

## **Kvartal 13 Studenten\_ Notat fra arbeidsmøte 11.5.2023**

kl.9.30-10.50 Rådhuset/Teams

### Møtedeltakere

Martin Traaseth (Campus Living, eier/utbygger av Studenten)

Hanne Brett (MDH arkitekter)

Dagfinn Sagen (MDH Arkitekter)

Tore Larsen Aspmo (Novaform, byggherrerådgiver)

Einar Nordengen (Feste Kapp, plankonsulent)

Tone Dullerud og Gunn Elin Rudi (Arealplan Gjøvik kommune)

Møteagenda iht. planlagt agenda for avlyst arbeidsmøte (27.4.23)

MDH går igjennom endringene i prosjektet fra sist.

### **1. Fortau i Kringens gate**

- Særmøte neste uke med Utbyggingsavdelingen med Rolf Perjord.

### **2. Gjennomgang av innkomne merknader**

- Kun merkander fra regionale myndigheter. Regionale myndigheter krever ofte tiltak i eller utenfor planområdet.
- SVV ønsker løsninger for gange og sykkel i Wergelandsgate, og viser til at denne gaten er del av hovednett for sykkel. Det må derfor sees på alternativ løsning for parkering her.
- SVV viser til eksisterende holdeplass i Hunnsvegen og ønsker seg kantstopp.
- Kommunen mener disse tiltakene over ikke skal inn i planen.
- Pilegrimsleden skal ikke legges inn.

### **3. Parkeringsregnskap og renovasjonsløsning**

- Horisont ønsker renovasjonsløsning med nedgravde containere og tilgang for renovasjonsbil i bakgården. (Ref. tidligere arbeidsmøter mellom forslagstiller og Horisont)
- Kommunen ønsker ikke at renovasjonsløsningen skal legges til bakgården, men i skissert renovasjonsrom ut mot Kringensgate. Dette er den beste løsningen for å ivareta MUA og P-krav, det indre gårdsromsmiljøet samt bebyggelsens uttrykk mot Kringens gate.
- Tilgang for slokkebil fra gatene rundt kvartalet.
- MUA ihht.KPA for alle studentboligene innenfor kvartalet.
- Det må vises skisser på 3 alternative løsninger for parkering – redusert parkering, parkering i hht. KPA og en med noe redusert P-dekning der diagonal gangakse og hjørner i gårdsrommet ivaretas. Vis til fordeler og ulemper ved alternativene.
- Riktig at parkeringsarealer er tenkt samlet og plassert mot nord på tomten.

### **4. Kontekst og høyder**

- Noe økt høyde på plan 1 derfor økt på totalen (ca. 1m), dette pga. fall i Kringensgate og høyere 1.etasje.

## 5. Sol og skygge

- Gårdsrommet : Bra solforhold på dagtid ved jerndøgn. Blir skygge på ettermiddag,
- Viktig å se parkering/skygge i sammenheng, da mye parkering dytter MUA mot sør og inn i skyggeparti.
- Felles uteoppholdsareal på tak er ok.

## 6. Støy

- Tett rekkverk på 1,2 m sikrer støyfrie soner på takterrasse.
- I det lave bygget mot Hunnsvegen – gjennomgående hybler med stille side (parleiligheter).
- Hybler ut mot Kringens gate trenger tiltak.
- Avbøtende tiltak: Russervinduer tillates ikke. Schuco-eksempel reduserer støy med 30% i luftesituasjon. Produktet kom i 2021 og skal være levert til SiO. Fint å kunne se referanseprosjekter og om mulig få info om erfaring med produktet.

## 7. Planløsninger

- Planløsningene er arealeffektive og felles oppholdsrom er plassert logisk og godt med tanke på uteoppholdsarealene i bakgården, adkomst mm.
- Visuell kontakt mellom fellesrom inne og felles MUA.

## 8. Fasader

- Endring ifasadene fra mulighetsstudie: Større vinduer på gateplan, mindre i etasjene over
- Mulighetsskissene viste et mer spennende fasadeuttrykk med større grad av detaljering. Kan man gjeninnføre noen av prinsippene fra mulighetsstudien (Kringens gate og gavlveggen) ?
- Hvordan sikre det arkitektoniske i planbestemmelsene?
- Avtalt nytt arbeidsmøte i uke 25-26 hvor temaet for møtet kan gå mer i detalj på fasader og arkitektonisk uttrykk. Byggesak i GK bør delta her for å sikre overgang mot byggesaken.
- Tone finner alternative møtedatoer og gir tilbakemelding.

## 9. Luftforurensning

- Beskriv i planbeskrivelsen, hva kommer forurensningen av og hva i løsningen forebygger forurensning (åpninger)

## 10. Medvirkning og neste steg

- 22. mai med krisesenteret. Planavd.v/Tone vil delta her.
- deretter eget møte med studentrådet og beboerne i naboblokka.
- Eget møte med beboere i Luefabrikken.





## GJØVIK KOMMUNE

### Kvartal 13 Studenten\_ Notat fra arbeidsmøte 2

Dato: 20.06.2023, kl.12-13.40 , referat rev.27.06.2023

Sted: ByLab Gjøvik rådhus / Teams

Møtedeltakere : Einar Nordengen (Feste Kapp AS)  
Dagfinn Sagen (MDH Arkitekter AS)  
Hanne Brett (MDH Arkitekter AS) på Teams.  
Martin Traaseth (Traaseth/Campus Living) på Teams  
Petter Hartmann Gautneb (Traaseth/Campus Living)  
Gunn Elin Rudi (arealplan, GK)  
Tone Dullerud (arealplan, GK)

#### Oppsatt agenda for møtet:

- Oppdatering av status på skisseprosjekt
- Gjennomgang fasader og estetiske bestemmelser.
- Forhold mot gjeldende planer innenfor kvartalet.
- Status på kommunens planer i Kringens gate
- Oppdatert status mobilitetsplan

Arkitekt gjennomgår endringene i prosjektet. Temaene diskuteres underveis i gjennomgangen.

#### Parkering

- Skisse 1: full p-dekning iht.KPA, tilsvarer 19 p-plasser for bil, redusert uteoppholdsareal og ganglinjer
- Skisse 2: parkering plassert mot nord, moderat parkeringsdekning, 13 p-plasser.
- Skisse 3: Parkering plassert mot nord/tomtegrense, redusert parkering, 8 plasser.

Kommunens har sett på virkningene av de ulike parkeringsforslagene og ønsker å opprettholde kommuneplanens krav til parkering (0,1 plass pr.studentbolig <30m<sup>2</sup>, 0.2 plasser pr. studentbolig >30m<sup>2</sup>) En mulig underdekning internt må kompenseres med tinglyste eksterne plasser.

Kommunen viser til tidligere tilbakemeldinger iht. plasseringen av parkeringen (mot nord på eiendommen) og at parkering ikke skal hindre gangtrafikk gjennom gårdsrommet og bebyggelsen. Det skal være fokus på gode kvaliteter i de felles uteoppholdsarealene i gårdsrommet. Parkeringen skal påvirke dette arealet så lite som mulig selv om kravet til parkeringen opprettholdes.

Sykkelparkering kan om mulig delvis løses i kjeller i bygg byggetrinn 1. Se på mulighet for at de plassene som ikke kan løses innenfor kvartalet (antatt ca.3 plasser), tinglyses på annen matts grunn, slik det er åpning for i kommuneplanen (frikjøp av p-plasser er tiltenkt f.eks bruksendring av sentrumseiendom ect, ikke ved nybygg)

Hvor mange timer sollys inne i gårdsrommet i hvert av de skisserte løsningene? Dokumenter at dette er i hht kravene. Vil også avhenge av parkeringsløsningen.

### Høyder ny bebyggelse

Høyden på ny bebyggelse er økt med ca. 85 cm fra forrige arbeidsmøte. Begrunnelse er tekniske føringer, ett felles ventilasjonsanlegg.

Gesimshøyde er ikke fastsatt, men kommunen ønsker at gesimshøyden ikke økes i form av takopplett.

### Støy

Kommunen er positive til valg av Schuco-vindu (lydvindu) som vist i presentasjonen, og mener dette fremstår som et godt valg for støydempingen i fasaden. (Brekke Strand anbefaler vinduet)

### Antallet boenheter

Antallet boenheter har økt med 9 stk fra 74 til 83. Grunnen til dette er at branntrapp er flyttet mot endegavl og dette har frigjort plass til flere hybler.

Avfallsrom er utvidet noe i bredden, men dette gjør også at døren inn dit fra Kringens gate blir mer forskutt ift.inngang på eiendom på motsatt side av Kringens gate, noe som er ønskelig.

Konseptet for den nye bebyggelsen er ellers uendret.

### Estetisk redegjørelse (utkast) / fasader

Takopplett: kommunen ønsker ikke dette, primært pga opplevd økt gesimshøyde på bebyggelsen.

Fargebruk på fasadene: Kommunen er svært positive til forslaget til fargebruk på bebyggelsen, som er vist som 3 ulike forslag av lyse, dempende farger.

Planbestemmelser: Kommunen ønsker at bestemmelsene er mer konkrete på materialvalg, detaljering ect. Ønsker at *bør* blir erstattet med *skal* for å sikre kvalitetene i skisseprosjektet i størst mulig grad.

Dette kan f.eks være : *Vinduer skal plasseres slik i veggen at de i størst mulig grad gir en relieffvirkning/dybdevirkning i fasaden.*

### Kringens gate

Kommunen fastholder tidligere tilbakemeldinger (jf.oppstartsmøteref.) om at Kringens gate skal etableres som enveiskjørt gate (kjøreretning mot nord) med fortau på østsiden av kjørebanelen, på kvartalsiden av kvartal 13. Det er enighet om dette internt i kommunen (veg/utbygging).

### Nytt arbeidsmøte

Nytt arbeidsmøte med tema takopplett og planbestemmelser er satt til 28.juni. Møteinnkalling er sendt.

### Plankart

Forslagstiller ønsker å løfte frem spørsmålet om mulig endring av formålet bolig/kontor til kun bolig hvor dette i dag er den faktiske bruken av arealene. Forslagstiller ønsker en tilbakemelding på dette og hvordan det evt.kan innarbeides.

Siden dette er en ny plan, mener kommunen at det kan være riktig å regulere dagens bruk, slik at bolig/kontor endres til kun boligformål. Planen må som utgangspunkt da ivareta krav til parkering og MUA iht.antall boenheter. I gjeldene plan skal boligene i den gamle luefabrikken ha felles gårdsplass som også skal være uteoppholdsareal, og parkering skal kun dekke 50% av gårdsplassarealet.

Kommunen ønsker å gi en mer konkret tilbakemelding på dette senere da eldre saksarkiver og tidligere vedtak på sak om bruksendring mm. må gjennomgås som helhet.



## GJØVIK KOMMUNE

### Kvartal 13 Studenten\_ Notat fra arbeidsmøte 3

Dato: 28.06.2023, kl.10-11

Sted: Gjøvik rådhus / Teams

Møtedeltakere : Einar Nordengen (Feste Kapp AS) T  
Dagfinn Sagen (MDH Arkitekter AS) T  
Hanne Brett (MDH Arkitekter AS) T  
Petter Hartmann Gautneb (Traaseth/Campus Living) T  
Tore Larsen Aspmo (Novaform) T  
Gunn Elin Rudi (arealplan, GK)  
Tone Dullerud (arealplan, GK)  
Pål Arne Bustad (byggesak, GK)

#### Oppsatt agenda for møtet:

- Oppdatering skisseprosjekt ift. takopplegg
- Oppdatering skisseprosjekt ift. parkeringsdekning
- Planbestemmelser (utforming bebyggelse og uteoppholdsarealer)
- Endring formål eksisterende bolig/kontor formål
- Videre fremdrift : politisk førstegangsbehandling og ift. mulig utbyggingsavtale.

#### Takopplett

Ark gjennomgår tegningsgrunnlaget for takopplett full dybde og inntrukket 1 m fra gesims, samt hvordan tekniske innstallasjoner vil kunne påvirke bebyggelsens uttrykk (kombihette og heissjakt) alene og innebygget i takopplettene. Takopplettene vil oppleves som del av volumet og inngå i taklandskapet med samme tekking som takflaten ellers.

Det vil kreves detaljert prosjektering for å avdekke eksakte løsninger og høyder på teknisk anlegg, (bla. mulige inntak for ventilasjon i gavlvegg)

Kommunen ønsker at den nye bebyggelsens gesimser skal fremstå tydelige og frykter en opplevelse av økt høyde på det største volumet ved å tillate takopplett (spes.ved å legge det tett på fasadeliv)

Valg av løsning samt hovedgesims på begge volumer må sikres i planbestemmelsene, utforming av tak.

En mulig løsning vil være å fremme plansaken med to alternativer til vedtak; med og uten tillatt takopplett. Temaet takopplett må argumenteres for og drøftes i saken; opplevd høyde på ny bebyggelse kontra ekstra utnyttelse (flere boenheter) , bedre bokvalitet for studentene i hybelene på loftet, samt arkitektonisk uttrykk.

### Parkering

Nye skisser viser at parkeringskravet for prosjektet er innfridd, ved at sykkelparkering i tidligere sykkelbod flyttes til underetasje på eksisterende studentbebyggelse (BT1). Heisadkomst hit og kort avstand til sykkeloppstillingsplassene i kjelleren.

Kommunen ønsker noen flere sykkeloppstillingsplasser på bakkeplan.

### Planbestemmelser

Tilbakemeldingen går på forslag til bestemmelsene:

#### § 5.1.2.5 Utforming

Bestemmelsen ivaretar krav til arkitektonisk uttrykk, valg av materialer, farge mm. Estetisk redegjørelse til byggesak må sikre videre detaljer i ft.arkitekturen, f.eks fargevalg.

Utvendig belysning i anlegget (nedadrettet, skjult lyskilde) må også sikres i planbestemmelsene.

#### § 5.1.4 Uteopphold

Forslag til bestemmelsen ivaretar fokus på det grønne, sitteplasser (intergrerte og fastmonterte), soneinndeling av ulik karakter (grillplass mm), materialer og dekker. Tilføyelse : *Det skal etablere 3 stk oppstammede løvtrær inne i gårdsrommet med stammeomkrets min. dia 15 cm.*

Skisseprosjektet viser nå at det er 32% sollys i gårdsrommet i mer 5 timer ved jevndøgn.

### Formål eksisterende boligbebyggelse

Kan stå som gult/bolig formål ved innsendelse av planforslaget. Kommunen må gjennomgå historikk i saken ift.vedtak bruksendring fra kontor til boligformål (tidligere tillatelse parkering, uteoppholdsrealer) som mulig vil påvirke planforslaget ved en endring. Tilbakemelding på dette temaet ved gjennomgang av planforslaget.



## Fremdrift

Forslagstiller tar sikte på behandling i Utvalg for samfunnsutvikling (SAM) 27.september 2023. Kommunen må da ha komplett planforslag min.4 uker før denne dato. Kommunen kaller inn til mulig overleveringsmøte av planforslaget 28.august, egen innkalling.

### Ansvarsfordeling/utbyggingsavtale

Det skal avholdes et internmøte i kommunen (plan, utbyggingsavdeling og vegavdeling) 5.juli 2023

Forslagstiller vil få tilbakemelding av kommunen etter dette møtet på grensesnittet mellom kommunen og utbyggers ansvar ift.prosjektering og finansiering av etablering av fortau og endringer i Kringens gate.

Rekkefølgebestemmelser skal bl.a sikre opparbeidelse av fortau, og byggesak ønsker dialog ift. brukstillatelse mtp ferdigstillelse av anlegg/veg.