

**Arkiv:** FE-141, FA-L0, HIST-  
ESA-16/2876  
**JournalpostID:** 21/36290  
**Saksbehandlar:** Åge Andre  
Michaelson  
**Dato:** 02.06.2021

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
154/2021	Formannskapet	16.06.2021
113/2021	Kommunestyret	17.06.2021

### Kommuneplanens arealdel - sluttbehandling av område B25 Fjordheim

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 16.06.2021

1. Konsekvensutredningen av område B25 Fjordheim med tilhørende risiko- og sårbarhetsanalyse anses som et egnet beslutningsgrunnlag, og utredningsplikten er oppfylt.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 vedtar Gjøvik kommune boligområde B25 Fjordheim og tilgrensende friområde i kommuneplanens arealdel 2020-2032.

#### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Konsekvensutredningen av område B25 Fjordheim med tilhørende risiko- og sårbarhetsanalyse anses som et egnet beslutningsgrunnlag, og utredningsplikten er oppfylt.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 vedtar Gjøvik kommune boligområde B25 Fjordheim og tilgrensende friområde i kommuneplanens arealdel 2020-2032.

#### Vedlegg i saken:

10.06.2021 Plankart - kommuneplanens arealdel B25 Fjordheim  
10.06.2021 Plankart - kommuneplanens arealdel vedtatt 29.10.2020 - utsnitt sentrum  
10.06.2021 ROS-analyse - kommuneplanens arealdel 2020-2032  
01.06.2021 Avgjørelse av innsigelsen til B1 Brobakken i kommuneplanens arealdel  
10.06.2021 Konsekvensutredning - kommuneplanens arealdel 2020-2032

#### Kommunestyret 17.06.2021:

#### Behandling:

Innstillingen fra formannskapet ble enstemmig vedtatt.

**KOM- 113/2021 Vedtak:**

1. Konsekvensutredningen av område B25 Fjordheim med tilhørende risiko- og sårbarhetsanalyse anses som et egnet beslutningsgrunnlag, og utredningsplikten er oppfylt.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 vedtar Gjøvik kommune boligområde B25 Fjordheim og tilgrensende friområde i kommuneplanens arealdel 2020-2032.

**Formannskapet 16.06.2021:**

**Behandling:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**FOR- 154/2021 Vedtak:**

1. Konsekvensutredningen av område B25 Fjordheim med tilhørende risiko- og sårbarhetsanalyse anses som et egnet beslutningsgrunnlag, og utredningsplikten er oppfylt.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 vedtar Gjøvik kommune boligområde B25 Fjordheim og tilgrensende friområde i kommuneplanens arealdel 2020-2032.

**FAKTA:**

Bakgrunn og beskrivelse av endringen:

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble godkjent i kommunestyret 29. oktober 2020. I vedtaket ble boligområdet B25 Fjordheim unntatt fra rettsvirkning siden arealformålet ble endret etter offentlig ettersyn av planen. Endringen medførte behov for en begrenset høring av endringen av planformål fra tjenesteyting til boligformål og friområde.

Området grenser inntil Rambekk renseanlegg mot nordvest, Sommerovegen og eksisterende småhusbebyggelse mot sør/sørøst, og friområder langs Mjøsa mot nordøst.

Endringen har sin bakgrunn i dialog med grunneierne knyttet til mulig fremføring av mjøspromenaden over deres eiendom. Siden endringen forutsetter konsekvensutredning var det hensiktsmessig å løse dette gjennom kommuneplanens arealdel i stedet for i kommunedelplanen for strandsona. Utbyggingsarealet har vært regulert til offentlig formål for utvidelse av Rambekk renseanlegg. Behovet for areal til mulig utvidelse av renseanlegget i denne retningen er ikke lenger til stede. Planformålet er uheldig for de eksisterende boligene i området, og er også til hinder for en mulig utvikling av de øvrige utbyggingsarealene. Forslaget legger forholdene til rette for etablering av sammenhengende mjøspromenade fra Bondelia strand til Rambekkvika, og viktige arealer i strandsona blir sikret til friområde for allmennheten.

Etter høringen er det gjort en liten justering i avgrensningen mellom planformålene boligområde og friområde på nedsiden av Sommerroeven. Dette for å sikre tilstrekkelig tomtedybde på boligarealet slik at det blir mulig å etablere boliger med gode adkomstløsning fra Sommerroeven, samt nødvendig areal til hage mot Mjøsa. Endringen innebærer en økning av boligformålet med drøyt 200 m<sup>2</sup> i forhold til det som ble lagt ut på høring.

Endringen er illustrert i plankart som er vedlegg til saken, og er også utredet i som en del av den helhetlige konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen for hele kommuneplanens arealdel. Rådmannen viser til disse vedleggene for nærmere informasjon.

#### B1 Brobakken:

Statens vegvesen sin innsigelse til boligområdet B1 Brobakken er nå avgjort av kommunal- og moderniseringsdepartementet. Departementet støtter Gjøvik kommune sine vurderinger i saken, og departementet har nå formelt godkjent boligområdet som en del av kommuneplanens arealdel 2020-2032. Avgjørelsen i departementet er lagt ved til orientering.

#### **INNSPILL VED OFFENTLIG ETTERSYN:**

Det ble mottatt 2 innspill ved offentlig ettersyn av endringen av planformålet for B25 Fjordheim, og det er fra grunneiere i området.

#### **Morten Sangvik og Agnete Amlie – eier av Sommerroeven 44**

1. Utsikten må ikke forringes.
2. Betongklossene rundt snuhammeren i Sommerroeven må erstattes av noe mer estetisk.
3. Furulunden som er til stor glede for veldig mange må bli ivaretatt.
4. Gleder seg over utviklingen i området, og over godt samarbeid med kommune. Setter pris på at eiendommen ikke lenger vil være regulert til teknisk drift.

#### Rådmannen sine kommentarer:

1. Endringen av planformål fra tjenesteyting til boligformål i området forringer ikke utsikten fra eiendommen direkte. Det er allerede åpnet for bebyggelse i forkant av eiendommen i gjeldende plan. Endringen sikrer et areal til friområde i forkant av eiendommen med forbindelse ned til furulunden og Mjøsa. Dette grepet sikrer fritt utsyn i den retningen også for fremtiden. Arealene som blir endret til boligformål på nedsiden av Sommerroeven må påberegnes utbygd i fremtiden, og bebyggelsen vil nødvendigvis påvirke deler av utsikten i den retningen. Det foreligger ingen konkrete utbyggingsplaner for arealet i dag. Området er preget av småhusbebyggelse med luft mellom bebyggelsen, og det er naturlig å videreføre det preget. Det vil bidra til begrense høyder og gi luft mellom byggene. Dette kombinert med en viss høydeforskjell mellom tomtene vil bidra til at det blir opprettholdt rimelig gode utsiktsforhold også etter utbygging.
2. Løsning for snuhammeren er ikke gjenstand for avklaring gjennom kommuneplanen. Rådmannen har forståelse for innspillet, og dette vil bli vurdert nærmere i forbindelse med kommunen sine øvrige planer i området.
3. Furulunden har stor naturverdi, og området er også viktig som rekreasjonsområde. Arealet er sikret som friområde i planen, og det blir viktig å sikre furuen også ved utbygging av mjøspromenaden på denne strekningen.
4. Rådmannen ser det som gledelig at kommunen og grunneierne i området kan komme frem til en omforent og fremtidsrettet arealbruk i området.

**Britt Sissel Fjordheim Nilsen og Aud Berit Fjordheim – grunneiere av gnr. 57, bnr 8.**

1. Grunneierne ser frem til endre forutsetninger for bruk av arealene, og viser til endringene i arealformål fra fremtidig reserve for renseanlegg (tjenesteyting) til boligformål.
2. Det er ikke samsvar mellom formåls grensene for utbyggingsformål i reguleringsplanen fra 1989 og forslaget til endring i kommuneplanen. Forskjellen utgjør i overkant av 1 dekar der størrelsen på friområdet er økt, og de ønsker fortsatt å beholde en større del av eiendommen.
3. De kan ikke akseptere friområdet GF1. Det er allerede per i dag et stort friområde tett ved den store furua. De forstår ikke behovet for å tilrettelegge et så stort friområde som GF1 i tillegg til det som eksisterer. Dette vil gi en betydelig reduksjon av det arealet som kan utvikles til framtidig boområde.
4. Snuplassen i enden av Sommerroeven bør sees i sammenheng med opparbeiding av friområde og mjøspromenaden. Snuplassen blir i dag brukt til parkeringsplass av mennesker som lufter hunder, fisker og har sosiale sammenkomster ved bålplassen ved den store furua. Snuplassen er i seg selv for liten til store lastebiler, og parkerte biler gjør det vanskeligere og bidrar til at naboeiendommene blir snuplasser for mange. Skal strandområdet oppgraderes må det opparbeides parkeringsplasser i nærhet, f.eks. i skogen ovenfor det nye pumpehuset til Rambekk renseanlegg. Snuplassen er heller ikke et vakkert skue og den bør beplantes/pyntes opp.

#### Rådmannen sine kommentarer:

1. Innledningsvis vil rådmannen påpeke at det har vært omfattende dialog med grunneierne i etterkant av merknaden til endringen i kommuneplanen. Dialogen har påvirket grensene mellom planformålene i plankartet, og gjennom dialogen er det nå kommet frem til en forslag til avtale om kommunalt erverv av friområdet langs Mjøsa fra deres eiendom. For å komme frem til en enighet har det vært avgjørende å se endringene i kommuneplanen i sammenheng med innholdet i selve avtalen. Det er svært gledelig at grunneierne og kommunen har kommet frem til en omforent løsning i både planforslaget og i avtaleforslaget. Rådmannen vurderer at endringene i arealbruken ivaretar både de private og kommunale interessene i området. Både grunneierne og kommunen har vært løsningsorienterte, og det er bidratt til et godt helhetlig plangrep i dette området.
2. Begrensningen av størrelsen på utbyggingsformålet ble innarbeidet i utkastet til kommunedelplan for strandsona, og ble videreført i kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i 2014. Det innebar da en reduksjon av størrelsen på utbyggingsformålet tjenesteyting med tanke på en romslig grønnstruktur langs en fremtidig mjøspromenade på strekningen, og tilsvarende økning i størrelsen på friområdet. I denne endringen av kommuneplanen er det grepet fra kommuneplanen i 2014 videreført. I dialogen med grunneierne er dette kommunisert. For å sikre en god utbyggingsmulighet på boligarealet på nedsiden av Sommerroeven er dybden på formålet justert slik at det gjennomgående er ca. 29 meter. Det er en god tomtedybde i svakt skrånende terreng, og det muliggjør gode uteoppholdsarealer både mot Mjøsa og mot sørvest hvor solforholdene er best. Dette grepet ligger til grunn for enigheten i avtaleforslaget.
3. Størrelsen på friområdet er marginalt redusert jf. punktet ovenfor, og merknaden er delvis imøtekommet gjennom endringer i planforslaget.
4. Løsning for arealene rundt snuhammeren i Sommerroeven er ikke gjenstand for avklaring gjennom kommuneplanen. Rådmannen har forståelse for innspillet, og dette vil bli vurdert nærmere i forbindelse med kommunen sine øvrige planer i området. Situasjonen som beskrives kan håndteres gjennom skilting, optimalisering av selve snuhammeren og beplantning. Rådmannen forutsetter at slike forhold blir vurdert i forbindelse med en handlingsplan i kommunedelplan for strandsona og ved gjennomføring av kommunale tiltak der.

## EGENVURDERING:

### Utredningsplikten:

Rådmannen legger til grunn at den utførte konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen er et egnet beslutningsgrunnlag. Rådmannen vurderer derfor at utredningsplikten er oppfylt.

### Drøfting

Rådmannen vurderer at endringsforslaget innebærer et godt helhetlig plangrep for arealene ved Fjordheim der både de kommunale interessene, grunneiernes interesser og allmennhetens interesser er ivaretatt.

Kommuneplanen sikrer i nødvendig grad kommunen sine behov rundt Rambekk renseanlegg og den tekniske infrastrukturen der. Endringen i planformålet gir boligeierne i området en forutsigbarhet der de kan utvikle boligene og boligeiendommene uten den usikkerheten de tidligere har hatt på grunn at planformålet i området. Grepet sikrer friarealer langs Mjøsa som kan utvikles med mjøspromenade. Dette er spesielt viktig nå når utviklingen av Bondelia park medfører forlengelse av mjøspromenaden fra sør og inn til dette arealet. Endringen av planen og den fremforhandlede avtalen om grunnerverv gjør det mulig å realisere en sammenhengende mjøspromenade som forbinder den eksisterende turvegen i Rambekkvika med det som allerede er etablert ved Bondelia strand.

### Økonomiske og administrative konsekvenser:

Denne endringen av kommuneplanen har sin bakgrunn i dialog med grunneierne av gnr. 57, bnr. 8 om kjøp av et friområde langs Mjøsa med tanke på forlengelse av mjøspromenaden. Forhandlingene om et avtale har pågått parallelt med planprosessen, og har ledet frem til en omforent avtalesforslag.

Rådmannen fremmer egen sak om den avtalen som kommer i samme møter som denne endringen av kommuneplanen. Der blir det redegjort nærmere om de økonomiske og administrative konsekvensene av selv avtalen. Endringen i kommuneplanen muliggjør gjennomføringen av avtalen.

Et vedtak av endringen av kommuneplanen samt godkjenning av avtalen legger til rette for forlengelse av mjøspromenaden. Løsning på mjøspromenaden på strekningen med tilhørende kostnadsnivå er foreløpig ikke prosjektert, og det er hensiktsmessig at det blir synliggjort i en handlingsplan som bør utarbeides i forbindelse med kommunedelplan for strandsona.

### Konsekvens for naturmangfold:

Konsekvens for naturmangfold er vurdert i konsekvensutredningen for område B25 Fjordheim. Forslaget sikrer et betydelig friområde rundt de store furuene langs Mjøsa som har stor lokal verdi.

### Konsekvens for folkehelse:

Omdisponeringen av formålet fra tjenesteyting til boligformål muliggjør kommunalt erverv av friområde langs Mjøsa og fremtidig forlengelse av mjøspromenaden over eiendommen. Mjøspromenaden er en svært populær turveg, og en forlengelse av den sørover vil gi positive effekter for folkehelsen.

### Konsekvens for barn og unge:

Endringen muliggjør kommunal sikring av et større friområde ved furuene ved Mjøsa med tilrettelegging av sammenhengende turveg mellom Bondelia strand og Rambekkvika. Området ved furuene er mye bruk av barn og unge, med hyppige besøk fra blant annet skole. Forlengelse av Mjøspromenaden vil være et positivt tiltak for barn og unge siden det fungerer som en trafikksikker turveg mellom de ulike aktivitetsområdene langs Mjøsa.

### Konsekvens for miljø:

Endringen vil ikke medføre vesentlige konsekvenser for miljø, men konsekvensene er av positiv art.

Boligarealeet er av begrenset størrelse og vil ikke gi store konsekvenser. Lokaliseringen bygger imidlertid opp under både nasjonale og kommunale føringer om konsentrert boligutbygging som begrenser transportbehovet og klimagassutslipp. Det er kort avstand til busstilbud, og gode muligheter for gange og sykkel fra boligene via f.eks. Mjøspromenaden. Forslaget muliggjør også forlengelse av mjøspromenaden som vil stimulere til økt bruk av gange og sykkel.

#### Alternative løsninger

Forslaget innebærer en ny løsning i forhold til den eldre reguleringsplanen som legger til rette for utvidelse av Rambekk rensesanlegg. Siden en utvidelse av rensesanlegget i denne retningen ikke lenger er aktuelt er det hensiktsmessig å endre arealformålet. Arealet er allerede bebyggt med 3 boliger, og ligger som en integrert del av et større småhusområde. Rådmannen vurderer at en begrenset fortetting med småhusbebyggelse er det best egnede formålet for arealene som ligger i noe avstand fra Mjøsa. Arealene langs Mjøsa er viktige for allmennheten, og det er naturlig å videreføre bredden på de offentlige friområdene som grenser inn mot arealet i sør.

Et alternativ er å lede mjøspromenaden ut på Sommerrovegen på denne strekningen dersom kommunen ikke gjennomfører en avtale om erverv av friområdet. Det vil begrense turopplevelsen og medfører et uheldig systemskift med dårlig trafiksikkerhet og uheldige stigningsforhold. Rådmannen kan ikke anbefale et slikt alternativ.

#### Konklusjon:

Rådmannen vurderer at forslaget bygger opp under de langsiktige arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel på en god måte. Utredningsplikten er oppfylt, og forslaget er basert på en omforent løsning med grunneierne i området. Løsningen legger til rette for kommunalt erverv av friområder langs Mjøsa. Rådmannen anbefaler derfor at endringsforslaget blir godkjent.