

Arkiv: PLANID-05020418,
PLANNAVN-
Farverikvartalet, FA-
L13
JournalpostID: 20/42929
Saksbehandlar: Lars Engelién
Dato: 18.06.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
80/2020	Utvalg for Samfunnsutvikling	24.06.2020

Detaljregulering for Farverikvartalet - 2. gangs offentlig ettersyn

- Rådmannens forslag til vedtak:**
Konsekvensutredningen for detaljreguleringsplan for Farverikvartalet anses som et egnet beslutningsgrunnlag og utredningsplikten er oppfylt.
- I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 og §12-14 legges forslag til detaljregulering for Farverikvartalet (planID 05020418) ut til nytt offentlig ettersyn, slik det framgår av revidert plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 16.6.2020 med tilhørende konsekvensutredning datert 1.5.2018.
- Planen vil ved endelig vedtak erstatte og oppheve hele områdereguleringsplan for Farverikvartalet, planID 05020319, godkjent 28.5.2015.
- Dersom innsigelse til foreslått gangbru over Hunnselva ikke er løst før planforslaget tas til sluttbehandling, vil brua unntas fra rettsvirkning og bli forsøkt løst ved videre prosess og eventuelt mekling.

Vedlegg i saken:

19.06.2020	01 Farverikvartalet, plankart 16.06.2020
19.06.2020	02 Bestemmelser, 01.05.2019, sist revidert 16.06.2020
19.06.2020	03 Planbeskrivelse, datert 16.06.2020
19.06.2020	04 ROS-Analyse, 01.05.2019
19.06.2020	05 Farverikvartalet, samlede merkander ved oppstart
19.06.2020	06 NML vurdering 01.05.2019
19.06.2020	07 VA-plan for Farverikvartalet, ArealTek
19.06.2020	08 Rapport, Trafikkberegninger Farverikvartalet, 07.12.2018
19.06.2020	09 Støyanalyse, Feste NordØst, 24.04.2019
19.06.2020	10 Riksantikvarens merknader vedrørende innsigelse 16.06.2020

19.06.2020	11 Arkitekturkonsept, Sleth AS, datert 23.04.2020
19.06.2020	12 Skisseprosjekt for påbygg Storgata 10, RAM Arkitekter, datert 05.09.2018
19.06.2020	13 Samlede merknader ved offentlig ettersyn rev 18.06.2020
19.06.2020	14 Sol-skyggenalyse, Sleth AS, datert 09.06.2020
19.06.2020	15 Samlede snitt, Sleth AS, datert 15.06.2020
19.06.2020	16 Endringsliste

Utvalg for Samfunnsutvikling 24.06.2020:

Behandling:

Jo Terje Høysveen er styreleder i Gjøvik Gård, og stilte spørsmål ved sin habilitet. Utvalget fant ham habil, da han ikke har egen økonomisk fordel av utfallet i saken, eller er i nær slekt med tiltakshaver.

Arne Jørgen Skurdal tok opp sin habilitet, da han i fjor sommer skrev under på et brev som gikk i mot planene. Utvalget fant ham habil, da han ikke har personlig egeninteresser i saken. Skurdal fikk permisjon kl 1443, dvs. før saken ble behandlet.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig godkjent.

SAM- 80/2020 Vedtak:

1. Konsekvensutredningen for detaljreguleringsplan for Farverikvartalet anses som et egnet beslutningsgrunnlag og utredningsplikten er oppfylt.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 og §12-14 legges forslag til detaljregulering for Farverikvartalet (planID 05020418) ut til nytt offentlig ettersyn, slik det framgår av revidert plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 16.6.2020 med tilhørende konsekvensutredning datert 1.5.2018.
3. Planen vil ved endelig vedtak erstatte og oppheve hele områdereguleringsplan for Farverikvartalet, planID 05020319, godkjent 28.5.2015.
4. Dersom innsigelse til foreslått gangbru over Hunnselva ikke er løst før planforslaget tas til sluttbehandling, vil brua unntas fra rettsvirkning og bli forsøkt løst ved videre prosess og eventuelt mekling.

Fakta:

Bakgrunn:

Feste Kapp AS har, i samarbeid med arkitektkontorene Kontur AS (Gjøvik) og Sleth AS (Aarhus), på vegne av Farverikvartalet AS, fremmet forslag til detaljregulering for Farverikvartalet med hensikt bygge boliger i form av blokkbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg, legge til rette for nye næringsareal langs Hunnelva og å bygge et nytt nærings- og kontorbygg inne i kvartalet.

«Farverikvartalet» er et stort kvartal midt i Gjøvik sentrum som i dag ligger som en barriere mellom handelsgata Storgata (gågata) og byens største bypark, Gjøvik gård. Dette kvartalet som består av bygårder inntil Storgata, forretnings- og kontorbygget Storgata 10, en gammel kornsilo ute av drift og et 2-etasjes parkeringsdekke, har lenge vært et uutnyttet området med stort potensiale for

transformasjon og fortetning. I 2015 ble det vedtatt en områdereguleringsplan for Farverikvartalet som la til rette for etablering av et kjøpesenter med opptil 100 boenheter i boligblokker på taket med et offentlig parkeringshus i kjeller med krav til minimum 300 offentlige parkeringsplasser. I ettertid har det vist seg at denne planen ikke lot seg gjennomføre pga. manglende markedsinteresser knyttet til handel- og næring og altfor store grunninvesteringer knyttet til å bygge parkeringskjeller i flere etasjenivå under grunnvannstanden inntil Hunnselva.

Hovedkonseptet i planforslaget er endret med en hovedtyngde av boliger i forhold til tidligere vedtatt områderegulering. Dette ut fra at det har bedre markedsmessige forutsetninger, men medfører da behov for en omregulering av planområdet. Det har blitt gjennomført en arkitektkonkurranse for et nytt boligprosjekt i kvartalet, og i forkant av et formelt oppstartsmøte i plansaken, ble problemstillingen fremmet for en politisk prinsippavklaring i Utvalg for Samfunnsutvikling den 08.02.2018 (sak 097/2018).

Planprosess:

Oppstartsmøte ble avholdt 02.05.2018. Varsling av planoppstart med kunngjøringsannonse i Gjøviks Blad ble gjennomført 28.05.2018. Kunngjøringen varslet oppstart av planarbeid og forhandling av utbyggingsavtale, samt en invitasjon til åpent møte. Høringsfrist ble satt til 30.06.2018. Feste Kapp AS mottok 9 merknader til oppstart.

Dette nye boligprosjektet er av kompleks karakter og har fordret aktiv deltagelse og drøftinger mellom privat forslagstiller og Gjøvik kommunes administrasjon for å sikre både bokvaliteter, bomiljøkvaliteter og kvaliteter i de offentlig tilgjengelige byrommene i planområdet. Farverikvartalet er et stort kvartal i Gjøvik sentrum med en utforende tomt mht. terrengforhold, grunnvannstand, omfattende riving av eksisterende bygg og konstruksjoner og krav til bygging av ny infrastruktur. Derfor har det i hele planprosessen blitt gjennomført flere dialogmøter og arbeidsmøter, slik at begge parter har kommet fram til en relativt omforent plan som sikrer alles interesser.

Planforslaget ble oversendt Gjøvik kommune første gang i desember 2018 og mottatt 27.12.2018. Etter en del retting og bearbeiding, ble planforslaget lagt fram til 1. gangs behandling i planutvalget den 23.5.2019 med vedtak om utlegging til offentlig ettersyn. Høringsfrist ble satt til 17. juli 2019.

Ved offentlig ettersyn ble det fremmet innsigelse til planforslaget av Riksantikvaren (RA). RA fremmet innsigelse til selve prosjektet ut fra konflikt med nasjonale kulturminneinteresser (manglende hensyn til omkringliggende verneverdig og fredet bebyggelse og områder), samt innsigelse til ny gangbru over Hunnselva.

I etterkant av høringen har det blitt jobbet med å finne fram til en løsning i forhold til innsigelsen, blant annet gjennom dialogmøter med RA. Forslag til reviderte skisser for ny bebyggelse i kvartalet ble lagt fram for RA i april 2020, med positiv tilbakemelding på at innsigelsen ville bli trukket om planforslaget ble justert i hht. skissene. Endelig tilbakemelding fra RA ut fra justerte bestemmelser for byggehøyder, volum og utforming for den planlagte bebyggelsen ble mottatt 16.06.2020. Innsigelsen til ny bru står fremdeles ved lag.

Plandokumentene er revidert ut fra resultatet på løsning for innsigelsen fra RA, samt andre endringer og justeringer på bakgrunn av merknader og innspill. Endringene betinger et nytt offentlig ettersyn.

Planområde:

Planen omfatter helt eller delvis eiendommene gnr/bnr 67/1049, 67/1047, 67/1045, 67/1043, 67/104, 67/655, 67/669, 67/708, 67/654, 67/880, 61/92 og i tillegg Hunnselva og deler av de kommunale gatene Brenneribakken, Brennerigata, Storgata og Glassverksgata. Plangrensen er identisk med gjeldende områdereguleringsplan for Farverikvartalet.

Planstatus:

Ny detaljregulering for Farverikvartalet skal erstatte gjeldene områderegulering for Farverikvartalet

Plan-ID 05020319, godkjent 28.5.2015, i sin helhet.

Gjeldene områderegulering for Farverikvartalet ble utarbeidet med konsekvensutredning. Denne konsekvensutredningen var bygget opp etter prinsipper gitt i Statens vegvesens Håndbok 140, Konsekvensanalyser, og beskrev planens konsekvenser i forhold til fem ulike utredningstemaer. Konsekvensutredningen er oppsummert i planbeskrivelsen i kapittel 7.2.

Det fremkommer av veiledningsnotat – Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (juni 2017) at ved endringer av et allerede regulert område, er det størrelsen på endringen, sett i forhold til gjeldende plan, som er utgangspunktet for vurderingen. Dette er uavhengig av om hele eller deler av planen er realisert. Utgangspunktet for vurderingen er gjeldende regulering, og ikke hva som faktisk er utbygget innenfor planområdet.

Sentralt i planbeskrivelsen er derfor vurderinger av ny plan sett opp mot gjeldende plan den valgte metoden. Temaene som tidligere er konsekvensutredet er blitt beskrevet på ordinær måte i planbeskrivelsen, og ikke konsekvensutredet på nytt.

Oppland Fylkeskommune ga ved høringsuttalelsen ved offentlig ettersyn av gjeldende områderegulering innsigelse til ny gangbru over Hunnselva slik den var vist på plankartet, fordi brua vil komme i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser.

Fordi gangbroa ikke var en forutsetning for gjennomføring av reguleringsplanen, valgte Gjøvik kommune å unnta området for ny gangbru rettsvirkning den gang. Som følge av at område for ny bru ikke har rettsvirkning i gjeldende plan, foreligger det ingen gyldig konsekvensutredning av dette deltiltaket. Det er derfor utarbeidet konsekvensutredning for gangbro i forlengelse av Sommerfeldts gate over Hunnselva til Gjøvik gård. Den er beskrevet i kapittel 7 i planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planforslaget:

Detaljreguleringsplanen er en omregulering av gjeldende områdereguleringsplan for Farverikvartalet. Leverte plandokumenter er bygget opp med mål om å avdekke, beskrive, og vurdere konsekvenser endringen i arealbruk og utforming har i forhold til gjeldende regulering.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg, næringsarealer på bakkeplan langs Hunnselva, samt et nytt bygg til nærings - / forretningsformål inne i kvartalet.

Ny boligbebyggelse BBB1-3 representerer kjernen i reguleringsplanen. Totalt ca. 130 boenheter vil fordele seg på 9 blokkvolumer som delvis ligger forskjøvet inntil hverandre og separerte, slik at boligkomplekset består av 4 bygningsvolumer. Parkeringskjelleren på 2 etasjer vil romme bil- og sykkelparkeringsplasser til boligene, boder, ny pumpestasjon og ca. 75 offentlige p-plasser.

I tillegg er hensikten med reguleringsplanen å knytte Gjøvik sentrums indre kjerne nærmere Hunnselva og Gjøvik gård ved hjelp av en ny gate og akse tvers igjennom kvartalet. Planen innbefatter noe nabobebyggelse i form av bygårder som ligger inntil Storgata og næringsbyggkomplekset Storgata 10. To av bygårdene har vernestatus. Planen legger til rette for en ny etasje på Storgata 10. På taket av nytt parkeringsanlegg er det planlagt et nytt gårdsrom med felles uteoppholds- og nærlekeplass for boligbebyggelsen, samtidig som gårdsrommet skal fungere som et nytt offentlig tilgjengelig byrom. Offentlige gater og ny elvepromenade langs Hunnselva i planområdet, er i hovedsak regulert til offentlige gatetun for å sikre at trafikkavviklingen skal foregå på de myke trafikanter premisser og at framtidig formgivning av disse byrommene skal signalisere at dette er byrom med møteplasser for sosialt byliv. Et eksisterende grøntområde ved Gjøvik Bibliotek, er i planen regulert til offentlig park.

Planarealet er på totalt 20,9 daa og eiendomsforholdene i prosjektet er de samme som ved tidligere reguleringsplan. Mer utdypende informasjon om eiendommer og eierforhold ligger i

planbeskrivelsen, sammen med utdypende informasjon om planforslaget for øvrig (se planbeskrivelse kap. 4).

Arealoppgave:

Nedenfor er en oversikt over samlet areal for de ulike formålene i plankartet.

<i>Arealformål</i>	<i>Areal i daa</i>
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (3)	4,0
1600 - Uteoppholdsareal (2)	0,7
1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (3)	2,0 2,9
1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting (2)	0,9
2011 - Kjøreveg	0,6
2012 - Fortau	6,3
2014 - Gatetun (10)	0,1
3040 - Friområde	1,8
3050 - Park	1,7
6610 - Naturområde i sjø og vassdrag	
Sum:	20,9

VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Ved 1. gangs offentlig ettersyn av planarbeidet ble det mottatt 12 merknader og 1 innsigelse. Disse er oppsummert nedenfor, og plankonsulentens sine kommentarer til merknadene er kopiert fra planbeskrivelsen.

Offentlige myndigheter:

1. Fylkesmannen i Innlandet
2. Oppland Fylkeskommune v/Fylkestinget
3. Statens Vegvesen
4. Norges Vassdrags og Energidirektorat (NVE)
5. Bane NOR
6. Visit Innlandet
7. Riksantikvaren - innsigelse
8. Gjøvik kommune v/Barnerepresentanten

Berørte grunneiere:

9. Storgata 12 AS
10. Gjøvik Skofabrikk, epost datert 02.09.2019
11. AS Gjøvik Skofabrikk og Quammegården ANS (Fells uttalelse fra Advokatfirmaet Mageli ANS), (datert 04.07.2019)
12. AS Gjøvik Skofabrikk og Quammegården ANS (Fells uttalelse fra Advokatfirmaet Mageli ANS), (datert 27.09.2019)
13. Gjøvik Gård

OFFENTLIGE MYNDIGHETER:

Fylkesmannen i Innlandet, 07.08.2019

1. Fylkesmannen vurderer samlet sett at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar barn og

unges interesser, folkehelse og universell utforming.

2. Det er Fylkesmannens vurdering at støy er tilfredsstillende ivaretatt i planarbeidet.
3. I ROS- analysen vises det til at det kan finnes forurensning etter tidligere næringsvirksomhet i området. Håndtering av eventuelle forekomster av forurenset grunn i planområdet er ivaretatt gjennom planbestemmelsens §4-2.2, punkt b. Fylkesmannen har ingen ytterligere merknader til dette.
4. Fylkesmannen etterlyser en noe mer ambisiøs klimaambisjon for bygningsmassen i denne planen. Planbestemmelsen § 4-6.7 viser til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, med mulighet for tilkobling til fjernvarme. En så stor og sentralt plassert utbygging som denne har potensiale til å fremstå som en signalutbygging for klimaambisjonene i Gjøvik. En plan som konkretiserer ambisjoner om byggeprosjektets klimaavtrykk ville, i tillegg til klimagassreduksjon i dette konkrete prosjektet, kunne gi positive ringvirkninger i form av økt lokal kompetanse og næringsutvikling knyttet til gode klimaløsninger. Eksempler på relevante klimaambisjoner som strekker seg ut over gjeldende byggetekniske krav, er produksjon av fornybar energi i form av utnyttelse av solenergi, bruk av tre som byggemateriale og fossilfri bygg- og anleggsperiode. Fylkesmannen oppfordrer kommunen som planmyndighet til å opprettholde dialog med utbygger, med mål om å innarbeide så gode klimaløsninger som mulig i den videre detaljplanlegging av prosjektet.

Kommentarer fra plankonsulent:

1. Tas til etterretning.
2. Tas til etterretning.
3. Tas til etterretning.
4. Blant annet på grunn av utarbeidet brannkonsept er det ikke ønskelig å innarbeide bestemmelser om økt bruk av tre, og det er ønskelig at utarbeidede bestemmelser som gjelder energikrav blir stående. Materialkonseptet som nå er har vært gjenstand for revisjon skal også sikre at ny bebyggelse spiller på lag med omkringliggende eksisterende bebyggelse.

Rådmannens vurdering:

1. Tas til etterretning.
2. Tas til etterretning.
3. Tas til etterretning.
4. Rådmannen tar til etterretning oppfordringen, og vil som planmyndighet opprettholde en god dialog med utbygger for å fremme så gode klimaløsninger som mulig i den videre detaljplanleggingen i prosjektet.

Oppland Fylkeskommune v/ Fylkesutvalget, møtedato 27.08.2019

1. Fylkesutvalget mener det er svært positivt at det er igangsatt et arbeid for å utvikle Farverikvartalet. Dette er et sentralt kvartal i Gjøvik by, og en utbygging vil bidra til vitalisering av sentrumsområdet ved Storgata, Brennerigata og ned mot Hunnselva og Gjøvik gård. Tilrettelegging for flere boliger i sentrum er i tråd med de langsiktige målsettingene i Strategi for ny byutvikling - samordnet areal- og transportstrategi for Gjøvik.
2. Fylkesutvalget anmoder kommunen å gjøre en ny vurdering av høydebestemmelsene i § 5.1. Utbyggingen vil bryte silhuetten og stenge for viktige siktlinjer, blant annet mot Gjøvik kirke og Mjøsa og kaste skygge i deler av parken på Gjøvik gård.
3. Fylkesutvalget forventer at Gjøvik kommune finner gode løsninger som sikrer ivaretagelsen av viktige kulturminner, samt sikrer trygg adkomst uten bruk av bil til områder og

aktiviteter for rekreasjon, barn og unge, som for eksempel Gjøvik Skatepark, Jernbaneparken, Gjøvik Gård og Gjøvik Fjellhall/svømmehall.

Kommentarer fra plankonsulent:

1. Tas til etterretning.
2. Merknaden ansees å være ivaretatt gjennom det reviderte planforslaget som er fremlagt for Riksantikvaren.
3. Samme vurdering som punkt 2 over. Det vil bli behov for å koble videre i etterkant av vedtatt reguleringsplan for å sikre en rettsvirkning av forslaget om gangbru over til Gjøvik gård. Dette arealet foreslås utelatt fra rettsvirkning i denne omgang, slik at planen ellers kan vedtas.

Rådmannens vurdering:

1. Tas til etterretning.
2. Det har blitt foretatt en ny vurdering av høydebestemmelsene i § 5.1 som en konsekvens av å imøtekomme innsigelsen fra Riksantikvaren. I det nye planforslaget er byggehøyder endret for å oppnå en bedre silhuettvirkning og tilpasning til eksisterende bebyggelse i sentrum. Nytt planutkast representerer redusert slagskygge fra nye bygg i deler av parken til Gjøvik gård, i forhold til byggehøydene i forrige planforslag. Det kommer fram av illustrasjoner i vedlagt planbeskrivelse.
3. Rådmannen tar forventningen til etterretning og vil framover sørge for å finne gode løsninger for trygg framkommelighet for barn- og unge og alle myke trafikanter for ferdsel imellom viktige målpunkt for lek, opphold og rekreasjon i Gjøvik sentrum med Gjøvik gård, med avveieende hensyn til viktige kulturminner og universell utforming.

Statens vegvesen, brev datert 05.08.2019

1. Det må knyttes rekkefølgebestemmelser til etablering av sykkelparkering, slik at planen sikrer at sykkelparkering er ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg. Vi forventer at dette innarbeides før sluttbehandling av planen.
2. Det legges til rette for ca. 130 leiligheter. Dette gir en gjennomsnittlig parkeringsdekning på ca. 0,78 p-plass per bolig. Planforslaget fraviker kommuneplanen noe når det gjelder parkeringsdekningen, men dette bør være akseptabelt på en så sentral lokalisering. Det er korte avstander mellom eksisterende og nye boliger, arbeidsplasser og forretninger, slik at færre behøver å kjøre bil.

Kommentarer fra plankonsulent:

1. Det foreslås å innarbeide krav til etablering av sykkelparkering under § 4-2.3 a) som knytter seg til ferdigstillelse av anlegg.
2. Tas til etterretning.

Rådmannens vurdering:

1. Det er nå innarbeidet i punkt a) i *§4-2.3 Rekkefølgekrav før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for den enkelte byggefase* i planbestemmelsene for dette planforslaget.
2. Tas til etterretning.

Norges Vassdrags og Energidirektorat (NVE), brev datert 27.06.2019

NVEs brev ved høringen er av generell karakter, og henviser til NVEs hjelpemidler og verktøy for å kartlegge flom og skredfare i arealplanleggingen, og gjengis derfor ikke her.

Kommentarer fra plankonsulent:

Forholdet til flom, erosjon og sikring mot klimaendringer ansees godt ivaretatt gjennom utarbeidet ROS-analyse og tilhørende planbestemmelser for overvann.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen er enig i plankonsulentens kommentar

BaneNor, brev datert 14.06.2019

Angjeldende planområde ligger om lag 250 - 350 m vest for Gjøvik skystasjon. Planarbeidet berører ikke viktige regionale eller nasjonale jernbaneinteresser, og vi har derfor ikke merknader til planforslaget.

Kommentarer fra plankonsulent:

Tas til etterretning

Rådmannens vurdering:

Tas til etterretning

Visit Innlandet, brev epost 19.07.2019

1. I forbindelse med etablering av Kulturstredet/Kulturtrappa utenfor dagens Kulturhus og Quality Hotell Strand tilbake i 2013, så var det et uttrykt ønske og mål fra kommunestyret om at man skulle videreføre de kvalitetene som der ble anlagt når man senere skulle fortsette med videreutvikling av området oppover Hunnselva (les Farverikvartalet) og nedover mot Mjøsa. Etablering av gateløpet og kulturtrappa var tilbake i 2013 et vellykket spleiselag mellom kommunen, fylkeskommunen, Sparebankstiftelsen DnB og innsamlede midler fra lokale bedrifter og enkeltpersoner. Vi ber derfor om at man i en form av en utbyggeravtale mellom Gjøvik Kommune og utbygger sikrer målene man satte seg tilbake i 2013. Vi tenker da på tilgjengelighet for allmennheten, valg av materialer, utforming langs elveløpet osv.
2. Vi registrerer at det er en betydelig reduksjon av næringsareal og boareal har økt tilsvarende. Dette er jo en naturlig konsekvens for et prosjekt som har eksistert en god del år. Det som nå er tegnet inn av næringsareal er servering med uteservering. Ut fra undersøkelsen om solforhold så kan det se ut som at man vil sitte store deler av dagen i skyggen. Utfordrer på at man tenker hvordan man kan anrette serveringsplasser som oppnår mest mulig sol både langs promenade og andre steder tilknyttet utbyggingen. Kanskje kan man se på mulighetene for å etablere noe ut i/mot Hunnselva for å få et par timer ekstra med sol?
3. Vi registrerer videre at det er tenkt å bygge høyt. Dette vil gi en fremtidig skyggelegging av Gjøvik Gårds nedre del. Denne delen av Gjøvik Gård er i dag allerede i skyggenes dal på grunn av store trær i parken. Skulle man i fremtiden se for seg å videreutvikle denne delen av Gjøvik Gård i forbindelse med felling/utskifting av trær– kan det det være viktig at dette hensyn tas med tanke på byggehøyden som er tenkt. Det planlegges en elvepromenade på Gjøvik Gård siden som slik vi forstår det nå vil bli liggende i skyggen. Vi tar det for gitt at man ser utviklingsplan for Gjøvik Gård i sammenheng med denne reguleringsplanen.

Kommentarer fra plankonsulent:

1. Som Visit Innlandet selv strekker frem knytter dette forholdet seg til utbyggingsavtalen, og

ikke selve reguleringsplanen. Denne har også vært på høring, og vi ber Gjøvik kommune flytte denne merknaden til den videre behandlingen av utbyggingsavtalen.

2. Skyggeforholdene kan som for andre deler av Gjøvik være krevende, men det vurderes som lite hensiktsmessig å gjøre endringer på bygningskonseptet ut over de endringer som er gjort for å imøtekomme fremlagt innsigelse. Innsigelsen viser hvilke sammensatte interesseavveininger som må gjøres i et slikt urbant fortettingsprosjekt. Å etablere elementer ut i Hunnselva vurderes som lite aktuelt, blant annet av hensyn til flomsituasjonen / hensynssonen for flom.
3. Det bes om at Gjøvik kommune selv kommenterer vurderinger opp mot utviklingsplanen for

Gjøvik gård. Det vises ellers til vår merknad knyttet til brev fra Riksantikvaren, merknad 7.

Rådmannens vurdering:

1. Det er utarbeidet en utbyggingsavtale som følger et separat behandlingsløp fram til felles politisk behandling ved endelig planvedtak. Utbyggingsavtalen definerer detaljert kostnadsfordeling og inneholder kostnadskalkyler som definerer ambisjonsnivået for infrastruktur og materialbruk. Rådmannen mener merknaden innfris ved bruk av rekkefølgebestemmelser med krav til detaljerte situasjons- og utomhusplaner og planbestemmelser som setter krav til kvalitet på offentlige gater og uteareal.
2. Rådmannen er enig i plankonsulentens kommentar.
3. Rådmannen ser på utviklingsplanen for Gjøvik Gård i sammenheng med denne reguleringsplanen, og mener at de ulike interesser eller løsninger ikke står i et motsetningsforhold. Solforholdene endrer seg i løpet av dagen og i løpet av året. Gjøvik gård med parken har gode solforhold hele dagen. Det vises til vedlagt sol- og skyggeanalyse, og en redegjørelse for at skyggeforholdene i parken til Gjøvik gård er forbedret med nedjusterte høyder på byggene i kapittel 5 i planbeskrivelsen.

Riksantikvaren, brev datert 26.09.2019

1. Riksantikvaren fremlegger innsigelse til planforslaget. Begrunnelsen for innsigelsen var at forslaget til reguleringsplan kom i konflikt med nasjonale kulturminne interesser. Riksantikvaren påpekte at byggehøydene var for store, og volumene for dominerende. Etter Riksantikvarens vurdering brøt planlagte volumer med den gjennomgående skalaen i Gjøvik sentrum, ville ha negativ innvirkning på den freda parken på Gjøvik gård og dominere NB! - området med eldre, verdifull industribebyggelse. For å kunne fra falle innsigelsen krevde Riksantikvaren at maksimal byggehøyde ble satt til seks etasjer og at volumene blir bearbeidet slik at de blir mindre massive. Riksantikvaren ønsket i tillegg at planens bestemmelser knyttet til utforming i større grad sikre arkitektonisk kvalitet enn det som tidligere illustrasjoner viser. «Høyder, materialer og farger på ny bebyggelse må tilpasses og møte de eksisterende industrihistoriske bygningene langs Hunnselva», skrev Riksantikvaren i sin høringsuttalelse.
2. Avslutningsvis i sitt brev påpekte Riksantikvaren at de ikke kan akseptere planlagt bru over Hunnselva. Den vil etter Riksantikvarens vurdering bidra til å svekke kulturminneverdiene som fredningen skal ivareta, og bryte parkens tålegrense fornye tiltak. Konsekvensene av ei ny gangbru, som vist i forslaget til reguleringsplan, vil bli et vesentlig fysisk inngrep i det fredete kulturminnet, i tillegg til en forringelse av opplevelsesverdiene og kvalitetene i parken.

Kommentarer fra plankonsulent:

1. Innsigelsen er imøtekommet gjennom revidert planforslag. Forslag til revidert planforslag ble lagt frem for Riksantikvaren. Det er ikke mottatt tilbakemeldinger på denne anmodningen enda, slik at planforslaget er utarbeidet under forutsetning om at Riksantikvaren trekker innsigelsen på de vilkår som foreslås i anmodningen.

(Plankonsulent oversendte planbeskrivelsen med denne kommentaren før Gjøvik kommune mottok endelig merknad vedrørende innsigelse fra Riksantikvaren – se saksvedlegg 10)

2. Ingen kommentar

Rådmannens vurdering:

1. Forslagstiller har i dialog med Riksantikvar endret høyder på bygg og fasadeuttrykk og den 16.06.2020 sendte Riksantikvar en merknad om at «*Endringene som er gjort møter på en tilstrekkelig måte vår innsigelse til volum/høyder/ utforming for den planlagte bebyggelsen innenfor Farverikvartalet. Endringene i bestemmelsene sikrer dette på en tilstrekkelig måte.*»
2. Andre del av Riksantikvarens innsigelse har ikke vært gjenstand for dialog. I Riksantikvarens siste merknad vedrørende innsigelse blir det presisert at: «*Når det gjelder brua over til Gjøvik gård, står vår innsigelse fremdeles ved lag. Detaljregulering for Farverikvartalet kan vedtas i tråd med de endringene som er vist i det tilsendte materialet. Dette forutsetter at brua over til Gjøvik gård tas ut av planen, eller unntas rettsvirkning*». Rådmannen mener at Gjøvik kommune trenger noe tid for å komme fram til gode, helhetlige og omforente løsninger for gangbroforbindelse over til Gjøvik gård i samarbeid med kulturminnemyndighetene. Derfor fremmes gangbroen som et element i reguleringsplanen også for 2. gangs politisk behandling. For at ikke denne prosessen skal forsinke et politisk planvedtak og realisering av byggeprosjektet, ønsker Rådmannen å unndra arealet der en gangbro er planlagt for rettsvirkning ved endelig planvedtak.

Gjøvik kommune v/Barnerepresentanten

1. Barnerepresentanten peker på at det er viktig i et boligprosjekt at uteområde fremstår som attraktivt og at det blir laget en detaljert utomhusplan. En utomhusplan som er planlagt for beboerne i ulike aldre og som også kan brukes av Gjøviks befolkning. Viktige med møteplasser, da vi vet at ensomhet er et stigende problem.
2. Barnerepresentanten peker på FNs barnekonvensjon artikkel 31 forteller om barnas spesielle rettigheter, deriblant retten til lek. Vår oppgave er å legge forholdene til rette slik at dette er mulig, og henviser til nasjonalt regelverk knyttet til dette, samt Gjøvik kommunes «Veileder for leke og aktivitetsområder».
3. Barnerepresentanten peker på at det er viktig med god kvalitet slik at det fremstår attraktivt. Med skjermet sitteplasser for eksempel med pergola, busker og planter. Og en belyningsplan.
4. Viktig med trafiksikkerhetstiltak i anleggsperioden.
5. Hvor skal avfallscontainerne plasseres? At de ikke blir i nærheten av møteplassen med lukt og kjøring av renovasjonskjøretøylene.

Kommentarer fra plankonsulent:

1. Vi vurderer merknaden som ivare tatt gjennom planbestemmelse § 4-1.1, Krav til situasjonsplan, samt § 4.6.4, Uteoppholdsarealer og lekearealer for ny bebyggelse.

2. Samme vurdering som over, samt kapittel 7.2.2, Barn og unges interesser i planbeskrivelsen.
3. Gjøvik kommune og forslagsstiller er enige om målsetningen om kvalitet for området. Dette kommer blant annet til uttrykk gjennom planbestemmelse § 4-3 Utforming av ny bebyggelse, samt krav til situasjonsplan som beskrevet i punkt 1. Belysningsplan er ivarettatt gjennom rekkefølgekrav § 4-2.2 Helhetlig belysningsplan.
4. Det legges til grunn at trafiksikkerhet i anleggsperioden ivaretas av utførende entreprenør.
5. Løsninger for avfallsanlegg er omtalt i planbestemmelse § 4-6.1 Tekniske anlegg, herunder avfallsanlegg. Det skal etableres felles avfallsanlegg for ny boligbebyggelse. Avfallsanlegg kan løses ved avfallsrom i parkeringskjeller eller i form av returpunkt med helt nedgravde containere utvendig, evt. en kombinasjon av disse. Endelig plassering og utforming av avfallsanlegg skal framgå av utomhusplaner.

Rådmannens vurdering:

1. Rådmannen er enig i plankonsulentens kommentar
2. Rådmannen er enig i plankonsulentens kommentar
3. Rådmannen er enig i plankonsulentens kommentar
4. Rådmannen er enig i plankonsulentens kommentar

GRUNNEIERE OG NABOER:

Storgata 12 AS, epost datert 08.08.2019

1. Adkomst til vår eiendom plan 1 via parkeringshus er nå forslått permanent med innkjøring fra Brenneribakken, med bredde 6-8,0 m. Adkomst er ikke vist på snittegning fra KONTUR nr.

P-A3003 snitt 1 og 2?? Innkjøringsarealet er vist åpent, men det opplyses at det muligens vil bli anlagt en bru over i forbindelse med tilknytning mellom Storgt. og hage plan 2. Skissert adkomst er etter vår mening den eneste riktige adkomst til vår eiendom Storgaten 12, men vi ber om at det i den videre planlegging tas hensyn til snumuligheter og at bru til hage planlegges med størst mulig fri høgde under brua.

2. Adkomst til vår eiendom plan 0 via parkeringshus plan 0 er noe uhensiktsmessig og lang gjennom privat parkeringskjeller. Vi ber om det kan være mulig med innkjøring fra området ca. ved nåværende varemottak for Storgt. 10.
3. I visse perioder vil vi anta at våre parkeringsplasser plan 0 og 1 vil være utilgjengelige, vi forutsetter at det skaffes tilsvarende plasser i nærheten, kostnadsfritt for oss.
4. Dagens parkeringshus har i dag 212 offentlige parkeringsplasser som blir redusert til 75 plasser ved denne utbyggingen. Dette er en ulempe og verdiforringelse for Storgt. 12. Det samme gjelder for resten av Storgata. Bygging av erstatningsplasser må bygges i takt med tap av plasser ved utbygging av Farverikvartalet.
5. Eksisterende parkeringshus skal ennå bestå i noen år. Dekket i plan 1 er i dag i en slik forfatning at det er en skam for byen. Stort vedlikeholds arbeide er nødvendig og det holder ikke lenger med noe flikking senhøstes.

Kommentarer fra plankonsulent:

1. Utbygger er positiv til å vurdere snumulighet i rommet mellom Storgata 12 og 14, dimensjoner for små kjøretøy. Høydene i Storgata og Gårdshagen er bestemmende for høyden på brubanen over SGT6-7.
2. Mellom plan 0 og terrenget ved varemottaket for Storgata 10 har en høydeforskjell på 0,55

m. Teknisk vil det etter vår vurdering bli vanskelig å overvinne denne høydeforskjellen, da høyden på terrenget ute er bundet av Storgata 10, og i prosjektet også henger sammen med totalløsningen. Høydeforskjellen er for øvrig den samme i dag. Slik planen ser ut i dag er det derfor ikke mulig å imøtekomme ønsket. Forslagsstiller er åpne for å vurdere innspillet nærmere i detaljprosjekteringen.

3. I faseoppbyggingen av prosjektet er det lagt stor vekt på at eks parkeringsanlegg skal kunne være i drift lengst mulig, og til at det er etablert noe parkering i fase 1. Spørsmålet om andre parkeringsplasser ved bortfall av de eksisterende er ikke et tema for selve reguleringsplanen, og må løses i forbindelse med gjennomføringen i dialog mellom partene.
4. Reduksjonen i antall offentlige plasser må sees i sammenheng med at kommunen arbeider med andre muligheter for å dekke parkeringsbehovet i denne delen av Gjøvik sentrum. Det bes om at Gjøvik kommune kommenterer dette forholdet nærmere i sitt saksfremlegg.
5. Vurderinger knyttet til eksisterende parkeringshus tekniske tilstand og vedlikeholdsbehov tilligger ikke reguleringsplanen å ta stilling til, og må besvares av Gjøvik kommune eller eiere i fellesskap.

Rådmannens vurdering:

1. Merknaden etterkommes ved at det er i forslag i planbestemmelsene i § 6.3 *Gatetun, offentlig o_SGT 1-10* for o_SGT6-7 (ny gate mellom Brenneribakken og Storgata 10 inne i kvartalet) er satt at «*det skal sikres vendemulighet for personbil innenfor formålene*». I § 4-3 *Utforming av ny bebyggelse* i forslag til bestemmelser, er tilstrekkelig høyde under ny gangbro Storgata og gårdstunet satt ved at «*Det skal sikres en fri høyde på minimum 3,5 meter fra o_SGT6-7 og opp til underkant gangbro*».
2. Rådmannen er enig i plankonsulentens kommentar.
3. Rådmannen er enig i plankonsulentens kommentar.
4. Dette er en merknad som ikke gjelder selve reguleringsplanen. Gjøvik kommune vedlikeholder eksisterende dekke etter driftsfaglig skjønn og løpende risikovurdering.

Gjøvik skofabrikk, epost datert 2.09.2019

Viser til reguleringsplan for Farverikvartalet, og § 5.3. Bolig/kontor/forretning, BKB 1-2.

For Storgata 14 og 16 ønskes følgende formål:

- 1. etasje: parkering
- 2. etasje: forretning, kontor, bolig og tjenesteyting
- 3. etasje (utgang mot Storgata): forretning, kontor og tjenesteyting
- 4. etasje: bolig, kontor og tjenesteyting
- 5. etasje: bolig, kontor og tjenesteyting
- 6. etasje: bolig, kontor og tjenesteyting

Kommentarer fra plankonsulent:

Differansen på dette forslaget opp mot slik planen var ved 1. gangs offentlig ettersyn, gjelder en økt grad av fleksibilitet på byggets øvre etasjer, samt muligheter for bolig i byggenes 2. etasje.

Merknaden tas til følge og den aktuelle bestemmelsen revideres. Det er viktig å sikre en aktiv fasade mot Storgata i form av forretning eller tjenesteyting. Ut over dette er det i samråd med kommunen kommet frem til at det er hensiktsmessig å ha en stor grad av fleksibilitet på hvordan øvrige etasjer benyttes.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen slutter seg til plankonsulentens kommentar og imøtegår med dette anmodning fra grunneier og åpner opp for at det er hensiktsmessig å endre formål i plan og bestemmelser som

berører eiendommen, for å sikre aktive fasader ut mot gateplan og en økt fleksibilitet i hvordan øvrige etasjer benyttes.

**AS Gjøvik Skofabrikk og Quammegården ANS (Fells uttalelse fra Advokatfirmaet Mageli ANS),
datert 04.07.2019)**

Forhold knyttet til Storgata 14, Jettegården:

1. Gjøvik skofabrikk må ha kontinuering tilgang til kjellerplanet i tilknytning til sin drift. I det ferdige garasjeanlegget må det tas vegg p-plasser i plan 0, for å gi god nok tilgang til bygget og garasjen.
2. Hovedinngangen til Jettegården er i dag fra plan 1 (dagens øvre plan) Det må alternativt bygges ny hovedinngang fra Storgata, plan 2, noe som vil bety høye ombyggingskostander, både inn og ute. Farverikvartalet må pålegge og bekoste en slik løsning.
3. En leietaker på plan 1 vil trenge minst 4 p-plasser plan 1 i, under og etter byggeperioden. Et tilfredsstillende antall p-plasser må være disponible for kjøreskole i hele byggeperioden, og når prosjektet er ferdig. Det må legges til rette for ferdsel for HC under og etter byggeperiodene.
4. Det reises en del praktiske spørsmål omkring fremtidig vedlikehold av bygget som en konsekvens av byggeperiode for Farverikvartalet. Farverikvartalet må sørge for /bekoste muligheter for rengjøring av fasade.
5. Det stilles spørsmål til hvordan tilgang til brann og redning vil bli under byggeperioden.
6. Det pekes på verdireduksjon og andre negative effekter av etableringen av Farverikvartalet.
7. Det bes om at Jettegården reguleres til bolig/forretning /kontor

Forhold knyttet til Storgata 16, Quammegården:

8. Quammegården har inngang fra dagens p-plass (plan1) med innkjøring fra Brenneribakken til byggets 5 etasjer. Vi kan ikke se hvordan dette blir hensyntatt i den planlagte utbyggingen. Med den foreslåtte reguleringen vil den etablerte adkomsten til leietakere og kunder ikke være mulig. Det vil få store konsekvenser for byggets leietakere. Gjøvik kommune må i sitt vedtak sikre fortsatt adkomst til bygget gjennom innkjøring fra Brenneribakken.
9. Samme spørsmål som gjelder hvordan tilgang til brann og redning vil bli under byggeperioden.

Kommentarer fra plankonsulent:

1. Forslagsstiller noterer seg Jettegårdens behov. Dette vil måtte bli fulgt opp i forbindelse med byggingen. Forslagsstiller vil forsøke å imøtekomme dette så langt som mulig.
2. Etter vår vurdering skjer det ingen endringer som tilsier at hovedinngangen behøver å flyttes. SGT6-7 vil fungere som adkomstareal i byggefasen. Denne vil bli stenges kun unntaksvis.
3. Avtaler med huseier eller leietakere om bruk av parkeringsplasser i parkeringshuset er et forhold mellom dem og kommunen. Farverikvartalet hefter ikke for hvordan dette løses i byggetiden eller hva som avtales for de offentlige plassene kommunen skal overta. SGT6-7 vil være tilgjengelig for HC før, under og etter utbygging.
4. Forholdene som her trekkes frem er ikke et reguleringsmessig tema, men gjelder drift av byggeplassen Spørsmålene vil derfor måtte bli løst i forbindelse med gjennomføringen.
5. Eiendommene har angrep for utrykningskjøretøy fra Storgata. Det skjer ingen endring Brannoppstillingsplasser vil komme frem på situasjonsplanen som skal utarbeides i byggesaksfasen.
6. Spørsmål som gjelder verdiforringelse, er ikke et tema som kan behandles i selve reguleringsplanen.
7. Farverikvartalet AS har ingen bemerkninger til dette. Merknaden vurderes som ivarettatt,

men det er opprettholdt en forutsetning om forretning / tjenesteyting eller kontor på 1. plan. (mot Storgata)

8. Innkjøring fra Brenneribakken til Storgata 10 - 18 er sikret i planen. Øvre plan i parkeringsanlegget blir offentlig parkering.
9. Samme vurdering som punkt 5.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen slutter seg til plankonsulentens kommentar og svar på alle 9 punkt.

AS Gjøvik Skofabrikk og Quammegården ANS (Fells uttalelse fra Advokatfirmaet Mageli ANS), (datert 27.09.2019)

I tillegg til allerede innsendte innsigelser, fremmes følgende merknader som det bes om at ivaretas i prosessen:

1. Storgata 14 og 16 ønsker at trapp fjernes for at arealet med bredde 8 meter foran eksisterende bebyggelse blir lengst mulig. Dette for å opprettholde nødvendig bilkjøring inn til eiendommene, da 6 meter bredde blir for trangt.
2. I deler av adkomstarealet ønskes man at det avsettes arealer for bil(er) i tilknytning til varelevering/korttidsparkering utformet som et langsgående oppmerket areal langs bygningene.
3. Det er ønskelig med snuplass i tilknytning til det arealet der det i dag er trappeadkomst til øvre nivå mot Storgata.
4. Adkomst/ port til nytt p-hus må etableres med god bredde. Størrelse bestemmes i samråd med Storgata 12, 14 og 16. Porten må utstyres med fjernbetjening.
5. Jettegården vurderer å snu hovedinngangen til Storgata for å i rimelig grad ivareta næringsvirksomheten. Farverikvartalet må pålegges og bekoste en slik løsning.
6. Storgata 16 er svært skeptisk til om det blir plass til bilgjennomkjøring når det står lastebil ved deres rampe. Med trapp som vist på tegning vil det ikke være plass til å passere med bil der til eiendommene 14 og 12.
7. Det uttrykkes bekymring for lysforholdene relatert til prosjektet. 10 etasjer, i flere bygg, blir for kompakt og vil gi for lite lys til de omkringliggende næringsbyggene. Dette vil forringe byggens utleieverdi.

Kommentarer fra plankonsulent:

1. Denne trappa er forbindelse mellom gårdshagen og SGT6-7, og sikrer god forbindelse mot passasjen i Storgata 10 og mot Glassverksgata. Det er et sterkt ønske fra forslagsstillers side å beholde denne.
2. Gateplanet i SGT6-7 forutsettes utformet som gatetun med blandet funksjon. Utformes på oppdrag fra Gjøvik kommune. Kommunen må ta stilling til i hvilken grad gårdeiers ønsker skal imøtekommes.
3. Det er lagt til en føring for bestemmelsene knyttet til o-SGT6-7 om at det skal legges til rette for en snuplass for personbil innenfor formålene. Dette kan løses enten via å grave ut en snuplass ved siden av eksisterende trapp, eller anlegge en snuhammer integrert i parkeringshuset.
4. Dette forholdet er ikke et tema for regulering. Forslagsstiller er åpen for kontakt med naboene om dette i forbindelse med utbygging.
5. Utbygger ser ikke dette som et nødvendig tiltak som følge av utbyggingen.
6. Samme vurdering som punkt 1.
7. Etter 1. gangs offentlig ettersyn har prosjektet vært gjenstand for en videreutvikling, Det nye skisseforslaget er en bearbeiding av prosjektet med hovedvekt på å oppnå en større

innbyrdes variasjon i høyder mellom blokkene og en økt variasjon i fasadeuttrykket, som også vil være positivt for tilgrensende bebyggelse.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen slutter seg til plankonsulentens kommentar og svar på alle 9 punkt.

Gjøvik Gård, epost datert 30.08.2019

Det er noe uvisshet i vårt styre omkring sluttokumentene med skyggebildet innover Gjøvik gård, og ny bro over til vernet område fra Farverikvartalet. Hvordan er fremdriften nå, kan styret vårt få en gjennomgang og komme med betraktninger? Før endelig vedtak er gjort?

Kommentarer fra plankonsulent:

Vi finner ingen endelig uttalelse fra Gjøvik gård som del av 1. gangs offentlig ettersyn. Gjøvik gård vil få anledning til å fremme en ny høringsuttalelse basert på revidert skisseforslag nå ved 2. gangs offentlig ettersyn.

Rådmannens vurdering:

Styret for Gjøvik gård har ikke sendt inn merknad til planforslaget ved 1. gangs høring. Styret for Gjøvik gård holdt et møte den 04.10.2019. I en orienteringssak ble innsigelsen fra Riksantikvaren lagt fram. I vedtaket ble innsigelsen fra Riksantikvar tatt til orientering, og for behandling av Farverikvartalet ble det konkludert at: «*Vedlagt er Fylkets innstilling til bebyggelse av Farverikvartalet. Vi sender ingen egen klage fra styret i GG*».

**Advokatfirmaet Mageli ANS, på vegne av AS Gjøvik Skofabrikk og Quammegården ANS.
(Stilet til Forslagstiller datert 04.06.2019)**

Brevet trekker opp flere forhold som ansees problematiske knyttet til reguleringsplanen. Brevet gjengis ikke i detalj.

Det ble gjennomført et møte den 22.08.2019 mellom partene (forslagstiller og AS Gjøvik Skofabrikk og Quammegården ANS) med ambisjon om bedre dialogen mot berørte eiere og finne løsninger på de problemstillinger som trekkes frem.

Kommentarer fra plankonsulent:

Endringene foreslås innarbeidet i planforslaget i sin helhet. I planforslaget ved offentlig ettersyn var 4-6 etasje kun regulert til bolig, samt at det ikke var åpnet for tjenesteyting på plan 2-3. Det kan ikke sees at endringene har negative sider knyttet til seg. Grunnlaget for et økt innslag av tjenesteyting blir større ved etablering av boliger, samt det faktum at kontor- og forretningsmarkedet i Storgata som helhet er presset.

Rådmannens vurdering:

Dette er brevet det vises til er et første brev det vises til i merknadsbrev datert 04.07.2019 fra samme avsender som er merknadsbehandlet ovenfor. Vi anser den ikke som en merknad til planen, fordi samme berørte grunneiere har sendt inn 3 merknader i løpet av høringsperioden, som er merknadsbehandlet ovenfor.

Saksframlegget fra Oppland fylkeskommune, Regionalenheten, datert 27.08.2019

Rådmannens kommentar:

Dette saksframlegget ifra administrasjonen i Fylkeskommunen, lå til grunn for den politiske behandlingen i Fylkesutvalgets møte og vedtak den 27.08.2019. Fordi Fylkesutvalget i møte den 27.08.2019 gikk imot administrasjonens forslag til innsigelse mot ny gangbro over til Gjøvik gård, sendte Oppland fylkeskommune saken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse på selvstendig

grunnlag, i henhold til samarbeidsplikten innen kulturminneforvaltningen, jf. § 3 i Forskrift om faglig ansvarsfordeling m.v. etter kulturminneloven. Saksframlegget er lagt ved i saksvedlegget *13 Samlede merknader ved offentlig ettersyn rev 18.06.2020* til orientering.

ENDRINGER ETTER 1. GANGS OFFENTLIGE ETTERSYN

Endringer i revidert planforslag er vist nedenfor.

Endringer i plankartet:

- f. Tidligere kombinerte formål BKB 1 og BKB2 er endres fra *Bolig/forretning/kontor*, til *Kombinert bebyggelse og anleggsformål*, med endring i tilhørende planbestemmelse § 5.3. slik at det også åpnes for offentlig og eller privat tjenesteyting som planformål. Endringen er gjennomført for å også åpne opp for tjenesteyting innenfor BKB1-2, tilsvarende som opprinnelige BKB4-5.
- g. Tidligere formål BKB 3 renommeres til BKB4, og endres fra *Forretning/kontor/tjenesteyting*, til *Kombinert bebyggelse og anleggsformål*, med endring i tilhørende planbestemmelse § 5.3. slik at det også åpnes for bolig som planformål.
- h. Teknisk ajourføring av SOSI-fil med renummerering av kommunenummer og SOSI-versjon.
- i. For BBB1-3 er beregning av grad av utbygting endret fra BRA og til % BYA.
 1. *Slik som planen er bygget opp, med tette formålsgrenser og konkrete byggehøyder angitt med kotetall, mener vi tillatt utnyttelsesvolum allikevel er allikevel er konkret definert. % BYA i kombinasjon med tillatt byggehøyde ble også benyttet som styringsverktøy ved regulering av Røverdalen studentboliger. Endringer innebærer ingen økning i tillatt byggevolum, og er en teknisk endring.*

Endringer i bestemmelsene:

5. Bestemmelsene er grafisk endret i samsvar med ny mal for planbestemmelser i Gjøvik kommune.
6. Tabell under § 3 *Reguleringsformål og hensynssoner*, er ajourført for å samsvare med endringer i plankartet.
7. Henvising til skisseforslag under siste rad i tabellen, byggetrinn, er endret for å samsvare med revidert planforslag.
8. Presisering innarbeidet i § 4-2.2 om at bestemmelsen gjelder trafikkskilt.
9. Presisering i § 4-2.3 om at også *sykkelparkering* skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til nye bygg anlegg for den enkelte byggefase skal være ferdig.
10. Ny bestemmelse/ rekkefølgekrav § 4-2.3 f) Skiltplan – reklameskilt. Bestemmelsen er innarbeidet for å sikre at det lages en helhetlig skiltplan, med henvisning til kommuneplanens bestemmelser om skilt og reklame.
11. § 5.1: Endringer innarbeidet for å samsvare med foreslåtte endringer i brev til Riksantikvaren med anmodning om frafallelse av innsigelse. For synliggjøring av hvilke endringer som er gjort vises det til brevet: *Reguleringsplan for Farverikvartalet - Anmodning om frafall av innsigelse vedr. nasjonale kulturminneinteresser*, datert 26.05.2020, side 8-9., *men endringene gjelder:*
 - a. Første kulepunkt: Endret fra henvisning til KONTUR AS, til skisseprosjekt utarbeidet av Sleth.
 - b. Referanse-skisse og tabell er endret i henhold til brevet nevnt over.
 - c. Siste avsnitt: Det er presisert at heishus også tillates over angitt kotehøyde. Maks oppstikk er endret fra 0,7 til 1,1 meter. Endringen skyldes behov for økt høyde som følge av at heishus er medtatt.
1. § 5.2- § 5.4 Ny nummeringsrekkefølge som følge av at § 5.2 ved en inkurie tidligere manglet

2. § 5.3 Bestemmelsen er bygget opp en ny måte. Tidligere var det definert konkrete formål for den enkelte etasje. I samråd med kommunen er det vurdert til at dette ble en uhensiktsmessig oppbygging. Det er lagt til et nytt avsnitt om at: «*Det skal sikres aktiv fasade i form av forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, bakkeplan mot Storgata.*» Bestemmelsen åpner nå for bolig i øvre etasjer, noe det ikke tidligere var.
3. § 5.4 Siste avsnitt: Det er lagt til en presisering om at tekniske installasjoner tillates med en maksimal høyde på 1,1 meter, tilsvarende som for § 5.1.
4. § 6.3: o_SGT6-7: Det er lagt til en setning om at «*Det skal sikres vendemulighet for personbil innenfor formålene.*» Presiseringen er lagt til for å imøtekomme innkomne merknader ved 1. gangs offentlig ettersyn.

Endringer i bestemmelsene etter at forslag til reviderte bestemmelser ble sendt til Riksantikvaren:

Som følge av avdekkede feil i tidligere grunnlag, er det gjort følgende endringer i bestemmelsene i etterkant av brevet om anmodning om frafall av innsigelse ble sendt Riksantikvaren:

16. § 5.1. Høydereferansetabell:
 - a. Nivå gårdshage endret fra 138,2 til 137,00. 137 har vært det korrekte og samsvarer med tidligere utarbeidede snitt.
 - b. Byggehøyde for B1 er endret fra 153,7 til 150,7 som samsvarer med utarbeidede snitt.

Endringer i beskrivelsen:

17. Beskrivelsen er grafisk endret i samsvar med ny mal for planbeskrivelse i Gjøvik kommune.
18. Innholdsfortegnelsen er endret. «Innhold» er ikke gitt eget løpenummer, slik at påfølgende kapittelhenvisninger rykkes ett nr. tilbake. Tidligere kapittel 2 er nå kapittel 1 osv.
19. Nytt kapittel 1.3, *Planprosess fra og med 1. gangs offentlig ettersyn*, er innarbeidet.
20. Tidligere kapittel 5 / nytt kapittel 4:
 - a. Rekkefølge på innbyrdes underkapitler er endret, slik at «*4.1 overordnet beskrivelse*» nå kommer først under kapittel 4. Det vurderes som naturlig at dette kapittelet løftes først frem i kapittelet.
 - b. Ny figur 17 og 18 for å samsvare med revideringer i plankonsept.
 - c. Henvisninger til vedlegg 10-13 er tatt ut. Endringen er en forenkling. Dokumentlisten til slutt i planbeskrivelsen dekker dette.
1. Tidligere kapittel 5.1 / nytt kapittel 4.6.:
 - a. Tredje hovedkulepunkt, fjerde underkulepunkt: Tekst endret fra: *Blokkene har fra 3 til 8 boligetasjer over parkeringshuset, til Blokkene vil totalt spenne mellom 5-10 etasjer.*
 - b. I tabell som beskriver endringer i forhold til eksisterende regulering, er:
 2. bolig -areal BRA endret fra 12 800 til Ca. 13 000. Endringen skyldes unøyaktigheter i tidligere prosjekteringsgrunnlag. Endringen er av teknisk karakter, og revidert planforslag innebærer ingen økning i tillatt reell ny BRA.
 3. Omtale av maks byggehøyde endret fra kote 163,7 til 161,5 for

å samsvare med revidert skisseprosjekt. Endringen må sees i sammenheng med punkt 14.

4. Tidligere figur 19-23, med tilhørende kommentarer som beskrev endringer i byggevolum mellom dagens reguleringsplan og nytt planforslag er tatt ut. Dette som følge av at de ikke vurderes å være like relevante. Kapittel 5.1 er gjennom dette noe forkortet.
1. Kapittel 5, *Endringer av planforslaget undervegs*, er oppdatert og ajourført med planprosessen etter 1. gangs offentlig ettersyn. Tekst er hentet fra anmodningsbrev til Riksantikvaren. I tillegg det beskrevet kort endringer i skyggevirkninger mellom tidligere planforslag. Ny figur 36 og 37.
2. kapittel 5.3: Tidligere figur 28 er tatt ut. Dette skyldes at figuren ikke er oppdatert. Tidligere figur 29, ny figur 20 ansees å være dekkende. Det er tilført under figurteksten til Figur 20 at: *Det gjøres oppmerksom på at visualiseringen ikke er oppdatert etter offentlig ettersyn, men den får allikevel frem hvordan fase 1 skal fungere i samspill med eksisterende parkeringshus.*
3. Tidligere kapittel 5.4, nytt kapittel 4.3 *Arealregnskap*, er oppdatert for å samsvare med endringer beskrevet under punkt 1-2.
4. Tidligere kapittel 5.5, nytt kapittel 4.4 Plankart, er oppdatert for å samsvare med endringer beskrevet under punkt 1-2.
5. tidligere kapittel 5.5.1, nytt kapittel 4.4.1, BBB1-3:
 - a. Tidligere figur 30 er tatt ut. Dekkes av ny figur 18.
 - b. Tidligere figur 31 er tatt ut. Dekkes av ny figur 22, som også beskriver faseinndeling.
 - c. Tidligere figur 33-36, ny figurrekkefølge 23-26 er ajourført for å samsvare med punkt 11a.
 - d. Tidligere figur 39 er tatt ut. Dekkes av ny figur 18, samt snitt, vedlegg 15.
 - e. Deltema BKB1-2: Lagt til setning til slutt i avsluttet om at: *I etterkant av 1. gangs offentlig ettersyn er det lagt til en mulighet for tjenesteyting i bestemmelsene for delfelt BKB1-2. Forslagsstiller mener det skal være samme mulighet for dette som for Storgata 10, BKB4. Det er etter vår vurdering ingen prinsipielle forskjeller på disse to formålene. Tjenesteyting inngår i sentrumsformålet i kommuneplanen, og i en situasjon der tradisjonelle forretninger er under press fra netthandel og endrede handlevaner, er det viktig å kunne gi byggene mulighet for et bredt spekter av funksjoner. Dette kan bidra til å hindre at arealer står tomme.*
 - f. Deltema BKB3: Lagt til setning til slutt i avsluttet om at: *I etterkant av offentlig ettersyn er det innarbeidet en revidering av bestemmelsen for formålet som gir åpning for bolig i øvre plan. Endringen begrunnes i behovet for fleksibilitet og usikkerhet knyttet til markedssituasjonen for næringsarealer.*
1. Tidligere kapittel 7.2.6, nytt kapittel 6.2.6:
 - a. Figur 44, *Viktige akser i og rundt Farverikvartalet*, er tatt ut fordi den gir et feilaktig bilde av ny akse mellom Sommerfelds gate og Gjøvik gård.
 - b. Tidligere figur 46, oppdatert for å samsvare med punkt 11a.
 - c. Tidligere figur 47 tatt ut.
 - d. Tidligere figur 48, ny figur 42: *Sammenligning nær- og fjernvirkning*, oppdatert for å samsvare med punkt 11a.
 - e. Tidligere figur 50, ny figur 43, er oppdatert for å samsvare med punkt 11a.
 - f. Tidligere figur 53-55, ny figur 46-47 er oppdatert for å samsvare med punkt 11a.
1. Nytt Kapittel 9 med merknadsbehandling ved 1. gangs offentlig ettersyn.

2. Kapittel 11: Dokumentlisten er endret:

- a. Vedlegg 1-3 er gitt ny dato.
- b. Tidligere Vedlegg 10. *Arkitekturkonsept, Beskrivelse av konsept / Oversikt, Kontur AS, 01.05.2019* erstattes av nytt vedlegg 11: *Arkitekturkonsept, Sleth AS, datert 23.04.2020*
- c. Tidligere Vedlegg 11 *Fasedeling / Planer / Snitt / Fasader, Kontur AS, 01.05.2019* utgår. Etter forslagsstillers vurdering dekker øvrige vedlegg dette innholdet.
- d. Tidligere vedlegg 12. *Arkitekturkonsept, Ny plan versus dagens plan / Sol-skygge, Kontur AS, 01.05.2019* utgår. Erstattes av nytt vedlegg 14. *Sol/ skyggeanalyse, datert 09.06.2020*
- e. Tidligere vedlegg 13: *Nær- og fjernvirkninger, Kontur AS, 01.05.2019*, erstattes av nytt vedlegg 10, *Nær- og fjernvirkninger, Sleth AS, datert 25.05.2020*
- f. *Nytt vedlegg 13: Samlede merknader ved offentlig ettersyn.*

Egenvurdering:

Planforslaget har vært gjenstand for en lang og grundig prosess. Fokuset nå ved annen gangs offentlig ettersyn er endringene som følge av innsigelser og merknader som kom inn ved første gangs offentlig ettersyn. Øvrige vurderinger i forbindelse med 1. gangs behandling ligger fast, og rådmannen viser derfor til saksframstillingen fra sist for nærmere gjennomgang av disse.

Endringene gjør det som tidligere nevnt nødvendig med nytt offentlig ettersyn. Det gjelder spesielt endrede byggehøyder i Brenneribakken opp mot Storgata, og endring av formål i eksisterende byggeområder for Storgata 14-18 hvor det er gitt åpning for tjenesteyting i tillegg til bolig/forretning/kontor.

Økt byggehøyde i Brenneribakken gjelder bygg B2. For bygg nærmest Storgata 18 er foreslått byggehøyde uendret.

Oppriss av bygningsvolumer med antall etasjer

For å imøtekomme fremlagt innsigelse fra Riksantikvaren ved offentlig ettersyn, er prosjektet videreutviklet. Det nye skisseforslaget er en bearbeiding av prosjektet med hovedvekt på oppnå en større innbyrdes variasjon i høyder mellom blokkene og en økt variasjon i fasadeuttrykket.

For i større grad å tilpasse ny bebyggelse til den eksisterende historiske bebyggelsen nært Farverikvartalet, er blokkene på hjørnet mellom Brennerigata og Brenneribakken redusert fra 9 etasjer i tidligere planforslag, til mellom 5 og 7 i revidert forslag, og bebyggelsen er delvis omkomponert slik at høydene spiller mer på lag med omkringliggende bebyggelse.

Fasadeuttrykket for blokkene slik de var utformet ved 1. gangs offentlig ettersyn tok utgangspunkt i gjennomarbeidede vurderinger om estetikk, materialbruk og samspill med omgivelsene. Det nye skisseforslaget er utarbeidet slik at det innebærer at den tekniske basisen i byggene er det samme som tidligere, men hvor fasadene sikres en økt diversitet.

Rådmannen vurderer disse endringene og tilpasningene som svært positive. Prosjektet framstår etter rådmannens vurdering nå som mer harmonisk og tilpasset omkringliggende bebyggelse og områder, samtidig som samlet volum ikke er endret. Effekten av endringene gir også positive for utslag i solforholdene inne i gårdsrommet. Som følge av at bygningene på hjørnet mot Brennerigata er trappet ned, slipper mer lys inn.



Reviderte skisser – sett fra brua i N. Ødegaards gate



Skisser ved 1. gangs behandling – sett fra brua i N. Ødegaards gate

Konsekvens for folkehelse:

Revidert planforslag gir ikke endrede konsekvenser for folkehelsen (jf. 1. gangs behandling)

Administrative og økonomiske konsekvenser:

Det har blitt framforhandlet utbyggingsavtale mellom forslagstiller og Gjøvik kommune. Forslag til utbyggingsavtale ble lagt ut til offentlig ettersyn juni i 2019 (SAM, sak 38/2019) med høringsfrist 9.8.2019.

Avtalen er omfattende vedrørende opparbeiding av ny infrastruktur som VA, ny pumpestasjon, bygging/rehabilitering av offentlige gater, gangbro, heis, avklaring av eiendomsforhold, kjøp av offentlige parkeringsplasser, avklaringer ang. anleggsbidrag til områdelekeplass mm. Prosess med ferdigforhandling vil skje parallelt med videre planbehandling, og må være ferdig til sluttbehandling

av reguleringsplanen.

Det behov for grunnnerverv /ekspropriasjon av gategrunn ved Storgata 18 (areal med formålet o_SGT6 i plankartet) og å kjøpe rydde opp i eldre privatrettslige avtaler med Storgata 16 og 18 vedr. parkeringsrettigheter, for å sikre allmenn tilgjengelighet i «passasjen» og kjøreatkomst inn mot Storgata 10 fra Brenneribakken.

Denne reguleringsplanen vil få økonomiske konsekvenser for Gjøvik kommune i samsvar med forslag til utbyggingsavtale. Planen medfører bla. behov for ny teknisk infrastruktur inkl. en ny pumpestasjon.

Konklusjon:

Rådmannen mener det reviderte planforslaget legger en enda bedre ramme for utvikling av Farverikvartalet, og som i større grad tar hensyn til og tilpasser seg mot historisk bebyggelse og områder. Innsigelsen har etter rådmannens vurdering blitt løst på en svært god og konstruktiv måte fra alle parter, og det anbefales at det reviderte planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Det er beklagelig at Riksantikvaren sin innsigelse knyttet til ny gangbru over Hunnselva ikke har latt seg løse, men det har heller ikke vært gjenstand for inngående drøftinger så langt. Rådmannen mener brua er et svært viktig element for å koble sentrumskjernen i Gjøvik by og Gjøvik gård bedre sammen. Det bør derfor jobbes videre for å i beste fall komme fram til en omforent løsning. For å holde framdriften for utbygging av Farverikvartalet, anbefaler rådmannen at området for ny gangbru over elva unntas fra rettsvirkning ved sluttbehandling om man ikke har kommet fram til en løsning. Dersom innsigelsen til gangbrua ikke lar seg løse, må kommunen vurdere å ta innsigelsen videre til mekling.