgangspunkt i tomte med den beliggenheten, terrenget og naboskapet den har. Det er et flott grep å legge lave atriumhus, som også tar opp terreng via underetasje, i front mot fylkesveg 33 og litt høyere konsentrert småhusbebyggelse i de nordre og nordvestre delene av planområdet. Med dette grepet tåler planområdet lavblokker på tre og fire etasjer videre oppover i terrenget, samtidig som dette kompletterer utvalget i boligtyper. Det er viktig for rådmannen at disse kvalitetene som er vist i illustrasjonsmaterialet, er videreført inn i de juridisk bindende delene av reguleringsplanen. Dette gjelder også materialbruk i form av tre og at bruk av reflekterende materiale på fasader og tak ikke er tillatt.

Når det kommer til den vestre delen av planområdet (BBB3), er det foreslått et punkthus på inntil ni etasjer. Forslagsstiller begrunner dette med tomtens beliggenhet, eksisterende vegetasjon og at det er en spennende løsning. Det er også argumentert for å bygge høyt med lite fotavtrykk for gjøre

resten av området grønnere.



Figur 3. Bondelia hage sett fra fylkesveg 33 (Nordic - Office of Architecture)

Punkthuset er godt synlig ved ankomst fra sør (fv. 33) og vil bli et landemerke eller en slags portal for Gjøvik. Det er fint at blokkas materialitet har samme uttrykk som øvrig bebyggelse, da det skaper en god helhet

Det ser ut til å være to forskjellige ønsker for prosjektet - en helhetlig utbygging som tilpasser seg konteksten og byens skala, og ett signalbygg som bryter med konteksten og byens skala. Rådmannen mener punkthuset er for høyt både innenfor planområdet i seg selv, men også ut i fra de bygde omgivelsene rundt planområdet. Punkthuset er avvikende sammenliknet med eksisterende lav boligbebyggelse, åpent kulturlandskap og Mjøsa mot øst. Ni etasjer er på nivå med den høyeste blokka i Origoprosjektet i sentrumskjernen i Gjøvik by. At blokka er høy, går fram av illustrasjonene vist fra Bondelivegen/Helgerudvegen i sør og fra fylkesveg 33.



Figur 4. Bondelia hage sett fra fylkesveg 33 i sør (Nordic - Office of Architecture)



Figur 5. Bondelia hage sett fra Bondelivegen (Nordic - Office of Arcitecture)

Høyden bør reduseres til maks. seks etasjer. Da vil bebyggelsen i prosjektet trappe seg mer nennsomt

oppover i terrenget fra atriumhusene i øst, via lavblokkene i midten til det høyeste bygget i terrenget her lengst vest - og med det harmonere i langt større grad både med bebyggelsen forøvrig i prosjektet og de nærmeste bygde omgivelsene. Dette vil også opprettholde de gode kvalitetene i prosjektet for øvrig som er vist i illustrasjonsmaterialet, og i betraktelig større grad forholde seg til konteksten. Det volumet som utgår, kan man gjenskape andre steder i prosjektet. Det være seg i et annet volum innenfor BBB3, forutsatt at man tar hensyn til eiketrærne, eller ved å se på andre løsninger for eksempel innenfor BKS5. I illustrasjonsmaterialet er BKS5 vist med kun to boenheter på et 3,2 dekar stort areal. Planbestemmelsene foreslår minimum fire boenheter her. Rådmannen mener område BKS5 er illustrert med for lavt antall boenheter innenfor en foreslått utnyttingsgrad på %-BYA = 60%. Arealet kan egne seg til lavblokk tilsvarende BBB1 eller BBB2.

Atriumhusene i front innenfor BKS3, 4 og 6 ligger i hellende terreng. Det er satt krav til underetasje på bygningene her, noe som gjør at de blir liggende godt i terrenget. Gesimshøyden er satt til 6 meter for bygg med flatt tak samtidig fastsette en lavere tillatt gesimshøyde på disse enn for øvrige BKS-områder.

Det er foreslått at den konsentrerte småhusbebyggelsen skal ha saltak, pulttak og/eller flate tak og at det er tillatt med takterrasse på bygg med flatt tak. Av hensyn til omgivelsene bør levegger og utstyr ikke stikke over hovedgesimsen på bygningene.

For de større byggene kan takterrasser være en løsning, men rådmannen ønsker også å legge til rette for fellesskapsløsninger som gir liv til rommene mellom husene på bakkeplan og skape møtepunkter der. Dersom det skal være takterrasser er det viktig å ha bestemmelser som sikrer at disse blir en integrert del av fasadene og ikke bryter over hovedtaket på bygningen.

3.3 Naturmangfold

Planområdet er vurdert etter Naturmangfoldloven, og planen foreslår å ta hensyn til to store eiketrær innenfor byggeområdene BKS1 og BBB3. I henhold til forskrift om utvalgte naturtyper § 3, er utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 52 forekomster av blant annet hule eiker. Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Kistefos Skogtjenester AS har dokumentert i egen rapport, at eikene oppfyller kravene til hule eiker. Tre kronene er innmålt og eiketrærne og en sone på 1,5 x kronediameteren er sikret som hensynssone for bevaring av naturmiljø i plankartet. Rådmannen mener det er helt nødvendig at eiketrærne er sikret både i plankart og i bestemmelsene. Dette spesielt av hensyn til biologisk mangfold, men også fordi de markante i landskapet. Det er også viktig å opplyse om at det ikke er andre registrerte hule eiker i Gjøvik kommune. I bestemmelsene § 6.4 er det satt forbud mot å bygge, kjøre, grave, drenere eller midlertidig henlegge masser eller gjenstander innenfor hensynssonen. Det er heller ikke anledning til å ha stiger, trehytter, husker eller lignende i trærne. For å sikre trærne i anleggsfasen, er det stilt krav om sikringsgjerder og å beskytte stammene med for eksempel matte. Til sist er det stilt krav til skjøtselsplan, som skal være på plass før det blir gitt rammetillatelse innenfor BKS1 eller BBB3. Rådmannen er usikker på hvordan den søndre eika kan bli påvirket av endrede lysforhold som følge av et høyt bygg innenfor BBB3. I vurderingen til Kistefos Skogtjenester heter det at *«Eikene står i et lysåpent miljø med mange soltimer. Den skisserte utbyggingen vil i noen grad redusere dette, men ikke i et slikt omfang at det vurderes som bekymringsfullt. Det er regulert et betydelig friareal mellom eikene, og det lysåpne miljøet vil dermed i stor grad bevares.»* Planen sikrer ikke hvor innenfor BBB3 det blir bygd hverken ved å fastsette dette i plankartet eller ved at illustrasjonene er gjort juridisk bindende. Dette mener rådmannen må på plass før planen blir lagt ut på offentlig ettersyn.

3.4 Kulturminner og kulturmiljøer

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Som nevnt lenger opp er rektorbolig og stabbur SEFRAK-registrert og foreslått bevart i reguleringsplanen. Stabburet kan dog flyttes nærmere rektorboligen. Dette mener rådmannen er et positivt grep som bidrar til å skape

et unikt nytt bomiljø der historien til stedet blir tatt vare på videre.

3.5 Geotekniske forhold

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser som viser at grunnen består av velgraderte masser av morenekarakter. Det er konkludert med at de nye boligene kan fundamenteres direkte på stedlige rene mineralske masser. Planbestemmelsene § 4.11 om stabilitet sikrer at permanente skråninger ikke bør være brattere enn 1:3.

3.6 Overvann og flom

Flom og overvann er beregnet for 200-års-regn og med klimafaktor på 1,4. Det er forutsatt lokal overvannshåndtering (LOD) inne i planområdet med konkrete arealer for fordrøyning og flomveger. Disse arealene er ivaretatt som bestemmelsesområder i plankartet med tilhørende bestemmelser. Rådmannen vurderer at flom og overvann med det er tilfredsstillende løst.

3.7 Teknisk infrastruktur

Det er foreslått løsning med ringforsyning for vann og to separate traseer for spillvann. Det er stilt rekkefølgekrav til overordnet plan for vann, avløp (VA) og overvann i forbindelse med rammesøknad og detaljert VA- og overvannsplan før det blir gitt igangsettingstillatelser. I tillegg skal anleggene være ferdig opparbeidet før brukstillatelse på boliger innenfor planområdet blir gitt. Dette vil etter rådmannens sørge for gode løsninger for den tekniske infrastrukturen.

3.8 Trafikale løsninger

Det er lagt til grunn 98 boenheter i trafikkvurderingene, men illustrert et noe høyere antall i andre deler av planmaterialet. Ut i fra beregningene vil planforslaget medføre en bilturproduksjon på cirka 300 per døgn, og cirka 30 bilturer i største time i morgenrushet og ettermiddagsrushet.

Kryss fylkesveg 33 x Bondelivegen

All trafikk som skal til og fra planområdet, må kjøre gjennom krysset fylkesveg 33 x Bondelivegen. Kapasitetsberegningene i dimensjonerende time (årets 30. største time) i dagens situasjon viser at krysset ikke er overbelastet. Det er imidlertid noe forsinkelser for venstresvingende trafikk ut fra Bondelivegen til fv. 33. Dette er relativt vanlig i denne typen kryss, det vil si vikepliktsregulerte kryss med forholdsvis mye trafikk på hovedvegen. Kryss dimensjoneres vanligvis for en situasjon 10 år frem i tid, og det er gjennomført kapasitetsberegninger for 2030. Disse beregningene inkluderer både forventet trafikkøkning som følge av planforslaget og vekst i henhold til Statens vegvesens generelle fylkesvise prognose for trafikkvekst i Oppland. Kapasitetsberegningene av krysset med trafikk tall for 2030 viser at krysset fremdeles ikke er overbelastet, og på fv. 33 er det beregnet ubetydelige forsinkelser og korte køer.

Det er beregnet høyere belastningsgrad enn anbefalt for Bondelivegen. Trafikken her må forvente noe økte forsinkelser. Dette gjelder særlig trafikken som skal til venstre mot Gjøvik. Det er opplyst i trafikkvurderingen at beregningen er vurdert til å være konservativ. Dette for å redusere faren for å undervurdere eventuelle negative konsekvenser. Noe som betyr at det er mulig at utviklingen vil være noe bedre enn det kapasitetsberegningen viser.

Sweco som har hatt ansvaret for trafikkvurderingen, anbefaler ikke rundkjøring i krysset. Dette fordi en rundkjøring medfører ulemper for trafikantene på fv. 33, især godstrafikk og kollektivtrafikk. Ulempene ved rundkjøring vil være til stede hele døgnet, mens ulempene ved eksisterende kryss kun vil være gjeldende i korte perioder enkelte dager. Når det gjelder trafiksikkerhet, har ikke Sweco funnet noe som tilsier at krysset er spesielt trafikkfarlig.

Helgerudvegen

Helgerudvegen er dimensjonert med 5,5 meters kjørebanebredde og 0,25 meter skulder + 2 meter annen vegggrunn på hver side. I tillegg er det foreslått en oppgradering/forlengelse av eksisterende gang-/sykkelveg/fortau fra krysset med Bondelivegen og forbi innkjøringen til Mjøs Voll. I

rekkefølgebestemmelsene § 4.1 er det foreslått at Helgerudvegen med tilhørende fortau skal være ferdig opparbeidet med fast dekke og belysning før det blir gitt brukstillatelse på boenhet nr. 50 innenfor planområdet. I planbeskrivelsen er dette begrunnet i at Statens vegvesens håndbok N100 definerer at veger med lav hastighet og lite trafikk kan ha blandet trafikk som løsning. Det er regulert ca. 100 boliger på Bondelia, og det er i all hovedsak disse boligene som vil være bidragsyter til økt trafikk i Helgerudvegen. Ved full utbygging konkluderer trafikkanalysen med at det er ca. 300 biler i døgnet langs Helgerudvegen. Ved utbygging av halvparten vil det derfor være ca. 150 biler og 30 km/t hastighet på denne vegen. Forslagsstiller regner dette som lite trafikk, og er en helt vanlig trafikkmengde i boligkater som er regulert med blandet trafikk andre steder i kommunen. Frem til det blir større trafikkmengde, vil smale veger og blandet trafikk kunne virke fartsreducerende i seg selv. I henhold til barnetråkkregistreringene har ingen barn oppgitt at de går langs Helgerudvegen.

Rådmannen mener de tiltakene som er vist i plankartet må iverksettes på et tidligere tidspunkt for å sikre god nok bredde på vegarealene og mer trafikksikre løsninger for myke trafikanter også i anleggsfasen. For å få til en sammenhengende løsning, mener rådmannen det må planlegges med fortausløsning nordover til og med innkjøringen til Bondelia hage. Dette er ikke nødvendigvis påkrevd på grunn av boligprosjektet, men mer for å sikre sammenhengende løsninger. Dette sikres i plankart og bestemmelser. Utbyggingsavtale må håndtere en eventuell kostnadsfordeling mellom utbygger og kommune.

Kollektivløsninger

Bondelia er godt dekket med rutebuss langs fylkesveg 33. Det er kort avstand fra boligområdet og ned til busslommene via alléen, alternativt via gang- og sykkelveg langs Bondelivegen.

Parkering (bil og sykkel)

Det er foreslått å avsette minimum 1 og maksimum 1,2 biloppstillingsplasser uavhengig av størrelsen på boenhetene. I tillegg er det stilt krav om to sykkelparkeringer pr. boenhet.

Rekkefølgebestemmelser foreslår at det skal etableres bilpool før det blir gitt brukstillatelse for bolig nr. 24. Det er ikke stilt krav til gjesteparkering i bestemmelsene, men dette er omtalt i planbeskrivelse (0,2 plasser pr. boenhet).

For boliger utenfor sentrum er parkeringskravet i gjeldende kommuneplan satt til minimum 1 plass for boliger med mindre bruksareal enn 60m² og 1,5-2,0 plasser for boenheter større enn 60m². Det er tillegg på minimum 0,1 gjesteparkeringsplass pr. boenhet (for boliger i grupper slik som på Bondelia). Sykkelparkeringskravet er 1 for boenheter under 60m² og 2 for boenheter over 60m² i kommuneplanen.

For å øke bruken av sykkel på bekostning av bilkjøring, er det vesentlig å ha fasiliteter som gjør at sykkel blir det fortrukne reisemiddelvalget for kortere turer. Det er i § 4.8 stilt krav om faste sykkeloppstillingsplasser skal plasseres skjermet under tak, men det er ikke satt krav til ladepunkt. Takoverbygg er en nødvendighet, men også ladepunkter kan være et bidrag som får flere til å velge sykkel.

Rådmannen mener man må forvente at hver husholdning som minimum har en bil hver. Da kan det bli en utfordring både med parkering utenfor oppmerkede plasser og parkering i gatetunene. Med gjesteparkering på 0,2 pr. boenhet er det opplyst i planbeskrivelsen at parkeringsplassen f_SPA mangler åtte parkeringsplasser for å dekke behovet. Det er foreslått at disse kan avsettes andre steder i mindre klynger, slik som to-tre gateparkeringer langs f_SGT1 og to plasser langs f_SGT4. De resterende fire er foreslått i parkeringskjeller. Illustrasjonsplanen viser totalt fire plasser i gatetunene. Da må flere plasser løses på annet vis. Rådmannen mener forslagsstiller må tydeliggjøre parkeringskravene i reguleringsplanen før den blir lagt ut til offentlig ettersyn, herunder øke kravet til parkeringsdekning noe og presisere hvor mange p-plasser som står bak hver bil i pool.

3.9 Støy og forurensning

For å kunne ivareta støy på en tilfredsstillende måte, må støy legges inn som en viktig premiss tidlig i detaljplanleggingen. Detaljregulering er siste plannivå før byggesak, og da må utbyggingen være detaljert og konkretisert på en slik måte at reelt støynivå kan beregnes og nødvendige avbøtende tiltak være konkretisert og fastsatt i planbestemmelsene.

Kapitel 2 i utredningen beskriver bebyggelse i samsvar med illustrasjonene. Utredningen foreslår tiltak i form av to støyskjermer mot fylkesveg 33 inne i friområde og lekeplass. Disse er det satt rekkefølgekrav om.

Private uteoppholdsarealer er løst ved at atriumhusene har uteoppholdsarealer på stille side, og at alle boenhetene i lavblokkene også vil ha uteopphold på stille fasade.

Det er gjennomført forenklete beregninger av spredning av svevestøv fra fv. 33. De forenklete beregningene viser at det ikke vil være betydelig risiko for luftforurensning med hensyn på svevestøv for planforslaget. Beregningene anslår at overskridelse av grenseverdier for gul sone vil strekke seg til ca. 5 meter fra senterlinje veg og at planforslaget ikke vil bidra med en trafikkvekst som vil påvirke luftforurensning i negativ grad. Planlagt bebyggelse og uteoppholdsareal ligger i en avstand på ca. 30 meter fra veg, og rådmannen vurderer derfor luftforurensningen ikke påvirker planforslaget på en slik måte at det nødvendig med tiltak.

3.10 Klima og energi

Planen er ikke overambisiøs når det kommer til klima og energi. Planbestemmelsene henviser til teknisk forskrift hva gjelder energiforbruk. I tillegg er det forslag i bestemmelsene om at utforming, materialbruk og bruk av området skal miljø- og ressursvennlige løsninger vektlegges. Det er pr. nå ikke innført bestemmelser om tilknytningsplikt til fjernvarmenettet i Gjøvik, men dette ligger inne i forslaget til nye kommuneplanbestemmelser. Tilknytning til fjernvarme kunne vært foreslått i reguleringsplanen uavhengig av kommuneplanen, og rådmannen mener et så vidt stort prosjekt som Bondelia har bør utfordres på det.

Det er lagt inn en bestemmelse om at hovedmaterialet i fasadene skal være i tre, noe som er bra. Rådmannen savner krav til ladepunkter for elbiler og elsykler i parkeringsanleggene.

3.11 Universell utforming

Planen setter «krav» til universell utforming og trinnløs adkomst i tråd med gjeldende teknisk forskrift (TEK). Utearealene skal være universelt utformet med veger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom enkelte gangveger ikke kan oppnå krav til stigning, kan disse unntas dette konkrete kravet. Rådmannen er tilfreds med at minimum 70 % av boligene innenfor planområdet skal ha tilgjengelig boenhet. Hvilke boenheter som skal være tilgjengelig boenhet skal framgå av byggesøknad og samlet situasjonsplan/detaljplan.

3.12 Barn og unges interesser

Rådmannen vurderer at planforslaget ivaretar hensynet til barn og unge på en tilfredsstillende måte. Nærlekeplasser og områdelekeplass er sikret i plankart og bestemmelser, og snarveger/turveger på tvers gjennom planområdet er ivaretatt. Forslagsstiller har også hatt eget møte med ungdomsrådet for å sikre direkte medvirkning fra denne gruppen.

3.13 Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse for planforslaget i henhold til plan- og bygningsloven. Analysen avdekker ingen uønskede hendelser med både høy sannsynlighet og høy konsekvens for konsekvenstypene liv og helse, samfunnsstabilitet eller materielle verdier. Men det er flere uønskede hendelser som er av en slik karakter at det er foreslått risikoreduserende tiltak med middels eller lav sannsynlig og høy konsekvens. Dette gjelder overvann/flom, trafiksikkerhet, støy, brann og eksplosjonsfare og elektromagnetisk stråling.

Rådmannen mener risiko- og sårbarhetsanalysen er godt gjennomarbeidet ved at den er dekkende for risikoforholdene, de nødvendige risikoreduserende tiltakene er håndtert i plankart/planbestemmelser og usikkerhet overført til rekkefølgebestemmelser.

3.14 Folkehelse

Planen legger i noen grad opp til å begrense bilbruken ved at det er lagt opp til få parkeringsplasser, og ved å legge til rette for å bruke sykkel, gange og kollektiv. Det er kort avstand ned til busslommene ved fylkesveg 33, og det er kort avstand mellom Bondelia hage og Vindingstad skole. Til Vindingstad skole er det mulig å gå på gangveger og i lite trafikkerte boliggate. Dette vil bidra til bedre folkehelse gjennom økt fysisk aktivitet og bedre luftkvalitet enn ved en mer bilbasert løsning.

Prosjektet Bondelia hage har som grunntanke å videreføre strategiene om Connected living inn i løsningene. Dette ser vi løst i planmaterialet ved at det blir lagt til rette for varierende boligtyper. Livet mellom husene er også vektlagt ved lavblokkene, slik at de boligene som ligger i plan 1 har utearealer på bakkeplan. Nærlekeplassene er lagt innimellom bebyggelsen, og arealet i og rundt rektorboligen har potensiale i seg til å bli en solid og attraktiv møteplass for beboerne.

Samlet sett vurderer rådmannen at planen er et positivt bidrag til folkehelsen.

3.15 Kvalitet på plankart

Det er utført kontroll av sosifil og pdf-fil av plankartet. De feilene som forelå er rettet av forslagsstiller.

3.16 Avtaler

Kjøpsavtale

Planområdet ligger delvis på grunn eid av Gjøvik kommune (eiendommen 57/2). Det er inngått kjøpsavtale mellom Bondelia Utvikling AS og Gjøvik kommune om kjøp av nær åtte dekar som ligger mellom Bondelia Utvikling AS sin eiendom (57/37) og fylkesveg 33/Bondelivegen.

Utbyggingsavtale

I oppstartsmøtet ble det avklart at det ville være behov for å inngå utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven kapittel 17. Dette fordi planen har i seg krav til områdelekeplass, og også infrastrukturkrav. Forslagsstiller har i forbindelse med innsending av planforslaget tatt et initiativ ovenfor kommunen om å igangsette forhandlinger om utbyggingsavtale. Dette arbeidet vil komme i gang snart.

3.17 Vegnavn

Det er behov for vegnavn for f_SGT1-4 og f_GT2 som er adkomst til boligene innenfor BKS2. Oppmålingsavdelingen foreslår navnet *Bondelia hage*, oppkalt etter bruksnavnet på stedet/grunneiendommen 57/37. Navneforslaget blir sendt på høring sammen med reguleringsplansaken, og også til namnekonseptene som gir tilråding om skrivemåte, navneskikk og navnsetting.

4. Oppsummert behov for å endre planmaterialet

I en detaljreguleringsplan, må alle fagområder være tilfredsstillende utredet og avklart, og ikke bli overlatt til byggesaksfasen. I det store og hele er det vist et godt og gjennomarbeidet planmateriale for Bondelia hage.

Rådmannen er av den oppfatning at punkthuset innenfor BBB3 er for høyt, og ønsker å fremme et alternativt forslag om at bygg her skal ha maks. kotehøyde 193,5 m.o.h. Dette er ni meter (tre etasjer) lavere enn det innsendt forslag viser. Rådmannen mener i tillegg at delområde BKS5 kan åpnes for en lavblokk med tilsvarende høyde som innen BBB1. Den støyfaglige utredningen må da også omfatte denne bebyggelsen.

Egenvurderingen avdekker ellers noen behov for å justere planmaterialet før det blir lagt ut til offentlig ettersyn:

- I vurderingen til Kistefos Skogtjenester heter det at *«Eikene står i et lysåpent miljø med mange soltimer. Den skisserte utbyggingen vil i noen grad redusere dette, men ikke i et slikt omfang at det vurderes som bekymringsfullt. Det er regulert et betydelig friareal mellom eikene, og det lysåpne miljøet vil dermed i stor grad bevares.»* Planen sikrer ikke hvor innenfor BBB3 det blir bygd hverken ved å fastsette dette i plankartet med byggelinjer eller ved at illustrasjonene er gjort juridisk bindende. Dette må på plass før planen blir lagt ut på offentlig ettersyn.
- Det er krav om flatt tak eller pulttak innenfor BKS3, 4 og 6 maks høyde på øvre og nede gesims. Bruk av mønehøyde til å styre høyde må derfor utgå.
- Legge inn bestemmelser om at leegger og utstyr ikke stikker over hovedgesimsen på bygningene.
- Sikre tidligere innslagspunkt for å oppnå full bredde og fortau langs Helgerudvegen. Herunder ha sammenhengende fortau nordover til og med innkjøringen til Bondelia hage. Dette for å ha god nok bredde på vegarealene, mer trafiksikker løsning for myke trafikanter også i anleggsfasen og for å sikre sammenhengende løsninger.
- Parkeringskravene må tydeliggjøres og økes noe, herunder legge inn krav til gjesteparkering i samsvar med planbeskrivelsen og presisere hvor mange p-plasser som står bak hver bil i bilpoolen.
- Ha krav til ladepunkter for elbil og elsykler i parkeringsanleggene.
- Legge inn bestemmelser om å tilrettelegge for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse.

Før planen blir behandlet andre gang, skal forslagsstiller vurdere disse punktene:

- Krav til tilknytning til fjernvarme, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 pkt. 8.

5. Konklusjon

Bondelia hage er et spennende nytt boligprosjekt i sørbyen. Det ligger med utsikt mot Mjøsa, og har gangavstand til skole og barnehage. Det er jobbet godt med å skape et boligområde med variasjon i boligtyper og lagt vekt på løsninger som fremme liv mellom husene. Den gamle rektorboligen og stabburet framstår som en integrert del av prosjektet. En sentral gangakse fra busslommene nede ved fylkesveg 33 og opp til Helgerudvegen er opprettholdt og videreutviklet. Denne starter i bjørkealleen, går videre tett inntil områdelekeplassen og det store friområdet og videre forbi rektorboligen med tilhørende utearealer. Etter rådmannen syn følger planen opp tankegangen i den regionale strategien for framtidens bosamfunn (connected living) på en god måte.

Rådmannen mener bebyggelsen innenfor delområde BBB3 er foreslått for høy, og fremmer et alternativt planforslag som kan legges ut til offentlig ettersyn samtidig med forslagsstillers plan. Sistnevnte betinget av de endringer som går fram i kap. 4 over.