



PLANBESKRIVELSE

OMRÅDEREGULERING FOR HOVDETOPPEN



Vedtatt i kommunestyret 30. mars 2023, sak 43/2023

INNHALDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING	4
1.1. Bakgrunn	4
1.2. Planprosess	4
1.3. Konsekvensutredning	9
2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	9
2.1. Nasjonale føringer	9
2.2. Regionale føringer	10
2.3. Kommunale føringer	10
2.3.1. Kommuneplanens arealdel	10
2.3.2. Eksisterende reguleringsplaner i området	12
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	13
3.1. Beliggenhet og planavgrensning	13
3.2. Topografi, landskapstrekk og vegetasjon	14
3.3. Eiendom og eierforhold	14
3.4. Eksisterende infrastruktur innenfor planområdet	15
3.5. Kjente registreringer	18
3.5.1. Kulturmiljø / kulturminner/Sefrak-registreringer	18
3.5.2. Kartbaser forøvrig	18
3.6. Lokaliseringsfaktorer	18
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	18
4.1. Overordnet tanker om planforslaget	18
4.2. Endringer i forhold til gjeldende planer	19
4.3. Arealregnskap	19
4.4. Plankart og innhold i planen	19
4.4.1. Bebyggelse og anlegg	19
4.4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	29
4.4.3. Grønnstruktur	31
4.4.4. Vegetasjonsbelte mot Brusveen	33
4.4.5. Hensynssoner	33
4.5. Planbestemmelser	34
5. ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS	34
6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	35
6.1. Vurdering av konsekvenser av planforslaget	35
6.1.1. Naturmangfold	35

6.1.2.	Nærmiljø og friluftsliv	36
6.1.3.	Landskap.....	36
6.1.4.	Forurensning, støy	37
6.1.5.	Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger.....	40
6.1.6.	Trafikkvurdering.....	41
6.1.7.	Beredskap og ulykkesrisiko (ROS)	42
6.1.8.	Skred	44
6.1.9.	Endringer fra kommuneplanens arealdel	44
6.1.10.	Kulturminner	44
6.1.11.	Landbruk - sikring av jordressurser	46
6.1.12.	Overvann, vann- og avløp	48
6.2.	Avbøtende tiltak	50
7.	VURDERING AV INNSPILL OG MERKNADER	51
8.	FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER	51

1. INNLEDNING

1.1. Bakgrunn

Hovdetoppen er en markant høyde som ligger sentralt i Gjøvik by.

I 1928 ble Hovdetoppen restaurant åpnet, med sin fantastiske utsikt og attraktive beliggenhet. Restauranten var mye brukt, frem til den brant ned i 1964. Siden dette har ruinene etter brannen stått igjen som et minne om denne tiden. Det har senere vært mange planer og tanker om hva man kan etablere på toppen, men mange prosjekter har strandet bl.a. på grunn av mangel på en akseptabel kjøreadkomst opp til toppen. I kommuneplanen er det avklart utbyggingsarealer for bolig, som skal gi mulighet til en realisering av en aktivitet på toppen, samt bedre tilgjengelighet til dagens rekreasjonsområder.

Hovdetoppen AS eies av Hovdetoppen Utvikling AS og Gjøvik kommune, og selskapet har rettigheter til å utvikle og bygge ut byggeområdene på toppen i hht. til aksjonæravtale vedtatt av Gjøvik kommunestyre og signert 18. juni 2015. Hovdetoppen Utvikling AS eies av 5 lokale investorer, og tok opprinnelig initiativ til planen i 2006.

Planforslaget er utarbeidet av Hovdetoppen AS, og fremmes som en områderegulering. Således er det Gjøvik kommune som formelt fremmer forslaget. Norconsult AS har vært plankonsulent for oppdraget gjennom et oppdrag for Hovdetoppen AS. Det foreligger en avtale mellom Hovdetoppen AS og Gjøvik kommune om utarbeidelsen av og kostnadsdekning av områdereguleringen.

I tidligere planarbeider har det vært forutsatt at områdeplanen skulle være svært detaljert og direkte grunnlag for rammesøknad. Et etterfølgende arbeide har vist at det er mer hensiktsmessig for forslagsstiller å utarbeide en ren områdeplan. Dette setter krav til utbygger om å gjennomføre detaljregulering etter rammene i denne planen.

Hensikten med planarbeidet er å avklare forholdene mellom bruk og vern av toppen, der deler av området i dag er avsatt i kommuneplanen til bolig, fritids- og turistformål og kommunaltekniske anlegg. Deler av arealene i bakkene opp til toppen er viktige tur- og rekreasjonsområder. For å gjøre disse arealene mer tilgjengelig er det viktig å sikre traseer for stier og tilrettelegge for aktiviteter tilknyttet disse.

1.2. Planprosess

På grunn av områdets sentrale plassering i Gjøvik og områdets funksjon som grøntområde, har det vært en utvidet medvirkning i prosessen med utarbeidelse av planforslaget.

Under følger en oppstilling av milepæler i planprosessen så langt.

Oppstartsmøte i kommunen	13.09.2016
Drøfting med fylkeskommunale og statlige fagetater i regionalt planforum	13.12.2016
Behandling av planprogram, SAM-utvalget – utsatt til neste møte	02.02.2017
Ny behandling av planprogram, SAM-utvalget – vedtatt høring	07.04.2017

Kunngjøring om oppstart med annonse i avis	10.05.2017
Skriftlig varsel til fylkeskommunale og statlige etater	09.05.2017
Oversending av forslag til planprogram	09.05.2017
Åpne møter for berørte og publikum	23.05.2017
Arbeidsverksted	04.09.2017
Fastsettelse av planprogram, SAM-utvalget	09.11.2017
Informasjonsmøte Ungdomsrådet	11.09.2018
Medvirkningsmøte	29.01.2019
Første gangs behandling i SAM-utvalget	07.02.2019
Offentlig ettersyn 1 med høringsfrist: 12.02.-29.03.2019	29.03.2019
Møte i ungdomsrådet	26.03.2020
Endring av konsept våren 2022	
Annen gangs behandling i SAM-utvalget – ny høring	05.10.2022
Offentlig ettersyn 2, 24.10.- 07.12.2022	07.12.2022
Befaring Hovdetoppen, SAM-utvalget	07.12.2022
Ungdomsrådet, orientering og innspill	16.01.2023
Tredje gangs behandling i SAM-utvalget – for vedtak	22.03.2023
Vedtak i kommunestyret	30.03.2023

I tillegg har det vært arbeidsmøter mellom Gjøvik kommune og Hovdetoppen AS. Innholdet i planforslaget har også vært drøftet i styremøter i Hovdetoppen AS underveis.

Barn og unges interesser har vært et viktig hensyn i planarbeidet. Plassering av nærlekeplasser ble vist i masterplanen og har vært inne i reguleringsplanen, men med overgangen til krav om detaljregulering for boligområdene er plasseringen av disse kun vist ved BB2, BK1 og BK2. Statsforvalters (tidligere fylkesmannens) innsigelse knyttet til barn og unges medvirkning er nå ivare tatt gjennom krav til medvirkning i forbindelse med detaljregulering. Kravet er nedfelt i planbestemmelsenes pkt. 4.1.

Lekeplassene er nærmere omtalt i planbeskrivelsens kap 4.3.1. Kravene i kommuneplanen til sol- og skyggeforhold er at minst 25 % av uteområdet eller uteområdene samlet skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn. Solforhold for felles leke- og uteoppholdsarealer skal dokumenteres gjennom en sol/skyggeanalyse. Sol/skyggeanalysen, datert 6.11.2018 er vedlagt planmaterialet, og vist til i planbeskrivelsen.

Trafikksikkerhet internt i området ble beskrevet i et eget notat som nå er tatt inn i planbeskrivelsen, i kapittel 6.2.6. Det er videre tatt med bestemmelse om dette i § 5.13 og rekkefølgekrav i § 4.2.4.

Involvering av barnerepresentant

Gjennom planprogram er det sagt at barn og unges interesser blant annet vil bli ivaretatt gjennom medvirkning fra barnerepresentanten i Gjøvik kommune. (Kap. 6.1).

Barnerepresentanten har gitt innspill til planarbeidet og uttalt: *Nesten alt av by-, sted- og boligplanlegging har innvirkning på nærmiljø og oppvekstvilkår for barn og unge, på kort eller lang sikt. Derfor er det viktig at de som planlegger og bygger tar ekstra hensyn til barn og unge og deres behov. Dessuten skal barn og unge tas med i planleggingen. Hvordan har det blitt ivaretatt i denne planen? Har barn og ungdom fått være med å planlegge hvordan de ønsker at Hovdetoppen skal brukes?*

Som nevnt under er det gjennomført møter med elevrådet ved Gjøvik skole og med ungdomsrådet i Gjøvik.

Barnetråkk

Det har tidligere vært gjennomført barnetråkkregistrering i området, som er omtalt i utredningen om friluftsliv og nærmiljø. Ut over vegsystemet rundt Hovdetoppen er det lite registrert aktivitet inne på selve planområdet. Unntaket er forbindelsene mellom bysida og forholdsvis rett opp til toppen. Gjennom planen har det vært fokus på å styrke nettopp forbindelsen, gjennom stisystem og mulig trappeløsning. Det er i barnetråkkregistreringen ikke markert spesielt aktivitet på toppen, men siden forbindelsen opp er markert tyder det på et turmål på toppen.

Skoler og barnehager

Det har vært kontakt med samtlige skoler og barnehager med tanke på dagens bruk av Hovdetoppen. Både plankonsulenten og Gjøvik kommune har hatt slik dialog. Plankonsulentens kontakt er omtalt i utredningen for friluftsliv og nærmiljø.

Flere peker på toppområdet / ruinene som et viktig turmål. Dette er fulgt opp i planen gjennom krav i reguleringsplanen. Toppområdet skal detaljreguleres og det er i bestemmelsene stilt krav til at det ved detaljregulering skal det redegjøres spesielt for bebyggelsens plassering opp i mot utearealer, utsikt, tilgjengelighet for allmennheten og universell utforming. Videre skal det anlegges gangsti langs tomtearealets yttergrense mot øst og sør. Mot nord kobles gangstien til dagens adkomst fra Hovdevegen. Gangstien skal knyttes til ny trappeadkomst/gangsti og skal ende på et utkikkspunkt på toppområdet og plasseres integrert i byggetiltaket. I forbindelse med gangstien kan det anlegges plasser for opphold på egnede utsiktspunkter. Det kan anlegges en terrasse i forbindelse med gangstien inntil bygningsmassen.

Turstinnettverk skal utvikles med ulik vanskelighetsgrad og kvalitetsnivå som sikrer et godt turtilbud til alle. Områdelekeplass (o_LEK1) og turstinett i tilknytning til denne være ferdig opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

Flere ønsker også å få etablert en gapahuk i området. Det er åpnet for at det kan skje innen flere av friområdene i området.

Aking i Hovdebakken er nevnt som en aktivitet vinterstid. Områdelekeplassen skal også tilrettelegges med blant annet akemuligheter og vil gi et ytterligere tilbud til de som ønsker det. I tillegg åpnes det for etablering av en akebakke i område o_FRI1 fra toppen av alpinbakken og ned til o_LEK1.

En av barnehagene kommer naturlig inn til Hovdetoppen fra Hovdevegen. Forbindelsen videre inn er sikret gjennom grøntområdet mellom eksisterende og planlagt bebyggelse i området. Grøntområdet henger sammen med turveger og stier og leder mot kvartalslekeplassen, Hovdebakken og opp til toppen.

En barnehage kommer inn fra Evry / Hans Mustads gate. Dette området blir ikke berørt ut over at det er muligheter for å etablere tiltak som øker bruken som friluftsområde.

Flere påpeker «Skogen» som viktig. Det har blitt gjennomført hogst på store deler av vestsida av toppen. I tillegg har det blitt etablert va-anlegg på østsida som har medført noe hogst. Gjenværende skog anses som viktig og skal driftes gjennom en egen skjøtselsplan som planen stiller krav om.

I tillegg nevner flere at de også bruker Fastland og Bassengparken.

Ungdomsrådet

Forslagsstiller møtte ungdomsrådet og orienterte om og etterspurte synspunkter til planarbeidet. Representantene opplevdes positive til planene. Det kom ikke konkrete innspill til planen.

Det ble i tillegg gjennomført to ny møter med ungdomsrådet våren 2020. Det første møtet var i stor grad et informasjonsmøte, mens det på det neste møtet kom flere synspunkter på planforslaget. Tema her var primært boligdelen av reguleringsplanen og de frammøtte kom med følgende innspill:

- Det hadde vært flott med en volley- eller basketballbane i nærområdet. Det var forståelig at det kan være vanskelig med fotballbane grunnet skråhelling i området.
- Det er veldig positivt at det er mange plasser hvor man kan samles i nærområdet samt skogsstier hvor man kan gå turer/ løpe.
- Husene som er skissert, ser meget bra ut og moderne og det er bra at det er tenkt bærekraft og miljø.
- Det er veldig bra at mest mulig av skogen blir bevart.
- Det hadde vært fint om det kunne etableres et sosialt samlingspunkt for ungdommer. Gjerne med krakker, platting, bordtennis og tønnegrill/bålpanner.
- Gjøviktrappen (trapp fra toppområdet ned mot sentrum) er et kult konsept. Viktig at gangvei som slynger seg nedover og krysser trappen blir laget slik at man kommer frem med rullestol og barnevogn.
- Downhill sykkelsti er kult. Det mangler i Gjøvik. Viktig å skilte godt slik at ikke syklende unngår å bruke traseen mht fare for å bli påkjørt.
- Genialt prosjekt. Godt tenkt med trapp mot sentrum og boliger vestvendt hvor det er best sol. Virker som det er et meget godt planlagt prosjekt.
- Meget sentralt med kort vei til sentrum og det meste av hva man trenger ut over det.
- Det bør kunne være en idé å samarbeide med elektriske bysykler slik at man f.eks. kan hente ut en sykkel ved stasjonen og kan sykle til toppen, ta seg en cola og nyte utsikten mens sykkelen lades fra en ladestasjon på toppen.

Av innspillene er det flere som knyttes til toppområdet. For at disse ikke skal glemmes i forbindelse med detaljregulering av toppområdet, er det i bestemmelsene tatt inn at innspillene skal vurderes på nytt i dette planarbeidet. Barn og unge er da spesielt nevnt.

Av øvrige innspill kan nevnes at områdelekeklassen o_LEK1 inneholder krav om at det skal opparbeides en ballbane med utstyr for ulike ballidretter. Sosialt samlingspunkt for ungdom er også nevnt spesielt i bestemmelsen for o_FRI1 (§ 4.10.2).

Ladestasjon på toppen er en god ide. Det har fra starten av prosjektet vært et ønske om å få til en god forbindelse mot sentrum. Gondolbane er vurdert, men antas å være krevende å få til å bære seg. El-sykler er en god løsning for de som ikke ønsker å benytte bytrappa.

Ut over at konseptet virket bra var det lite konkrete innspill knyttet til selve boligområdene. Ungdommene var positive til utformingen av bebyggelse og nærheten til grøntområdene.

Elevrådet ved Gjøvik skole

Gjøvikregionen Helse- og Miljøtilsyn IKS møtte elevrådet ved Gjøvik skole. I dette møtet hadde elevene følgende ønsker for Hovdetoppen:

- Restaurant/kafé på toppen.
- Heis til å transportere folk opp/ned.
- Lekeplass på toppen.
- Basseng utenfor restauranten/kaféen.
- Bedre skilting så det blir lettere å finne fram.
- Akebakke for kjelker ned om vinteren (à la Korketrekkeren i Oslo) med god belysning så man kan være der også når det er mørkt.
- Gondol fra Mjøsstranda.
- Sitteplassen på toppen.
- Sklie ned.
- Snarvei over Hovdetoppen fra boligene, slik at det blir lett for eventuelle barn som skal til skolen med god belysning så det blir trygt å gå.

Restaurant/cafe på toppen er også ønskelig fra forslagsstillers side. Det er åpnet for det på toppområdet. Sommeren 2019 var det også prøvedrift av et enkelt serveringstilbud på toppen som var svært populært. Basseng er nok litt mindre sannsynlig, spesielt med nærheten til Bassengparken og Fastland. Skilting i området er gjennomført og vil bli fulgt opp ettersom nye turveger etableres.

Akebakke for kjelker er en god ide og bør vurderes i forbindelse med detaljutforming av grøntområdene. Med ny atkomst fra vestsida åpner det for mer bruk av den eksisterende vegen til toppen til slike formål.

Heis og gondol har vært vurdert seriøst, men kostnader kombinert med et litt lavt trafikkgrunnlag gjør at dette foreløpig ikke er ført videre. Tiltakshaver er også interessert, dersom løsningen er gjennomførbar. Det ikke lagt inn i planen pga. usikkerhet. Trappeløsning ble vurdert som et viktig element selv om den ikke erstatter heis/gondol.

Tiltakshaver er opptatt av å arbeide for å finne en hensiktsmessig trasè for adkomst til Hovdetoppen, det være seg gang- og sykkelveg eller mekanisk transportmiddel.

1.3. Konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert opp mot krav til konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredning av 19. desember 2014. Det er vurdert at planen faller inn under forskriftens § 3 - planer som skal vurderes nærmere etter forskriften jf. vedlegg II og III. Her faller planen inn under pkt. e) i kriterier i vedlegg III.

2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

2.1. Nasjonale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivarettatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldsloven
- Friluftsløven
- Kulturminneloven
- Jordloven
- Vegloven
- Forskrift om konsekvensutredning av 19. desember 2014
- Kart- og planforskriften

Stortingsmeldinger:

- St.meld. nr 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld. nr 16 (2004-2005), Leve med kulturminner.
- St.meld. nr 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.
- St.meld. nr 42 (2000-2001), Biologisk mangfold.
- St.meld. nr 39 (2000-2001), Ein veg til høgare livskvalitet.
- St.meld. nr 58 (1996-1997), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.
- St.meld. nr 29 (1996-1997), Regional planlegging og arealpolitikk

Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:

- Retningslinje T-1442/2021 - Klima- og miljødepartementet, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2, Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- NVEs retningslinjer nr. 2/2011, Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014.
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Rundskriv T-2/98- Miljøverndepartementet, Nasjonale mål og interesser i fylkes- og kommuneplanleggingen.
- Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013
- Utredning av lokal luftkvalitet i arealplanlegging (2013), Interne råd for bruk av retningslinjen T-1520 i Statens vegvesen
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)

2.2. Regionale føringer

Følgende regionale føringer vurderes å ha relevans for planarbeidet:

- Innlandsstrategien, Regional planstrategi for Innlandet 2020-2024
- Regional plan for klima og energi 2013-2024
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018-2021
- Regional plan for folkehelse (2018-2022)

Innen klima- og energiområdet er det spesielt områdets bidrag i forhold til areal- og transport, samt energiforsyning som vurderes som relevant.

2.3. Kommunale føringer

Under følger en oppstilling av kommunale føringer som anses relevante for plansaken.

- Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt mars 2018
- Kommuneplanens arealdel, vedtatt 29. oktober 2020
- Strategi for ny byutvikling - Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik, Visjon Gjøvik 2030
- Prosjekt "Digitale Barnetråkk"
- Gatebruksplan for Gjøvik sentrum, vedtatt 16. desember 2021
- Trafikksikkerhetsplan 2019-2021
- Plan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2020-2023
- Klimaplan for Gjøvik, Kommunedelplan for klima 2022-2026
- Veileder for leke- og aktivitetsområder, 05.03.2014

2.3.1. Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2020-2032, ble vedtatt 29. oktober 2020.

Av kommuneplanens arealformål og hensynssoner kan nevnes:

- Toppområdet er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - kommunalteknisk anlegg
- Boligområdet langs ny atkomst er benevnt B8 (tidligere B22 og B23).
- Hensynssone om krav vedrørende infrastruktur
- Sone med krav om felles planlegging



Relevante bestemmelser og retningslinjer:

§ 9-3.1 inneholder bestemmelser for småhusbebyggelse innenfor bestemmelsesområde 1 og tettbygd strøk. Dette gjelder boligbebyggelsen langs Hans Mustads gate, og rundt Hovdetoppen mot Fastland og i Hunnshovde.

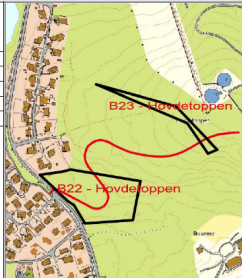
§ 18-3 Krav om felles planlegging på Hovdetoppen:

For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor området undergis felles reguleringsplan. Det forutsettes at den nye boligbebyggelsen og områdene på Hovdetoppen sees i sammenheng med felles infrastruktur. Nødvendig areal til offentlig tjenesteyting som høydebasseng og hovedledning for vann må sikres igjennom reguleringsplanen.

I kommuneplanen er toppområdet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål..

Fra kommuneplanens arealdel 2014-2026 sin konsekvensutredning for boligområde B22 og 23 på Hovdetoppen:

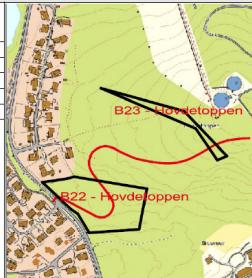
B22 HOVDETOPPEN	
Forslagsstiller:	Hans Holth Mustad, og JAF arkitektkontor på vegne av Hovdetoppen utvikling
Gnr/bnr:	66/1
Beliggenhet:	Hovdetoppen/Brusveen
Dagens formål:	LNF formål
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	15 dekar
Beskrivelse:	Forslaget innebærer en utvidelse av byggeområdet for bolig som ble lagt inn på Hovdetoppen i forrige kommuneplan. Tidligere skisseprosjekt med adkomst via Hunnshovde gir ikke akseptable stigningsforhold. En ny løsning med veg via dette arealet vil gi tilfredsstillende stigningsforhold på vegen opp til Hovdetoppen, og det foreslås boliger langs den nye vegen. Arealene mellom B22 og B23 er allerede omdisponert til byggeområde for bolig.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	--	Hovdetoppen generelt er et viktig friluftsområde. B22 er ikke i aktiv bruk, men omdisponering påvirker nærmiljøet til eksisterende bebyggelse.
Naturmiljø	-	Ingen kjente registreringer--men kjent som rådyrbiotop.
Naturressurser	-	Skog av høy bonitet, ikke dyrkbart.
Kulturminner og kulturmiljø	- / 0	Ingen kjente registreringer.
Landskapsbilde	-	Hovdetoppen er et fremtredende landskapselement, men omdisponering av B22 endrer ikke karakteren til Hovdetoppen i landskapsbildet.
Forurensning og klima	++	Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
Areal- og transportplanlegging	+++	Sentrumsnært, gode gang- og sykkelvegforbindelser, nært kollektivtilbud. I tråd med utbyggingsmodellen for Gjøvik by.
Sosial infrastruktur	+	Umiddelbar nærhet til barnehage, og drøyt 1 km til Gjøvik skole. Forventet økning i elevtall.
Teknisk infrastruktur	++	Ligger inntil kommunalt VA-nett. Eldste ledning er fra 1936 og bør utskiftes ved utbygging. Kan være behov for trykkekøler. Ny veg til Hovdetoppen blir en del av prosjektet, B22 muliggjør en gunstig stigning for vegen.
Risiko og sårbarhet	0	Generell overvannshåndtering -- ingen flomfare.
Attraktivitet og bokvalitet	+++	Sentrumsnært med umiddelbar tilgang til friluftsområder. Gode solforhold.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
En omdisponering av arealet muliggjør en god løsning for ny adkomstveg opp til Hovdetoppen gjennom boligområdet. Dette gir en bedre løsning enn tidligere regulert vegløsning. Arealet er en utvidelse av tidligere omdisponerte arealer, og muliggjør en effektiv utnyttelse av sentrumsnære arealer. De negative konsekvensene er begrenset, og området har høy egnethet for utbygging.

Konklusjon

B23 HOVDETOPPEN	
Forslagsstiller:	JAF arkitektkontor på vegne av Gjøvik kommune og Hovdetoppen utvikling
Gnr/bnr:	67/277
Beliggenhet:	Hovdetoppen
Dagens formål:	LNF formål
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	4 dekar
Beskrivelse:	 B23 - Hovdetoppen B22 - Hovdetoppen
Forslaget innebærer en utvidelse av byggeområdet for bolig som ble lagt inn på Hovdetoppen i forrige kommuneplan. Utvidelsen er en justering av formåls grensen mot nord og øst, muliggjør en bedre boligutnyttelse av arealene langs ny adkomstveg til Hovdetoppen.	

Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	--	Hovdetoppen generelt er et viktig friluftsområde. B22 er ikke i aktiv bruk, men omdisponering påvirker nærmiljøet til eksisterende bebyggelse.
Naturmiljø	- / 0	Ingen kjente registreringer.
Naturressurser	- / 0	Lite areal.
Kulturminner og kulturmiljø	- / 0	Ingen kjente registreringer.
Landskapsbilde	-	Hovdetoppen er et fremtredende landskapselement, men omdisponering av B23 endrer ikke karakteren til Hovdetoppen i landskapsbildet.
Forurensning og klima	++	Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
Areal- og transportplanlegging	+++	Sentrumsnært, gode gang- og sykkelvegforbindelser, nært kollektivtilbud. I tråd med utbyggingsmodellen for Gjøvik by.
Sosial infrastruktur	+	Umiddelbar nærhet til barnehage, og drøyt 1 km til Gjøvik skole. Forventet økning i elevtall.
Teknisk infrastruktur	+	Ligger inntil kommunalt VA-nett. Eldste ledning er fra 1936 og bør utskiftes ved utbygging. Kan være behov for trykkekøler. Ny veg til Hovdetoppen blir en del av prosjektet.
Risiko og sårbarhet	0	Generell overvannshåndtering -- ingen flomfare.
Attraktivitet og bokvalitet	+++	Sentrumsnært med umiddelbar tilgang til friluftsområder. Gode solforhold.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
En omdisponering av arealet muliggjør en god løsning for ny adkomstveg opp til Hovdetoppen gjennom boligområdet. Dette gir en bedre løsning enn tidligere regulert vegløsning. Arealet er en utvidelse av tidligere omdisponerte arealer, og muliggjør en effektiv utnyttelse av sentrumsnære arealer. De negative konsekvensene er begrenset, og området har høy egnethet for utbygging.

Konklusjon

2.3.2. Eksisterende reguleringsplaner i området

Det eksisterer fem reguleringsplaner innenfor planområdet, og disse er listet opp i tabellen nedenfor.

Reguleringsplanen for Hovdetoppen vil erstatte deler av disse planene.

Plan-ID	Navn	Ikrafttredelsesdato
05020108	Brusvehagen øst	08.07.1981
05020158	Hans Mustads gate sør	05.02.1992
05020171	Hans Mustads gate 19 gnr/bnr 67/1398 og 67/111	10.03.1994
05020244	Barnehage Brusvehagen øst	26.09.2002
05020371	Fv. 172 Hans Mustads gate - Marcus Thranes gate, del 1 av gjennomgående sykkelveg	26.11.2015

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1. Beliggenhet og planavgrensning

Området ligger midt i Gjøvik by, omkranset av eneboligbebyggelse mot vest og øst, Fastland med grøntområder i nord, og fylkesveg 172, Hunnselva og Brusveen/Mustad i sør. Nedenfor randen med eneboliger i øst, ligger Gjøvik bysentrum med sin kvartalsstruktur. Fra Hovdetoppen er det, noe avhengig av vegetasjon, god utsikt i alle retninger, over byen, Mjøsa og silhuetten som omkranser byen.

Inne i Hovdetoppen ligger Gjøvik Olympiske Anlegg Fjellhallen, Gjøvik svømmehall, Telenor sitt anlegg, samt en serverpark for bedriften Evry.

Planavgrensningen er vist på Figur 1. Planområdet omfatter det meste av Hovdetoppen, og har et areal på ca. 306 daa. I vest avgrenses planområdet av Mathias Topps veg, og i nord mot Fastland og Tjernvegen. Et område som omfatter Hovdetun er holdt utenfor planområdet. I øst avgrenses planområdet mot Hovdevegen, Fjellstien og Hans Mustads gate.

I sør avgrenses området hovedsakelig mot eiendommen Brusveen Gård, men med et tilleggsareal som strekker seg ca. 25 meter inn på denne eiendommen. Dette arealet er tiltenkt funksjon som vegetasjonsskjerm.



Figur 1 Planområdet slik det forelå ved varsel om oppstart.

3.2. Topografi, landskapstrekk og vegetasjon

Navnet Hovdetoppen sier mye om landskapsformen. Området er særegent, der det tydelig framstår som en grønnkledd topp midt i Gjøviks sentrale byområde med bebyggelse rundt seg. Toppen er tydelig fra mange av Gjøviks kanter, og er et kjennetegn for Gjøvik. Spesielt fra sentrumssiden er toppen fremtredende i et landskap med flatt skrånende terreng. Fra vestsiden er toppen mindre fremtredende, der det er mer blandet bebyggelse, noe brattere topografi og mer skogsmark.

Fra Hovdetoppen har man svært god utsikt over sentrum og utover Mjøsa. Landskapet man ser fra Hovdetoppen er stort og vidstrakt i flere retninger. Spesielt god utsikt er det mot øst, nord-øst og sør-øst, over Gjøvik sentrum og Mjøsa.

Gjøvik ligger i sørboreal sone, svakt oseanisk seksjon. I slike klimasoner dominerer barskogene, men lommer med edelløvskog kan fortsatt finnes i sørvendte lier, hvor det generelt er gode forhold for mer varmekjære arter.

Selve Hovdetoppen var før hogst i 2018 dekket av eldre, grandominert barskog, med noe innslag av løvtrær i søndre deler. Store deler av skogen var hogstmoden (hogstklasse 5), og i den sørvendte lia er det registrert nøkkelbiotoper med MIS, bestående av gamle trær og rikbarkstrær. Det foreligger ingen registreringer av rødlistede arter eller andre arter av nasjonal forvaltningsinteresse, men i gammel skog kan det finnes leveområder for rødlistede arter av sopp, lav og moser.



Figur 2 Aldersklasser i skog før hogging sommeren 2018. Gammel skog (rosa), eldre skog (grønn) og yngre skog (gul). Miljø i skog (MIS) registreringer med eldre trær (rødt) og rikbarkstrær (blå).

3.3. Eiendom og eierforhold

Det meste av det ubebygde arealet på Hovdetoppen eies av Gjøvik kommune. Eiendommene gnr/bnr 66/1 og 66/42 ligger delvis innenfor planområdet og eies av Hans Mustad.

Hovdetoppen AS har rettigheter til å erverve byggeområdene, utvikle og bygge ut disse.

3.4. Eksisterende infrastruktur innenfor planområdet

Bebyggelse innenfor planområdet består av en del eksisterende boliger som ligger i kanten av grøntområdet. Disse boligene er enten regulert, eller avsatt i kommuneplanen, til boligformål. Det finnes også en boligeiendom (Hans Mustads gate 29) som er regulert til kontorformål, noe den også er i gjeldende reguleringsplan for Hans Mustads gate sør. Langs Mathias Topps veg ligger det en rekke med garasjer som har tilhørt boligene på motsatt side av vegen.



Figur 3 Garasjer langs Mathias Topps veg (Kilde: Google maps)

Det er videre to områder for vannbehandlingsanlegg der det er etablert høydebasseng for vannforsyning. I tilknytning til disse bassengene er det ledningsanlegg av ulik alder og beskaffenhet. Ledningstraseene krysser Hovdetoppen fra Hunnshovde i vest via høydebassengene på toppen til høydebassengene ned mot bebyggelsen i Hovdevegen. Langs Hovdevegen går det en signalkabel forbi nedre bassenger opp til toppen.



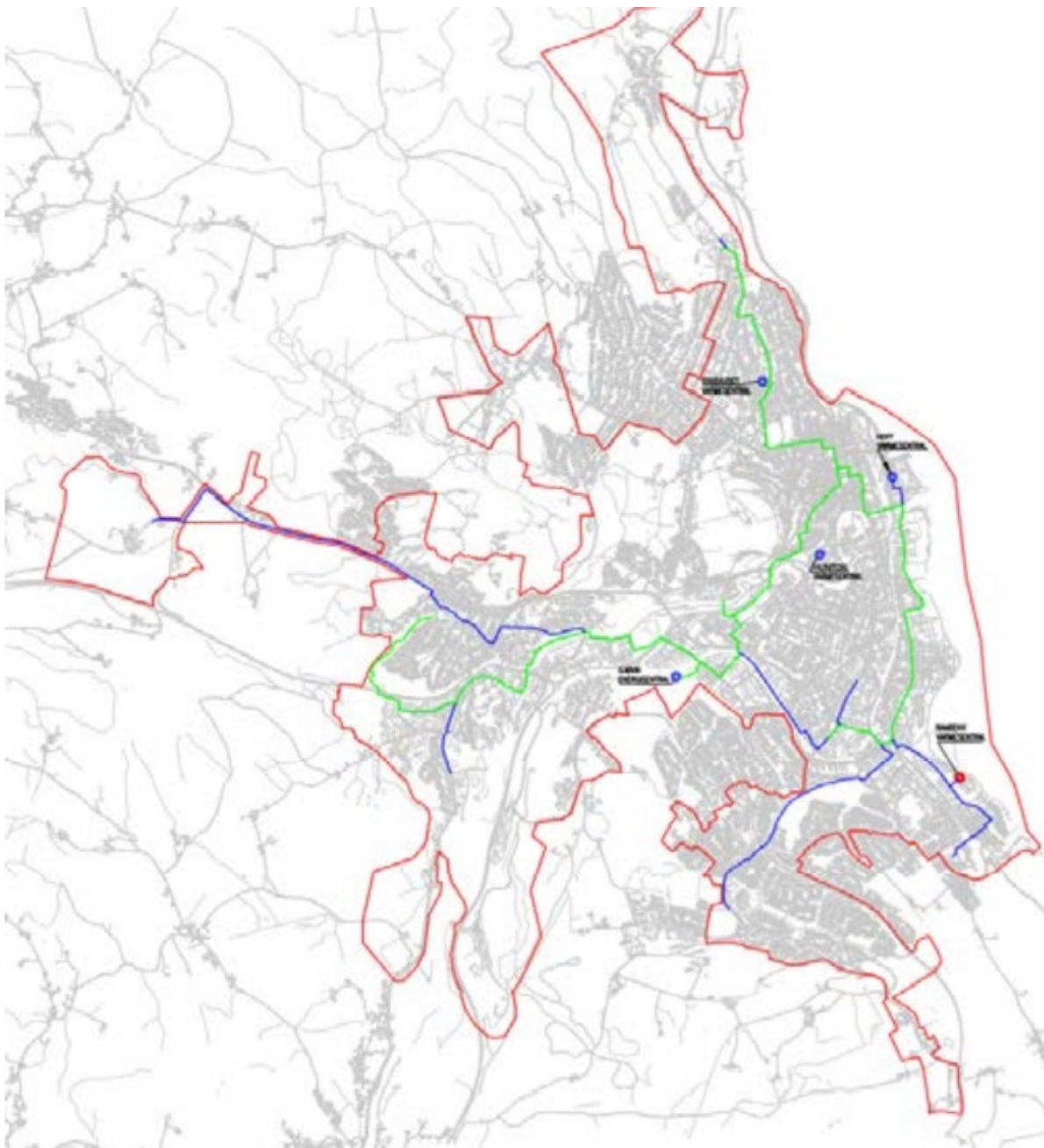
Figur 4 Ledningsanlegg innen planområdet.

Fra Fastland i nord er det etablert skitrekk opp til toppen. Skitrekket er belyst i tillegg til langs skogkanten mot vest. Det ble bygd nytt og noe lengre skitrekk høsten 2022. Skibakken har kunstsneøanlegg.

Dagens atkomst til toppen er Hovdevegen, som er en smal og til dels bratt grusveg. Hovdevegen starter gjennom eksisterende boligområde nordøst i planområdet ved Tjernvegen/Fjellstien. Vegen er i dag sperret med bom og således ikke åpen for ordinær biltrafikk.



Figur 5 Hovdevegen ved nedre høydebasseng



Figur 6 Dagens fjernvarmenett (2020) i Gjøvik med grønt, planlagt utbygging med blått og konsesjonsgrense med rødt (KOMMUNEPLANS AREALDEL 2020-2032)

§ 16-1 i planbestemmelsene til kommuneplanen gjelder innenfor infrastruktursonen (H410) i plankartet og angir konkrete kriterier for hvilke tiltak som utløser tilknytningsplikt for fjernvarme. Det er satt en grense på arealstørrelse på 500 m² oppvarmet areal ved nybygg og hovedombygginger. Tilknytningsplikten slår ikke inn for bygg som tilfredsstiller visse kriterier for netto oppvarmingsbehov. Bestemmelsen åpner også for at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

3.5. Kjente registreringer

3.5.1. Kulturmiljø / kulturminner/Sefrak-registreringer

Fylkeskommunen har tidligere foretatt kulturminneregistreringer innenfor planområdet men uten at det er gjort funn som gjør at planforslaget vil komme i berøring med automatisk fredete kulturminner. Området er for øvrig befart på nytt høsten 2018, noe som er omtalt senere i planbeskrivelsen.

Fastland er et park- og grøntanlegg som kan inneha regional verneverdi som kulturmiljø. Videre ligger Brusveen gård rett utenfor planområdet. Her er det et verneverdig bygningsmiljø.

3.5.2. Kartbaser for øvrig

Registreringer av biologisk mangfold, skiløyper og stier, skredfare er omtalt under de ulike temautredningene. Ut over områdets verdi som friluftsområde er det lite som er relevant for planleggingen av området.

3.6. Lokaliseringsfaktorer

Nærheten til sentrum, skole og barnehager gir gode muligheter for gående og syklende i området. Nærheten til kollektivtilbudet i sentrum er også positivt for området. Området har kort avstand til Mustad Næringspark og Campus Gjøvik.

Områdets store fortrinn er imidlertid nærheten til friluftss- og rekreasjonsområdene på og rundt toppen, Fastland og friområdene i Bassengparken og videre vestover mot Øverby. Det er også gode forbindelser ut i naturområder for øvrig.

Boligdelen er at av få områder i nærheten av sentrum som er vestvendt med gode solforhold på ettermiddag og kveld.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1. Overordnet tanker om planforslaget

Hovdetoppen har i alle tider vært et tur- og rekreasjonsområde for befolkningen. Det skal den fortsette å være.

Bebyggelsen på Hovdetoppens vestside har vært preget av eneboligbebyggelse og relativt luftige tomter. Det skal reguleres for nye boligprosjekter i et område som utvider boligbebyggelsen på vestsiden. Det er en intensjon om at ny bebyggelse skal være lav og luftig i randsoner mot grøntområdene og tilgrensende eldre boligbebyggelse. Slik sett vil bebyggelsen i området lengst nord og sør i området være lav og luftig.

I retning øst/vest kan bebyggelsen være tyngre i vest enn i øst.

Området skal utformes med en miljømessig og framtidsrettet arealbruk, som støtter opp om ambisjonene som er lagt i kommunens klimaplan.

Det skal tilstrebes redusert bilbruk, gjennom gode forhold for gående, syklende og kollektivtransport rundt området. Dette fordrer også arbeide med tiltak som forbedrer adkomst og adkomstmetoder for toppen.

Bærekraftige løsninger for energibruk skal vektlegges.

Det skal fremmes bolyst og attraktivitet gjennom livskraftig lokalsamfunn med variert botilbud.

4.2. Endringer i forhold til gjeldende planer

Innenfor toppområdet (BAA) kan det etableres kombinert formål for fritids- og turistformål, kulturbasert næring, inkl. servering/kafe/restaurant, møtefasiliteter, privat og offentlig tjenesteyting og grøntstruktur. Nærmere avgrensning av formålet må foretas i forbindelse med detaljregulering. Formålet er innenfor intensjonene for toppområdet slik de ligger i kommuneplanen.

Vegføringen opp til toppen er vist i kommuneplanen. Det er i planprosessen prosjektert en noe endret vegføring for å oppnå gunstigere stigningsforhold og utnyttelse av området.

I tillegg er det gjort noen justeringer av formålsgrensene mellom byggeområdene og mellom byggeområdene og grøntområdene.

4.3. Arealregnskap

Bygge- og anleggsområdene som er med i planforslaget er innenfor områdene som er avsatt i kommuneplanen, men det er gjort tilpasninger til de planlagte tiltakene.

Byggeområdene for nye boliger er på ca. 38 daa. Vegarealene for ny overordnet boligveg opp til toppen er på ca. 10 daa. På selve toppen er arealet for kombinert bebyggelse- og anleggsformål (o_BA) ca. 5 daa, mens kombinasjonsformålet (BAA) er på ca. 16,9 daa. Områdene består i dag av skogsmark av høy og middels bonitet, som vist i kap 6.2.11. Mye av området ble hogd i 2018 og området har endret karakter etter dette.

4.4. Plankart og innhold i planen

4.4.1. Bebyggelse og anlegg

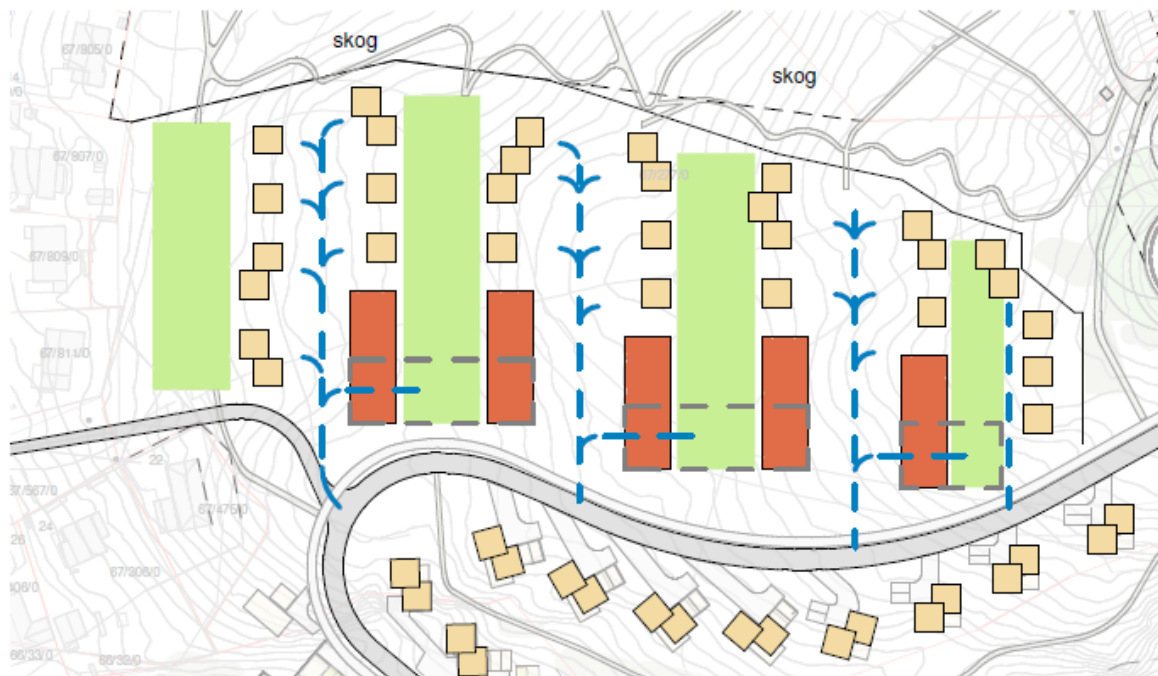
Det ble utarbeidet en forstudie med hovedvekt på boligutbyggingen, som lå til grunn for tidligere reguleringsforslag. Arkitekten omtaler at Hovdetoppen med sin beliggenhet midt i byen, høyt over sentrumsgatene og Mjøsa, siden brannen i 1963 har ligget som et uforløst potensial. Avstanden til sentrum, skoler og de fasilitetene som byen er kjent for, er svært kort. Området har i seg en rekke muligheter som tur-, trenings- og rekreasjonsområder og krones med en storslått utsikt over byen, Mjøsa og omkringliggende landskap. Derfor er det av stor betydning for Gjøvik at dette fantastiske området gjenreises og kommer til heder og verdighet for byens befolkning og tilreisende. Alle bør sikres tilgang til attraktive leke-, frilufts- og rekreasjonsområder i sitt nærmiljø. Området omkring Hovdetoppen innehar disse potensialene og venter bare på å bli tatt i bruk med sine mulige tilbud for helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlige aktiviteter. Tilrettelegging, oppgradering og synliggjøring av tilgjengelighet /adkomst med forskjellige kvaliteter, vil

være helt vesentlig for å sikre tilgang for alle. Det må finnes forbindelser som innehar både praktiske, innbydende, interessante og vakre kvaliteter.

Boligområdene

Ny boligbebyggelse legges langs den nye atkomstvegen opp mot toppen. Det reguleres med åpning for differensierte boligtype, med noen eneboliger, rekker og mer konsentrert bebyggelse. Bebyggelsen formes som slanke, enkle bygningskropper der opprettholdelsen og reetablering av vegetasjon tett innpå bygningsmassen er viktig. Hoveddelen av bebyggelsen reguleres for to til fire etasjer pluss underetasje.

De lavest liggende byggeområdene (BB1) reguleres for inntil 5 etasjer fra ferdig planert terreng. Biler plasseres i hovedsak i parkeringskjeller for å ikke beslaglegge ytterligere overflateareal. Bygningene gis fleksibilitet til å inneholde leiligheter eller å bli utformet som rekkehus over to plan innenfor samme formspråk og arkitektoniske uttrykk.



Figur 7 Prinsippskisse i plan med tunkonsept

Det legges opp til bebyggelse i felter innenfor B1, hvor man i retning nord-sør sikrer at bebyggelsen mot naturområdene er lav og luftig, mens man i et sentralområde legger inn bygg som er mer kompakte og har høyde. Videre legges det til grunn at det skal være større fri- eller grøntområder mellom rekker av bebyggelse, slik at man får minst mulig trafikk i området. Innkjøring til biloppstilling skal skje tidlig i traseen og dekke minimum to boligrekker. Bestemmelsene inneholder krav om at område B1 skal deles i maksimalt 3 delfelt og med et minste areal på 7 daa på delfeltene.



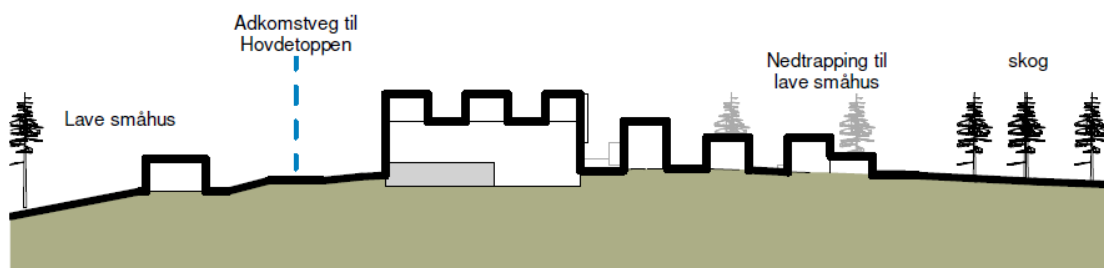
Figur 8 Prinsippskisse terrassert bebyggelse som følger terrenget. Høy og tett mot vegen og oppløst mot friområdene.



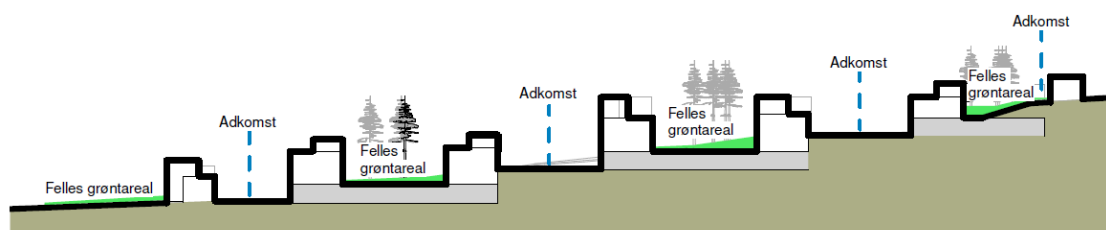
Figur 9 Prinsippskisse som viser parkeringsløsning i p-garasje



Figur 10 Prinsippskisse B1: Grønne fellesarealer/tun og overgangen til skog/natur



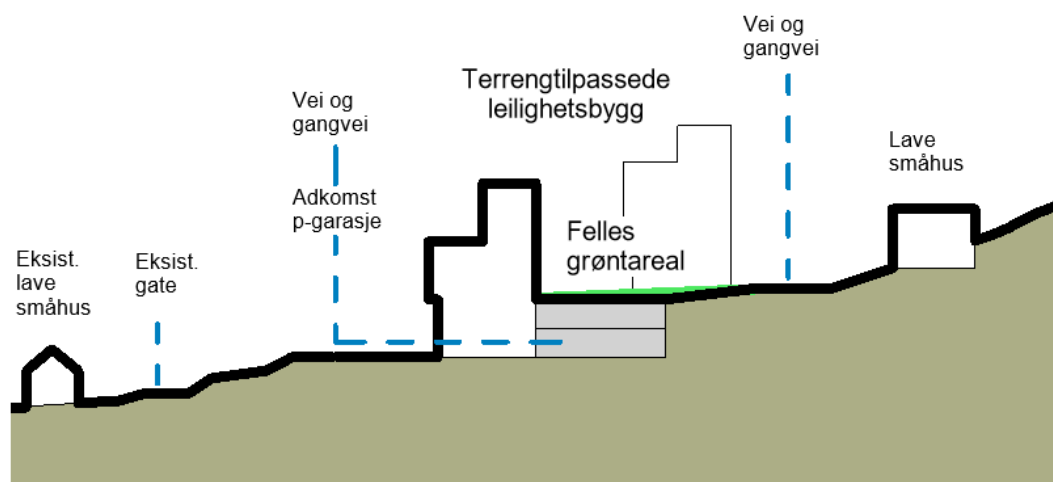
Figur 11 Terrengsnitt B1 og BK2 med nedtrapping av bebyggelse mot friområdene. Høyere og mer konsentrert bebyggelse mot veien



Figur 12 Terrengsnitt B1 som viser tunkonseptet og parkeringsløsninger.



Figur 13 Prinsippskisse i plan for de nedre områdene BB1, BB2 og BK1



Figur 14 Prinsippsnitt som viser primært forholdet mellom område BB1, BK1 og tilliggende veg. Illustrasjonen viser også prinsipp med innkjøring i parkeringsanlegg fra nedsiden og grøntarealer på nivå med øvre del av veien.

Boligtypen vil kunne variere mellom leiligheter i den tynge bebyggelsen, nederst i BB1 og langs nordsiden av veien i B1. Bebyggelsen avtar gradvis over mot enebolig ut mot kantene og opp mot toppen. Fordeling av de ulike boligtypene vil avklares gjennom detaljreguleringen.

Antall boenheter vil naturlig nok variere med boligtype og -størrelse. Det er imidlertid lagt opp til en lettere utnyttning av området sammenlignet med det som lå inne i planforslaget tidligere hvor anslaget lå på mellom 180 og 290 boenheter. For å opprettholde Hovdetoppen som et område for befolkningen og tilrettelegge for fortsatt bruk til turformål etc. er forslagsstiller av den oppfatning at boligtetthet bør nedskaleres. I område B1 kan det være hensiktsmessig å redusere antall boliger til om lag 150 boliger. I tillegg kommer ca. 50 boliger knyttet til BB1 og BB2, samt opp mot 20 i områdene BK1 og BK2.

Høyden og tetthet vil variere som vist i prinsippskissene. Bestemmelsene angir største mulige høyder innenfor de enkelte områdene, men må sees i sammenheng med prinsippene. Spesielt overgangen mot friområdene og toppområdet er viktig å ivareta. Det er generelt noe redusert volum ut mot grøntområdene og opp mot toppen, sammenlignet med planforslaget som tidligere lå ute.

Uttrykk skal gjennom de grepene som er gjort være noe mer dempet enn tidligere. Man har også løst seg fra tidligere masterplan, som var relativt spesifikk i illustrasjon av hvilket uttrykk byggene skulle ha.

Nærlekeplasser skal vises i detaljreguleringsplan og i tråd med prinsippskissene.

Det har vært vurdert ulike alternativer for vegføring opp til toppen. Den overordnede boligvegen i alternativet som er valgt legges slik i terrenget at hovedtyngden av bebyggelsen blir liggende nord for vegen, i et slakt terreng, og med hovedutsikt mot vest. Det gir gode solforhold og ettermiddags- og kveldssol i alle boenheter. Langs sørsiden av vegen legges frittstående boliger med 1-3 enheter i hver. Hvert bygg får egen adkomst. Bebyggelsen får preg av oppdelt småhusbebyggelse, med innslag av tettere bebyggelse, tilpasset terrenget. Den tettere bebyggelsen gir mulighet for felles parkeringsgarasjer delvis under terreng. De frittstående eller kjedede boligenhetene har mulighet parkering i egen garasje.

Den overordnede boligvegen får karakter av boliggate, med småhusbebyggelse inntil begge sider.

Med bebyggelse inntil begge sider av vegen blir terrenginngrepet til vegen mindre synlig, og skjæringer og fyllinger så små som mulig. Kun yttersvingene får eksponert fylling. Trasévalget gjør at bebyggelsen blir liggende på den flateste delen av området, noe som muliggjør tunløsninger og romslige, varierte og gode uterom mellom boligene. Gode muligheter for felles og private uterom og lekeplasser mellom husene.

Bebyggelsen blir godt tilrettelagt for trinnvis utbygging, i og med at boligrekkene er korte.

Parkering løses i egen garasje eller i felles parkeringsgarasje. Gjesteparkering på terreng, fortrinnsvis i ytterste del av adkomstvegen til tunene.

Fra tidligere konsept er atkomstene til nordsiden av overordnet boligveg redusert for å styrke tunfølelsen, redusere bilrelaterte arealer og bedre muligheten for gode grøntarealer mellom boligrekkene.

I område BK2 er det lagt opp til 8 avkjørsler. Det har vært vurdert om det er mulig å redusere dette antallet. Det er imidlertid et smalt område som ligger ut mot kanten av det brattere området ned mot Brusvea. Veggen opp mot toppen stiger bratt og det synes krevende å få til fellesløsning for eiendommene mellom bebyggelsen og vegen. Løsningen

henger sammen med antall enheter i hvert bygg og behov for parkeringsareal. Ved en detaljregulering for konkrete bygg vil dette være aktuelt å se nærmere på dette, men det er uheldig å legge opp til løsninger som kanskje ikke er gjennomførbare.

I nedre sving fortettes bebyggelsen med konsentrert bebyggelse i blokk, lavblokk eller rekkehus med maksimal høyde tilsvarende fem etasjer, med felles adkomst fra nedsiden til garasjer og utearealer. Bebyggelsen ligger såpass lavt i terrenget i forhold til ovenforliggende boliger at de ikke tar lys og utsikt fra boligene ovenfor. Sol- og skyggeanalyser må gjennomføres i forbindelse med detaljregulering, men masterplanen som fulgte tidligere planforslag vist gode solforhold for den aktuelle bebyggelsen. Konseptet som ligger til grunn for prinsippløsning for BB1 har blitt vurdert ut i fra sol/skygge tidligere. Dette vises i illustrasjonen under.

Det har hele vegen gjennom prosessen vært viktig å få tilstrekkelig antall enheter inn prosjektet. Dette i tråd med signaler både fra regionale myndigheter og Gjøvik kommune. Samtidig er området eksponert, og det har derfor vært viktig å finne de områdene der det er mulig å få til bebyggelse med høy tetthet uten at dette i for stor grad preger Hovdetoppen. Et av disse områdene er BB1, der terrengformen ligger til rette for å innpasse en høyere bebyggelse. Det er også ønskelig å bruke bebyggelsen til å ta opp høyde langs vegen for å unngå store synlige fyllinger/murer.

Forståelsen av etasjebegrep og hva som skal legges inn av møne- og gesimshøyder har vært diskutert underveis i planprosessen. Vi mener det er etablert en praksis, også i Gjøvik, der mindre bygningsdeler ikke regnes inn i etasjeantallet. Heissjakter og ventilasjonsanlegg holdes derfor utenfor gesimshøyden.

Uavhengig av hvordan man regulerer høyde/etasjeantall, mener vi at volumet som prinsippskissene angir er aktuelt i området. Med sterkt fallende terreng i deler av området og ønske om å ta opp terrenghøyder gjennom bygg mener vi den foreslåtte prinsippløsningen er god. Modeller av denne løsningen viser også begrenset skyggevirkning av byggene og med en oppdeling byggene som illustrert vil det være siktlinjer gjennom feltet. I tillegg er det siktsoner både mot sør og vest.



Figur 15 Skyggevirkning kl 18., 21. mars til venstre og 21. september til høyre. Skyggene når her foten av byggene. Senere på døgnet er det gjerne terreng/vegetasjon som gir mest skyggevirkning.

Samlet utbyggingsareal for boliger er på ca. 39 daa. Innenfor boligområdene vises også atkomstveger, lekeplasser og grøntforbindelser gjennom disse områdene. Innenfor disse områdene kreves detaljregulering. Denne skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, nærlekeplass, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner, herunder nettstasjon. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/plantning av vegetasjon m.m. (jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel).

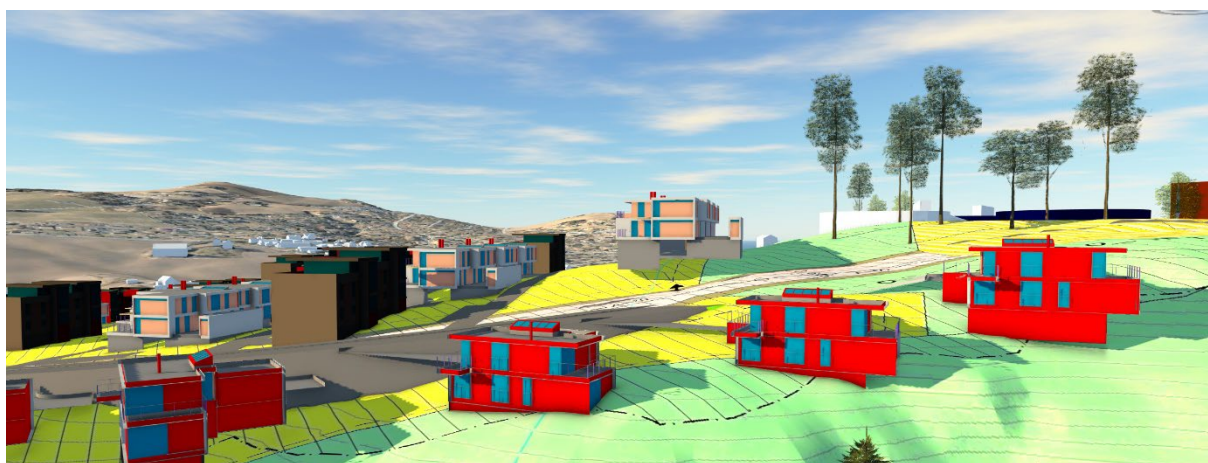
Sosial bærekraft støttes en løsning med variasjon i boligtyper og dermed muligheten for en mer blandet befolkningssammensetning med ulike preferanser. Forventninger om en høy utnyttelse av arealene bør veies opp med en blandet boligsammensetning.

Prinsippløsningen legger opp til at man ikke skal ende opp med en for homogen boligmasse, hverken med kun små enheter for å utnytte potensiale med tanke på antall eller at det legges opp til dårlig utnyttelse for kjøpsterke grupper.

Prinsippløsningen legger opp til at områdene skal dempes i høyde og tetthet mot de grønne områdene i randsonen av byggeområdene. Det vil for denne typen bebyggelse være naturlig å gå ned på antall boenheter og planen bør ikke begrense denne muligheten. Det bør kunne tillates et innslag av eneboliger.

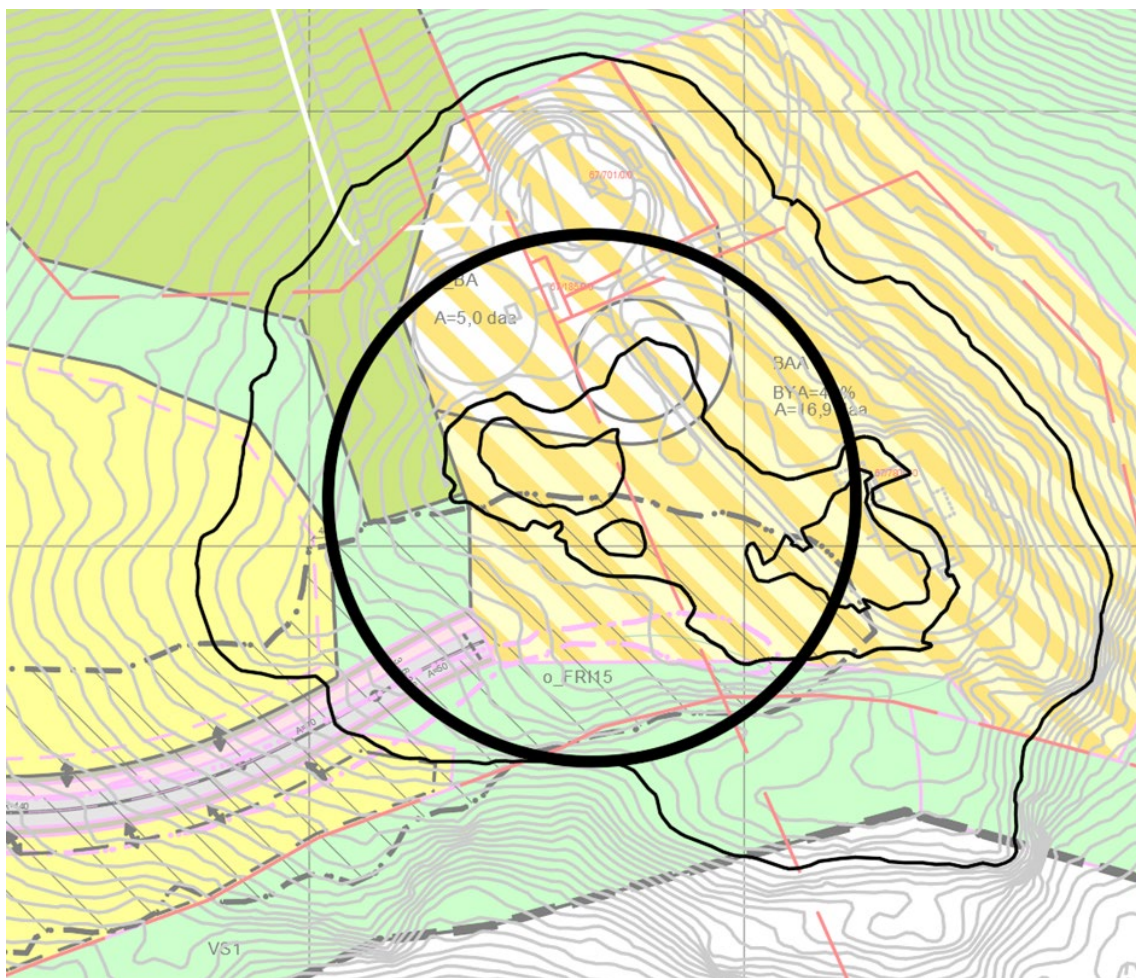
Det er i områdene BK1 og BK2 gjort vurderinger av mulige bygningstyper innenfor disse områdene. For å ivareta muligheten for å bygge tett nok bør utnyttelsesgraden her ligge på 30 %. De konkrete bygningstypene som er illustrert tidligere ligger alle over 25 % og også tett opp mot 30%. For øvrig ikke uvanlig å regulere konsentrert småhusbebyggelse med BYA på 40 %. Pga. terreng og synlighet er det her lagt opp til en utnyttelse på 30 %. For å sikre en god utnyttelse av området er det også lagt inn minimumsutnyttelse på BYA på 20%.

Utsnittet under viser tidligere konsept med reguleringsplanen drapert oppå. Diskusjonen om bebyggelse opp mot toppen var et tema den gangen også og planforslaget viser en løsning der bebyggelsen er trukket lenger bort fra toppen både i område BK2 og B1 (tidligere B7).



Figur 16 Utsnitt fra tidligere modell. Ift. denne er det øverste bygget til høyre (rødt) tatt ut og det øverste bygget på motsatt side trukket lenger ned fra toppen.

Et forsøk på å definere hva som er toppen er vist under, basert på noen utvalgte høydekurver. Øverste høydene består av et par topper, der den vestligste ligger noe nærmere B1 enn BK2. BK2 hadde tidligere bebyggelse nærmere toppen siden dette området ligger en del lavere enn B1. Det øverste bygget, her vist i tidligere modell for bebyggelsen, ble tatt ut før planforslaget ble første gangs behandlet. Det betyr at byggeformålet ikke strekker seg lenger enn til bygget nummer to fra høyre. Med terrengforholdene på stedet vil taket på dette bygget ligge i høyde med vegen opp til toppen.



Figur 17 Visualisering med reguleringsplanen og utvalgte høydekurver som på hver sin måte definerer toppområdet. Sirkelen markerer en gitt avstand til den vestre delen av toppen.

Innholdet og kvaliteten på nærlekeplassene sikres gjennom rekkefølgebestemmelsene og mer detaljerte krav i § 4.10.2.

Toppområdet

Toppområdet er attraktivt for flere formål og samtidig eksponert fra mange kanter. Dette gjør det krevende å få organisert og ivarettatt de ulike funksjonene. På et relativt begrenset område skal det gis plass til et utbyggingsformål, parkering, nytt høydebasseng for vannforsyning og områder for rekreasjon og friluftsliv for allmennheten.

Formålene er i forslag til reguleringsplan vist som et kombinasjonsformål «Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål» (BAA). Innenfor området er det utdypet at det kan etableres formål som fritids- og turistformål,

kulturbasert næring, inkl. servering/kafe/restaurant, møtefasiliteter, privat og offentlig tjenesteyting og grøntstruktur (BAA). Det er også foretatt en ytterligere konkretisering av hva som kan tillates innenfor privat og offentlig tjenesteyting. Det er gjennom dette foretatt en avgrensning av hva som kan tillates innenfor privat og offentlig tjenesteyting. Utvalg for samfunnsutvikling har ved 2. gangsbehandling gjort en presisering av hvilke formål som kan tillates og denne er i stor grad sammenfallende med den avgrensningen som forslagsstiller ønsket. Det skiller seg kun på undervisningsinstitusjoner. For forslagsstiller er dette viktig å ha med. Det er da ikke snakk om å etablere skole eller barnehage på området, men en åpning for virksomhet knyttet til eksempelvis NTNU i Gjøvik. Denne typen virksomhet anses som mer skånsom med tanke på å sikre allmennhetens tilgjengelighet enn eksempelvis hotell.

Med basis i områdereguleringen vil Hovdetoppen AS arbeide for å involvere relevante parter i arbeidet med prosjektet. Det konkrete prosjektet vil senere danne grunnlag for detaljregulering. Forslagsstiller vil videre arbeide for å legge til rette for aktivitet som fremmer byens identitet og styrker bånd til viktige samfunnsaktiviteter som på kort og lang sikt skal forsterke Gjøviks posisjon.

En detaljregulering vil låse for detaljer som ikke er avklart før et konkret byggeprosjekt foreligger. Det legges derfor opp til å stille krav om detaljregulering av toppområdet når et konkret byggeprosjekt kommer. Områdereguleringsplanen fastsetter rammene for hva som kan tillates og disse utredes i forhold til hvilke konsekvenser det kan gi.

I delfeltet o_BA er det satt av plass til oppføring av nytt høydebasseng. Det nordre av de to eksisterende bassengene er vurdert revet, men dette er ikke avklart. Arealet som evt. frigjøres her kan imidlertid ikke benyttes til bruk som hindrer en framtidig etablering av høydebasseng, men kan fungere som et viktig bidrag til grøntområdene på toppen.

Knapphet på areal medfører at det anbefales kombinasjonsbruk av de ulike funksjonene. Eksempelvis har det nye høydebassenget blitt vurdert som en ressurs, blant annet som byggeareal. Aktuelle formål kunne vært aktivitetsbygg/restaurant/konferansesal, utsiktspunkt eller andre løsninger som nyttiggjør dette arealet til fordel for allmennheten, beboerne i området eller næringsaktiviteten. Sikkerhet for vannforsyningen medfører en viss bekymring til hvilke tiltak som skal kunne tillates. Det er derfor ikke foreslått noen bygningsmessige tiltak i planen. Dette bør imidlertid vurderes på nytt i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering for toppområdet.

De eksisterende bassengene har en grunnflate på 750 m² hver. Terrenget rundt det nye bassenget skal bearbeides slik at bassenget ikke stikker unødig over terrengnivået rundt.

Det er foretatt en justering av grensa mellom o_BA og BAA i forhold til grensen i kommuneplanen. Det er også gjort justeringer av denne grensa etter førstegangshøring av planforslaget, som følge av vurdering av en mer optimal plassering av et nytt basseng.

Øvrige områder

Det er en del eksisterende, utbygde områder med arealformål bygge- og anleggsområder for:

- Kontor
- Bolig
- Vannforsyning
- Energiforsyning

Disse er for en stor del beholdt med noen justeringer som omtalt under. For de områdene som tidligere er regulert i en gjeldende plan er bestemmelsene tatt med videre. Der bestemmelsene avviker fra kommuneplanens bestemmelser er disse tilpasset kommuneplanen.

Området for vannforsyning på toppen er justert noe mot det øvrige byggeområdet. Arealbehovet er avklart i forhold til at mulighetene for å etablere et nytt/erstatte et høydebasseng.

Boligområdene med eksisterende boliger følger i hovedsak eiendomsgrensene. Det er foretatt noen justeringer, som på eiendommen gnr/bnr 67/1430 og 67/1284.

Det er etablert en del garasjer i randsonen til Hovdetoppen (BF11-15). Disse ligger atskilt fra boligeiendommene, men er gitt boligformål i planen.

Garasjer langs Mathias Topps veg (BF9) er også lagt inn som boligformål.

4.4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Den nye vegen opp til toppen (o_KV1) tar utgangspunkt i en **overordnet boligveg/boliggate** i vegvesenets håndbok N100. I forhold til håndboka avviker den imidlertid på flere punkter. Stigningsforholdene varierer mellom ca. 7,5 % i den nederste delen og ca. 10 % i lenger opp. Horisontalkurvaturen når heller ikke anbefalingene i håndboka. Der de to nederste kurvene har radier på 28 og 32 meter. Vegen oppfyller krav fra brannvesenet med tanke på framkommelighet.

Vegklassen angir at antall avkjørsler bør begrenses. Det er derfor vurdert ulike tiltak for å samle avkjørsler opp mot hensynet til utforming av tomtene. Spesielt boligene på sørsiden av vegen er vurdert. På grunn av terrenghelningen er det i planen landet på at det bør tillates enkeltavkjørsler til disse eiendommene.

Langs overordnet boligveg er det lagt inn ensidig fortau med bredde 3 meter langs nordsiden. Fortauet føres helt ned til Mathias Topps veg og krysser overordnet boligveg med forbindelse ned til et fotgjengerfelt over Mathias Topps veg sør for vegen Brusvefaret.

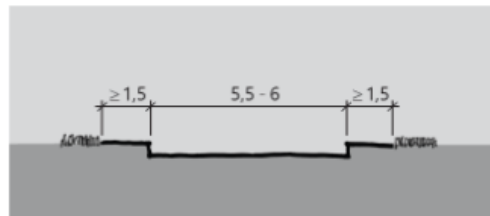
Kryss mellom o_KV1 og Mathias Topps veg utformes som et t-kryss som skyves lengst mulig nord for å skape avstand til kryss inn mot Brusvehagen. Kryss med Raufossvegen ligger utenfor planområdet og reguleres i reguleringsplanen for Mustad næringsområde.

Overordnede boliggate/boligveger har fartsgrense 30 eller 40 km/t.

KRAV 2.54 **SKAL**

GJELDENDE FRA 22.06.2021

Overordnede boliggate/boligveger skal utformes med kjørebanebredde 5,5 – 6 m. Gater/veger der det går buss skal ha bredde 6 m.



Figur 2.14 — Overordnet boliggate/boligveg med fortau (mål i m).

Figur 18 Utsnitt fra håndbok N100 (Statens vegvesen)

Ut fra overordnet boligveg er det lagt til grunn atkomstveg i boligområder med forholdsvis korte atkomster. Atkomst til parkeringskjellere er søkt lagt nærmest mulig overordnet boligveg for å minimere biltrafikken videre innover. Disse vegene kan ha varierende bredde med avstanden til overordnet boligveg. Atkomstvegene er ikke vist i reguleringsplanen, men er visualisert i prinsippsskissene som vist i kap. 4.4.1.

Detaljreguleringen av toppområdet må ivareta en forbindelse mot eksisterende atkomst til høydebassengene på toppen for å sikre kjøreatomst til bassengene. Forbindelsen skal normalt være stengt, men skal av beredskapsmessige grunner kunne åpnes ved hendelser som blokkerer overordnet boligveg. Forbindelsen fra ny overordnet boligveg (o_KV1) til Hovdevegen må også ivaretas av beredskapsmessige grunner.

Ny håndbok N100 inneholder nye veg- og gateklasser. I forhold til fremkommelighet for buss er det lagt inn breddeutvidelser i kurvene i henhold til tabell E2 i håndbok N100.

O_KV1 medfører skråningsutslag spesielt i de to nedre feltene. Vegen må etableres tidlig og det kan gå noe tid før tilgrensende områder bebygges. I område BB1 er det lagt til grunn at bebyggelsen skal ta opp høydeforskjellen og det er derfor ikke skråningsutslag i inn på dette området.

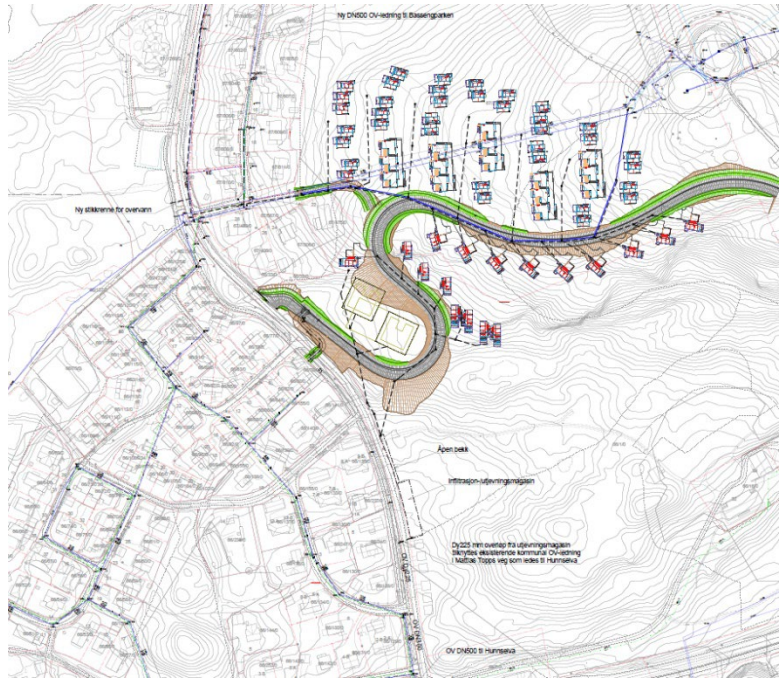
Det er derfor vurdert behov for rekkverk langs den aktuelle strekningen. Med tanke på kjørevegen vil fortauet medføre at det ikke er behov for rekkverk. For fortauet unngås rekkverk i perioden fram til BB1 bygges ut, ved å utvide skulderen til 1,5 meter fra ytre fortauskant.

Det er utarbeidet et eget notat som beskriver løsning for vann- og avløp, og løsning for å håndtere overvann.

Det beskrives omlegging av eksisterende VA-ledninger i byggeområdet, i tillegg til VA-anlegg for den nye bebyggelsen.

Det vises videre overvannsløsning ned Hunnshovde samt fordrøyningsløsninger med utløp sørover langs Mathias Topps veg.

Løsningene og konsekvensene av utbyggingen er nærmere beskrevet i kap. 6.2.12.



4.4.3. Grønnstruktur

Plankartet viser områdene utenfor bygge- og anleggsområdene som grønnstruktur.

Strategi for ny byutvikling (samordnet areal- og transportstrategi for Gjøvik) omtaler Hovdetoppen i forhold til utvikling av området som en del av grønnstrukturen. Dette er i tråd med flere av innspillene som kom i forbindelse med oppstartsfasen av planarbeidet.

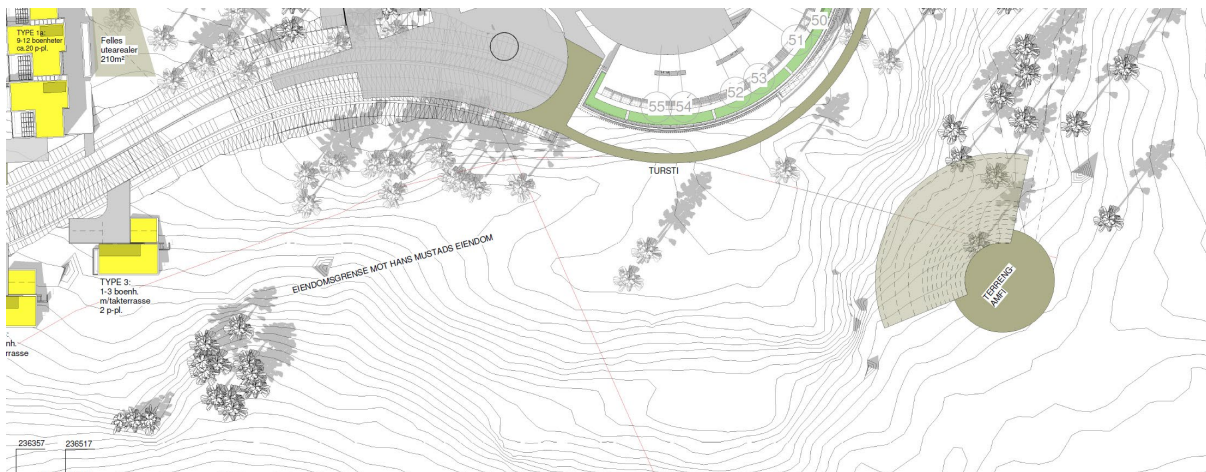
I tillegg til byggeområdene fra kommuneplanen har det derfor vært fokus på å finne tiltak for å styrke bruken av Hovdetoppen. Dette har resultert i følgende tiltak:

- Styrking av forbindelseslinjer gjennom området, mot byen, mot toppen og sammenknytting av nye og eksisterende boligområder.
- Tilrettelegging for bruk av toppen og de øvrige områdene gjennom bestemmelser om tilrettelegging og tilgang til toppområdet for offentligheten
- Universell utforming

Utformingen av stier og andre forbindelse er forsøkt utformet mest mulig hensiktsmessig når det gjelder avstander, hvilemuligheter, overflate, stigning, tverrfall og plass til passasje.

Gangforbindelser mellom Hovdetun, områdelekeplass og videre til boligområdet B1 er vist i reguleringsplanen der disse ligger innenfor plangrensa. Videreføring av disse forbindelsene utenfor plangrensa er viktige. Gangveg og stinettet i området blir, i tillegg til en viktig del av muligheten for friluftsliv, snarveger til sentrum og skoler fra boligområdene. De er derfor forsøkt lagt slik at stigningsforhold er gunstigst mulig. Det er også lagt opp til et omfattende utvalg av gangveger og stier slik at det skal være mulig å velge.

Gangforbindelsen mellom fortauet langs den nye vegen opp mot toppen har et lengdeprofil, som vist under. Stigningen på det bratteste er på omkring 6,8 %,



Figur 19 Mulig plassering av amfi innenfor område o_FRI3/VS2

Krav til områdelekeplass for boligområde B1, BB1, BB2, BK1 og BK2, innfris ved opparbeidelse av aktivitetstiltak i o_LEK1 og turstier i tilknytning til denne. Arealet skal ha terrengvariasjon med noen flate arealer til ballfelt og møteplass. Området skal innby til ball-lek, aking, klatring, hoppelek m.v. Det skal vektlegges å utnytte eksisterende terreng og forme terrenget og vegetasjonen slik at det innbyr til aking, klatring, sykling, løping og andre former for fysisk aktivitet året rundt. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for Det står igjen en del bjørk etter hogsten i 2018, og det forventes at det relativt raskt vil komme opp lauvskog som må skjøttes. Områdelekeplassen skal baseres på en helhetlig skjøtselsplan for Hovdetoppen.

Det er i bestemmelsen § 5.14 a) åpnet for at en vendemast for alpinbakken kan plasseres i FRI1 for å legge til rette for en forlengelse av skitrekke.

4.4.4. Vegetasjonsbelte mot Brusveen

Formålet omfatter her grøntområdene som tilhører Brusveen gård (VS1 og VS2). De øvrige grøntområdene er beskrevet over.

Innenfor disse områdene er hensynet til skjerming mellom gården og nye byggeområder viktig. Det er gjort avtale mellom grunneier og Hovdetoppen AS om at det gis mulighet for å etablere friluftsscene/amfi og stisystem i VS-områdene, dersom det skulle være aktuelt.

4.4.5. Hensynssoner

Infrastruktursone

Kommunestyret fattet den 30.11.2017 følgende vedtak, som skal inngå i kommuneplanens arealdels bestemmelser:

Basert på anmodningen fra Eidsiva Bioenergi AS, bestemmelser i andre kommuner og egenvurderingen i saken, ønsker Gjøvik kommune å innføre bestemmelser om tilknytningsplikt til fjernvarme i Gjøvik, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 3 og 27-5 med slik ordlyd:

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal alle nybygg med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² og bygg med oppvarmet bruksareal over 500 m² som gjennomgår en hovedombygging, bli tilknyttet fjernvarmeanlegget, med unntak av tiltak nevnt i tredje ledd.

Ved feltutbygging innenfor konsesjonsområdet hvor det blir bygd flere bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m², vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.

Feltutbygging er definert som rekkehus, flermannsboliger og tilsvarende bygninger eller næringsbygg innenfor et geografisk avgrenset område.

Det er ikke krav om tilknytningsplikt for:

- Søknadspliktige hovedombygginger som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for lavenergiklasse 1 i NS3700 for boligbygg eller lavenergiklasse i NS3701 for næringsbygg.*
- Nybygg som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for passivhus i NS3700 for bolighus eller NS3701 for næringsbygg.*

Den til enhver tid gjeldende versjon av standardene skal ligge til grunn for beregningen.

Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten basert dokumentasjon fra utbygger om at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme, jf. plan- og bygningsloven § 27-5 andre

ledd.

Bestemmelsene om tilknytningsplikt blir lagt inn i forslaget til revidert kommuneplan og vil være en del av den formelle høringen av planen. Endelig vedtak om tilknytningsplikt eller ikke, kommer gjennom kommuneplanvedtaket.

Kommuneplanens arealdel 2020 - 2032 er vedtatt. Bestemmelse for infrastruktursonen (§ 16-1) er videreført i reguleringsplanen med bestemmelse om oppfølging av dette vedtaket.

4.5. Planbestemmelser

Det vises til forslag til planbestemmelser for området. Under følger noen kommentarer til disse.

Det er tatt inn krav om detaljregulering for områdene BAA, B1, BB1, BB2, BK1, BK2, o_FRI2 og o_FRI3 i bestemmelsene.

Byggeområdene ligger innenfor det utvidede konsesjonsområdet for Eidsiva Bioenergi. Det er forutsatt vannbåren energiforsyning. Et eventuelt vedtak om tilknytningsplikt for fjernvarme vil derved kunne oppfylles.

I tråd med fylkeskommunens anbefaling er det lagt inn følgende retningslinje i planforslaget: *Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.*

For infrastruktursonen er det tatt inn en bestemmelse for å følge opp kommunestyrets vedtak om tilknytningsplikt til fjernvarmenettet.

5. ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS

Her beskrives kort de endringene som er utført i dokumentet underveis i prosessen, og er først aktuelt etter behandling, evt. høring av planforslaget.

Følgende overordnede endringer i gjort i planen siden høring av planforslaget:

- Krav om detaljregulering for nye utbyggingsområder og tilhørende grøntarealer
- Redusert tetthet i område B1.
- Knyttingen til masterplanen fra høringsperioden er tatt ut og erstattet med prinsipper for utforming av bebyggelsen
- Arealformålet på toppen er endret

Det er stilt krav til planlegging og utbygging av kryssområdet mellom Mathias Topps veg og Raufossvegen.

6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1. Vurdering av konsekvenser av planforslaget

Planprogrammet har identifisert en del tema som bør konsekvensutredes og beskrives i tilknytning til planforslaget. Disse er vurdert opp mot temaene i sjekklista og supplert der det anses nødvendig. Det er i planarbeidet ikke identifisert ytterligere punkter som medfører behov for supplerende. Bakgrunnen for at vurderingene er gjort i henhold til forskriftene om konsekvensutredninger av 19. desember 2014, er at disse ble utført før den nye forskriften trådte i kraft.

6.1.1. Naturmangfold

Det er utarbeidet et eget notat med vurderinger etter Naturmangfoldloven som følger plansaken. Oppsummering av vurderingene er tatt inn i planbeskrivelsen her.

Oppsummert vurderes området først og fremst å ha verdi som økologisk funksjonsområde for vilt, bl.a. den rødlistede arten hare, mens vegetasjonsverdiene vurderes som begrensede. Verdien vurderes på denne bakgrunn som **middels**.

Bygging av nye boliger og atkomstvei vil ikke berøre arealer med viktige naturtyper eller sjeldne/rødlistede plantearter.

Inngrepene vil kunne medføre en reduksjon/fragmentering av leveområder for lokale bestander av rev, rådyr og hare. Med flere hus i området vil trolig den også den menneskelige tilstedeværelsen øke, noe som vil kunne forsterke denne effekten. Da leveområdene allerede er begrensede som følge av eksisterende inngrep og forstyrrelser, vurderes de som sårbare for ytterligere påvirkning. Særlig vurderes en avstengning av dyrenes passasjemulighet mot skogene i vest å være uheldig. Hovdetoppen er allerede avskåret fra de fleste retninger, og selv ved dagens tilstand må dyrene krysser veger og hager for å ferdes vestover. Dersom dette passasjemuligheten svekkes, vil dette kunne få betydning for viltbestanden på Hovdetoppen. Normalt sett vil dyrene i området, som stort sett er relativt tolerante overfor mennesker og installasjoner, kunne passere gjennom hager og over veger uten store problemer på nattestid. Det kan dog være viktig at ikke atkomstvegen oppover lia medfører noen stor ny barriere med bratte skjæringer og støttemurer.

Oppsummert vurderes ikke tiltaket å medføre store negative konsekvenser for vegetasjon og naturtyper, men for det overraskende vitale dyrelivet på Hovdetoppen kan utbyggingen

medføre konsekvenser. Restene av skogsarealer i området er små og ytterligere reduksjon og fragmentering kan medføre at dyrene finner arealene på Hovdetoppen mindre attraktive. Av føre-var-hensyn vurderes følgelig omfanget for vilt som middels negativt. Sett i sammenheng med verdien vurderes konsekvensen for vilt som **middels negativ**.

I tillegg bør det nevnes at forstyrrelser i form av støy og menneskelig tilstedeværelse i anleggsfasen gjør at vilt sannsynligvis skremmes bort fra nærområdene, noe som vil være særlig negativt i yngleperioden.

6.1.2. Nærmiljø og friluftsliv

Det er utarbeidet et eget notat med konsekvensutredning av dette temaet.

Avhengig av tilrettelegging i området vil området kunne oppleve økt bruk. En utbygging vil gi et nytt turmål, som kanskje fenger nye grupper. Utbyggingen av toppen vil medføre store endringer, men hvor store konsekvensene blir avhenger både av utformingen av bygget med omgivelser og graden av tilrettelegging i forhold til de kvalitetene som finnes der.

Store deler av Hovdetoppen vil ikke berøres direkte av utbyggingen og utbyggingen vil føre med seg en del positive tiltak som kan øke attraktiviteten.

Med bakgrunn i konsekvensene for den mer uberørte naturopplevelsen og muligheter for aktivitet på toppområdet, vurderes konsekvensen for utredningstemaet som liten positiv konsekvens. En forutsetning for denne vurderingen er at de elementene som trekker i positiv retning etableres.

Avbøtende tiltak

Tilrettelegging for tilgjengelighet rundt toppen og tilgang til utsiktspunkter på bysida av toppen er viktige avbøtende tiltak. Det er også viktig å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten inn og ut av området. Sammenkobling mot nærliggende turområder og ikke minst mot byen vil være med på løfte bruken av området.

Miljøprogram

På grunnlag av momenter som framkommer i konsekvensutredningen, skulle det vurderes utarbeidet et miljøprogram i samarbeid med Gjøvik kommune og relevante fagmyndigheter.

Et miljøprogram fastsetter miljømålene som skal legges til grunn for valg av tiltak i prosjekt, og skal utarbeides tidligst mulig i prosjektets livsløp. Miljøprogrammet beskriver hvilke tiltak som ivaretar miljømålene. Miljøprogrammet vil danne grunnlaget for et senere miljøoppfølgingsprogram, som vil være naturlig å utarbeide i forbindelse med rammesøknaden. Et miljøprogram vil sikre at de ulike hensynene som framkommer gjennom KU-arbeidet og offentlig ettersyn av planen, blir tatt med videre i planlegging og bygging. Målet er at tiltaket, både anleggs- og driftsfasen, skal gi minst mulig ulempe for miljøet og berørte parter.

I plan- og utredningsarbeidet er det kommet framkommet få momenter som forsvarer å bruke tid på dette nå før planen tas opp til første gangs behandling. En vil vurdere innkomne merknader i forhold til behovet.

6.1.3. Landskap

Det er utarbeidet et eget notat med konsekvensutredning av dette temaet.

Det er vurdert konsekvenser for landskapet av en etablering av boliger på vestsiden med atkomst opp til toppområdet og ulike volumer av bygg på toppen. Utredningene bygger i stor grad på virkningen slik den fremstår i 3D-modellen for området.

Alle alternativene konkluderer med en middels negativ konsekvens utbyggingen. Det er lite som skiller de ulike alternativene i forhold til utredningstemaet landskap.

For bygget er alternativ 4 vurdert som det beste (middels høyt bygg som følger terreng), mens alternativ 3 (høyt bygg) får størst konsekvenser for landskapet og gis en stor negativ konsekvens. Temaet må imidlertid vurderes i forbindelse med detaljregulering av toppområdet og et mer konkret tiltak.

Boligdelen er vurdert å ha middels negativ konsekvens for landskapet. Spesielt trekkes blokkbebyggelsen nederst fram som negativ i den formen det har i siste foreliggende forslag. Det pekes også på at en med fordel kan trekke boligbebyggelsen noe bort fra selve toppområdet.

Avbøtende tiltak

Det er først og fremst vegetasjon som har en innvirkning på nær- og fjernvirkningen etter at volumet og utformingen er valgt. Å gjøre en grundig jobb med bevaring av vegetasjon tett opptil bygget, samt å plante trær etter utbygging for å ivareta det grønne uttrykket som Hovdetoppen har i dag vil være avgjørende.

Det er laget en generell landskapsanalyse og mulighetsstudie med innspill til innhold på Hovdetoppen samt forslag til avbøtende tiltak. Denne legges ved som et vedlegg til konsekvensutredningen.

Etter hogging i området blir det også viktig å skjøtte ny vegetasjon som kommer opp naturlig og at det legges inn ny vegetasjon i boligområdene for å bevare noe av det grønne preget i området.

6.1.4. Forurensning, støy

Forurensset grunn

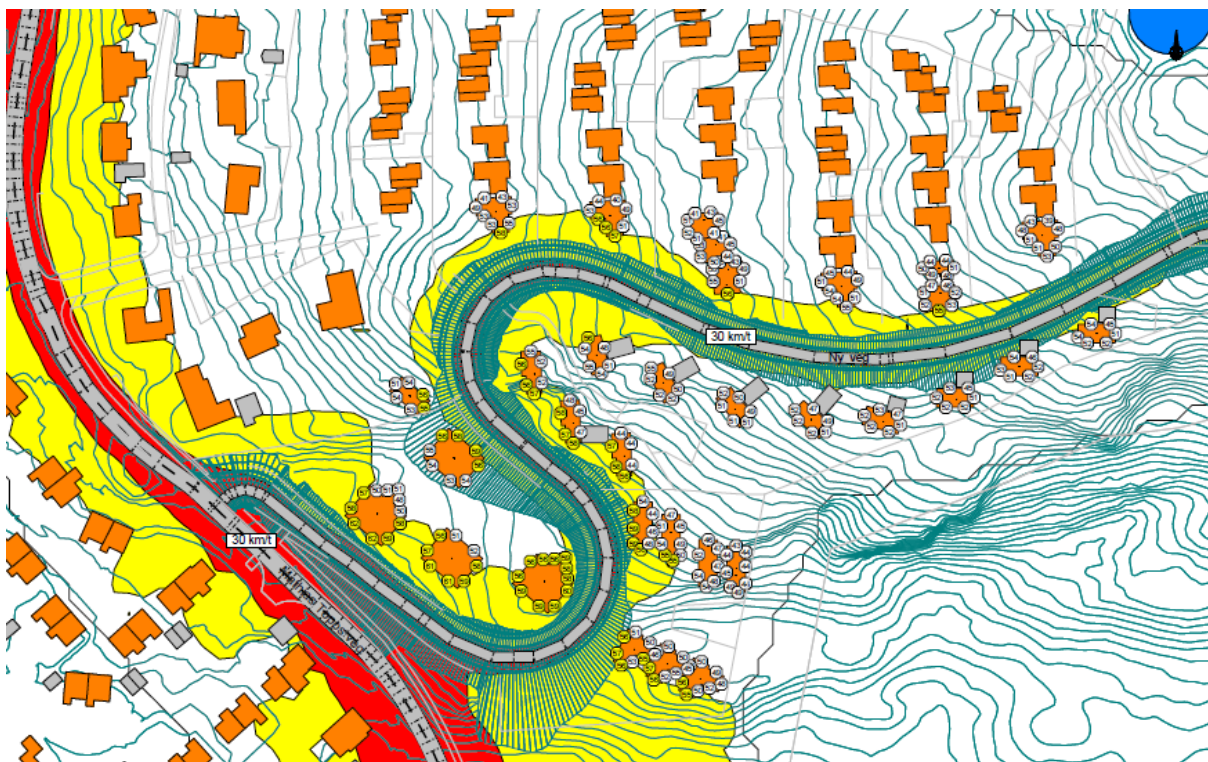
Det ble i 2008 påvist en lekkasje fra et kompressoranlegg ved de øverste høydebassengene på Hovdetoppen. Lekkasjen ble raskt oppdaget og det ble skiftet ut masse i det aktuelle området. Det ble videre tatt prøver i randsonen av det utgravde hullet uten at det ble funnet nivåer av forurensning over deteksjonsgrensene. Det finnes en rapport utarbeidet av Sweco (2008) som dokumenterer forholdene.

For øvrig er det ikke registrert forurensset grunn i området.

Støy

Det vises til egen støyutredning for området.

Beregningene er utført 1,5 meter og 4 meter over terreng og inkluderer beregning av høyeste lydnivå ved fasade. Støykart for disse beregningene kan ses i henholdsvis vedlegg X001 og X002.



Figur 20 Støyberegning for området (utsnitt av X001, Lden 1,5 meter over terreng.) for tenkt bebyggelse i tråd med prinsippkissene, justert for avtagende trafikk nærmere toppen og med fartsgrense 30 km/t.

Resultatene viser at en del av den planlagte bebyggelsen vil ligge innenfor gul støysone. For de mest utsatte byggene vil kravet om minst ett soverom mot stille side ikke være oppfylt. For disse byggene vil heller ikke kravet om tilgang til uteplass utenfor gul eller rød støysone være oppfylt. Det anbefales ikke å etablere støyfølsom bebyggelse i her uten å vurdere tiltak som kan redusere lydnivået. Dette må vurderes nærmere i en senere planfase.

For å sikre at krav til innendørs lydnivå fra utendørs støy tilfredsstilles, må det utføres detaljerte beregninger av nødvendige fasadetiltak før igangsettelse av bygging. Beregningene må baseres på endelige plan- og fasadetegninger.

Det er etter offentlig ettersyn lagt inn krav om detaljregulering og støyutredning knyttet til konkrete byggeprosjekt gjennom bestemmelsene. Det er stilt krav om hvordan innendørs støy skal håndteres (kunstig stille side). Støy på private og felles utearealer er svart ut ved at felles arealer kan plasseres utenfor støysonen, noe som er vist i revidert plankart. Private uteoppholdsarealer kan kompenseres gjennom økte fellesarealer. Det videre tatt inn bestemmelser om utforming av balkonger, se §§ 4.10.1 og 5.1.

Bakgrunnen for foreslått løsning er at en forventet overførbarhet i forhold til det som er uttalt i forbindelse med reguleringsplanforslaget for Mustad - Kallerud. Her har Statsforvalteren i Innlandet også hatt innsigelse til støyutredningen, men nevner samtidig hvordan innsigelsen kan imøtekommes.

«Vår innsigelse kan imøtekommes ved at det fremlegges planløsninger som dokumenter at utvendig støy på fasade på bygninger med støyfølsomt bruksformål ikke overskrider grenseverdiene for rød støysone. Vi kan ikke konkretisere hvilke løsninger som kan være mest aktuelle, men Fylkesmannen mener det er naturlig å utrede hvorvidt en støyskjerm langs Raufossvegen/Alfarvegen er et aktuelt tiltak som kan begrense støybelastningen i

planområdet. Dersom det ikke lar seg gjøre å redusere støybelastningen ved hjelp av støyskjerm, må planen endres slik at det ikke legges til rette for støyømfintlig bebyggelse i rød støysone.

Gul støysone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering samme type. I utgangspunktet bør slik bebyggelse bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene fastsatt i retningslinjene. I planbestemmelsene er støy innarbeidet i §§ 4.6, 6.5 og 6.6. I de to førstnevnte paragrafene er det innarbeidet konkrete avbøtende tiltak. I og med at planområdet ikke er omfattet av avvikssonen fastsatt i kommuneplanen, er disse ikke relevant for rød støysone, men bør videreføres som planbestemmelser for gul støysone.»

Det ble gjort en revisjon av støyutredningen i etterkant av høringsperioden. Denne legges ved saken. Med en endring av konsept og krav om detaljregulering for boligområdene som planforslaget nå legger opp til, er det ikke utført ny støyberegning for områdeplanen. Det ligger i endringen at antall enheter vil bli redusert i fra det som ligger som forutsetning både i trafikkutredningen og støyutredningen. Toppområdet forventes også å gi et lavere bidrag til trafikkmengden enn tidligere. Støyutredningen vil derfor vise et støybilde som er verre enn det som blir resultatet av endret konsept. Siden det er krav om detaljregulering synes det mest hensiktsmessig å overlate ytterligere støyvurderinger til denne fasen.

Som en del av planmaterialet til sluttbehandlingen er det også lagt ved en vurdering av dagens støysituasjon og støysituasjonen langs Mathias Topps veg uten utbygging på Hovdetoppen. Dette er et eget notat som er datert 8.3.2023.

Støv og klimagassutslipp

Det er her vurdert behov for en egen utredning av støv og klimagassutslipp fra biltrafikken.

I tilfeller der det er lite trolig at luftforurensning er et problem benyttes en sjekkliste utarbeidet av vegvesenet for å bestemme om det er behov for å gjøre nærmere undersøkelser. Sjekklisten er vist under. Ift. **utslippskilder** er svaret nei på begge spørsmålene. Med tanke på eksponering ligger tomte i by- / tettstedsområdet, men som et område som preges av mye grønt.

På spørsmål 4) må svaret bli ja. Området er planlagt for uteopphold ved boligene, som ligger nærmest utslippskilden, i tillegg til grøntområdene. Ut fra utslippskilder og tomtas plassering må konklusjonen likevel bli at det ikke er sannsynlig at området vil komme inn under grenseverdiene.

Sjekkliste: Er det behov for utredning av luftkvaliteten?			JA	NEI
Utslippskilder	1)	Er det stor trafikkbelastning i området? (ÅDT over 8000)		
	2)	Er det andre kilder enn vegtrafikk som forårsaker luftforurensning?		
Eksponering	3)	Er utbyggingen i et by- eller tettstedsområde?		
	4)	Er området regulert, eller planlagt regulert til bruk som omfatter utendørsopphold, barnehager, skoler, helseinstitusjoner eller lekeplasser?		
Luftsonekart	5)	Er det laget luftsonekart i henhold til T-1520 for kommunen?		
Summering		Potensielt problem med luftforurensning?		

Ut over vurderinger av trafikk er det er ikke innenfor området planlagt annen type virksomhet som skaper utslipp av støv og klimagasser.

Det er gjennomført beregninger av luftkvalitet ved Mustad Brusveen reguleringsområde på nedsiden av Rausfossvegen. Resultatene her viser at luftkvaliteten til tider kan forventes å ligge over nedre grense for gul sone i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520. Dette gjelder spesielt for svevestøv og for områder ut til ca. 15 meter fra omkringliggende veier. Det er vurdert i forhold til Fv 172, Rv 4 og Fv 111. Det er veitrafikken som er den viktigste kilden til overskridelsene. Det anbefales derfor å lokalisere ute- og oppholdsarealer så langt vekk fra utslippskilden som mulig.

På Hovdetoppen er trafikkmengden mindre (langs Mathias Topps veg) og bebyggelsen vil ligge lenger fra vegen.

6.1.5. Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

Hovdetoppen ligger gunstig til i forhold til areal- og transporthensyn. Nærheten til sentrum gjør at det vil være gode muligheter for gående og syklende. For sykkel omfatter ringrute 1 gjennomgående sykkelveg og fortau for gående langs fv. 172 Hans Mustads gate - Marcus Thranes gate. Dette inkluderer også kryssing av fv. 172 Rausfossvegen i forbindelse med kryssområdet her.

I planforslaget er det videre sett på muligheter for å forsterke gangveger og stinett inne på Hovdetoppen. Bedre tilrettelegging vil gjøre det mer attraktivt å komme seg gjennom området.

I konsekvensutredning av boligområdene B22 og B23 i kommuneplanens arealdel 2014-2026 ble også dette temaet vurdert som positiv konsekvens for området.

Med områdets plassering innenfor konsesjonsgrensa for fjernvarme og bestemmelsene kommuneplanens arealdel om tilknytningsplikt, ligger det til rette for en betjening av området med vannbåren varme. Som et supplement/alternativ til forsyning av fjernvarme fra Eidsiva gjøres det også vurderinger av muligheten for å utnytte overskuddsvarme fra Evrys anlegg under Hovdetoppen eller om det er bedre løsninger for energiforsyning til området.

Det er videre forventninger til framtidige energiløsninger og støtteordninger til slike. Kommunedelplan for klima 2022-2026 ble vedtatt 16. desember 2021. Kommunedelplanen har innsatsområder:

- Arealplanlegging og byutvikling
- Mobilitets- og transportløsninger
- Bygg og anlegg
- Forbruk, gjenvinning, ombruk og avfall
- Klimavennlige anskaffelser
- Næringsliv, jordbruk og skogbruk
- Produksjon og distribusjon av energi
- Klimatilpasning

Av disse er de to første aktuelle i forhold til utviklingen av et sentrumsnært boligområde, med en relativt høy utnyttelse og tilrettelagte muligheter gjennom gangforbindelser til målpunkter i sentrum og nærområdet.

Kommuneplanens samfunnsdel inneholder ambisiøse målsetninger knytte til energibruk og miljø. For å bidra til å nå nasjonale klimamål har kommunen en overordnet målsetting om å øke bruken av fornybare materialer (tre) med lavt CO₂-avtrykk i bygge- og anleggsprosjekter. Det er tatt inn en bestemmelse (§4.1, siste prikkpunkt) om premisser for materialbruk, der det skal være utstrakt bruk av tre i konstruksjoner og fasader, så lenge ikke annen materialbruk/gjen- eller ombruk gir bedre miljømessig effekt.

Energiøkonomisering er også vurdert som viktig. Energibruken i alle bygg skal reduseres og nye offentlige bygg skal bygges som passivhus. Varmeenergien skal i størst mulig grad produseres av lokale ressurser i lokale anlegg. Utbygging av fjernvarmenettet skal fortsette og andre alternative miljøvennlige energiforsyningsløsninger skal stimuleres tatt i bruk. Det er tatt inn bestemmelser om dette i § 4.13.

6.1.6. Trafikkvurdering

I planprogrammet var trafikkvurdering en del av temaet Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger. Det er valgt å skille det ut som et eget tema her i planbeskrivelsen. Det foreligger en egen rapport med trafikkanalyse. Denne tar for seg dagens situasjon, med de planer som foreligger for tilgrensende veger og byggetiltak som kan ha betydning for trafikken i området.

Ifølge beregningsresultater er det tilfredsstillende avvikling og stor kapasitetsreserve i krysset fv. 172 Raufossvegen x Mathias Topps veg i dag, men trafikktallene indikerer behov for eget venstresvingefelt/passeringslomme på fylkesvegen

Det har forekommet 2 trafikkulykker i krysset fv. 172 Raufossvegen x Mathias Topps veg de siste 10 årene. Kryssområdet er bredt med svært kort avstand til tilstøtende adkomstkryss. Det er også en busslomme her. Dette er faktorer som bidrar til økt ulykkesrisiko, da dette innebærer mange mulige konfliktpunkter på omtrent samme sted.

I prognoseåret 2021 indikerer beregningsresultatene fortsatt tilfredsstillende kapasitetsutnyttelse i krysset fv. 172 Raufossvegen x Mathias Topps veg. I nytt adkomstkryss til planområdet, Mathias Topps veg x Ny adkomst Hovdetoppen, er det beregnet god trafikkavvikling og stor kapasitetsreserve, men trafikktallene som er lagt til grunn indikerer behov for dråpeøy i sekundærvegen. Øvrig geometrisk utforming og eventuelle avbøtende tiltak må diskuteres nærmere.

Gjøvik er vedtatt som «sykkelby» med mål om blant annet å etablere et hovedsykkelnett for å gjøre det mer attraktivt å sykle. Det er definert seks hovedruter for sykkel i tillegg til to ringruter, som skal dekke de ulike bydelene mot sentrum.

Innenfor planområdet er det viktig å etablere løsninger for syklende og gående som oppleves trygge til hovedforbindelsene i Mathias Topps veg, fv. 172 og til bolig gatene som leder videre til Hunnsvegen og områdene i nord.

Trafikkulykker påvirkes av trafikkmengden, men en økning i trafikk er ikke lineær med økning i trafikkulykker.

Avbøtende tiltak vil være kryssutbedring i krysset mellom Mathias Topps veg og Fv 172 (Raufossvegen). Denne må sees i sammenheng med planen for Mustad næringsområde.

Internt i planområdet er det viktig å etablere løsninger for syklende og gående som oppleves trygge til hovedforbindelsene i Mathias Topps veg, fv. 172 og til bolig gatene som leder videre til Hunnsvegen og områdene i nord. Spesielt viktig er kryssingen av o_KV1 i svingen ved f_TV3, som må sikres god sikt.

Ny håndbok N100 fra vegvesenet har en viss dreining mot å definere veger/gater i sentrumsnære områder som gater, og med fortau som løsning for myke trafikanter. Det har vært vurdert å skille gangarealet fra vegen med rabatt, men dette medfører økt trafikkareal og er ikke ønskelig. Med lav skiltet hastighet anses fortau som en sikker løsning for de som ferdes langs vegen.

Kryssinger av o_KV1

Planforslaget har fortau kun på nordsiden av o_KV1. Dette medfører noe kryssing fra boligene på sørsiden. Området BK2 har på grunn av terrengforholdene fått flere atkomster til eiendommene. Det medfører kryssing på flere steder og ingen markerte krysningspunkt. Dette anses som akseptabelt siden det vil være relativt lav trafikk av myke trafikanter, fartsgrensen er lav og biltrafikken avtar jo nærmere toppen man kommer. Fra BB2 og BK1 vil trafikken kunne krysse i forbindelse med atkomstpunktene der det er relativt god sikt. I tillegg vil det være naturlig å etablere interne gangmuligheter mellom disse områdene.

Det er videre 3 krysningspunkt langs o_KV1 mot toppen. Det gjelder kryssing nede ved Mathias Topps veg, der grøntdraget o_TV1/o_TV3 krysser o_KV1 i den øverste svingen og i grøntdraget øverst mot toppen. Disse må markeres godt, gis forsterket belysning og sikres gode siktforhold, jf. bestemmelsenes § 5.13.

På grunn av stigning på vegen (og tilgjengelig overskuddsvarme fra serverhall?) bør det vurderes varme i kjørearealet og evt. på fortauet. Uansett bør det legges opp til gode driftsrutiner for brøyting og strøing av vegen.

Interne gangmuligheter og stier

Jf. illustrasjonsplanen er det mange muligheter for å sikre forbindelser mellom de ulike delfeltene. Det er tenkt opphold mellom byggene og flere av lekearealene forbinder områdene. I tillegg er delfeltene forbundet med et stisystem nord for områdene B1. Det samme gjelder boligene på sørsida (BK1, BK2 og BB2), som alle grenser mot grøntstruktur der det planlegges stier.

Utforming av atkomstgater inn i delfeltene

Et viktig prinsipp i løsningen av disse områdene er at biler i stor grad skal plasseres i parkeringsanlegg under byggene. Det videre lagt opp til at innkjøring i disse parkeringsanleggene skal skje så raskt som mulig når man kommer inn i delfeltet. Kombinert med relativt restriktive parkeringskrav skal dette gi lite bilkjøring inne i områdene. Gatene skal utformes med vekt på løsninger som ivaretar myke trafikanter. Leke- og uteoppholdsarealene er tenkt plassert langt inn i området.

6.1.7. Beredskap og ulykkesrisiko (ROS)

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse for området. Det foreligger en egne rapport på dette, men konklusjoner og oppsummering av tiltak framkommer under.

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Skredfare
- Ustabil grunn (vurderes sammen med tema skredfare)
- Vind/ ekstremnedbør
- Skog-/ lyngbrann
- VA-anlegg
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy
- Tilsiktede handlinger

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for ekstremnedbør, og det ble derfor utført en risikoanalyse. Den analysen viste akseptabel risiko, men der det er formulert risikoreduserende tiltak som bør følges opp og vurderes.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet nedenfor og må følges opp i det videre planarbeidet.

Oppsummering av tiltak:

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Ekstremnedbør	Overvannsløsninger må ta hensyn til forventede fremtidige klimaendringer og dimensjoneres for å kunne håndtere ekstremnedbør. Videre må overvannshåndteringen utformes på en slik måte at boliger nedstrøms dette området blir utsatt for større vannmengder enn området gjør i dag
Skred	Dersom det skal gjøres inngrep i grøntområde i overkant av eksisterende bebyggelse langs Fjellstien (øst i planområdet) må det vurderes om det kan være forhold som tilsier en reel fare for jordskred i området.
Skogbrann	Alt anleggsarbeid øker faren for skogbrann i områder med mye skog. Det er derfor viktig at brannberedskapen sikres i områder hvor det foregår anleggsarbeid
Fremkommelighet utrykningskjøretøy	Ved prosjektering av ny veg må det tas hensyn til de krav utrykningskjøretøy vil ha for fremkommelighet, ref Gjøvik brannvesens veiledning, jf. også krav i TEK17 § 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap. Utearealer må utformes i tråd med krav for oppstilling av høydemateriell, ref Gjøvik brannvesens veiledning.
Slokkevann	Det må etableres brannkummer langs ny adkomstveg til Hovdetoppen, samt på grenledninger for vann til forsyning av leilighetene med maks avstand mellom brannkum og leilighet på 50 m. Vannledningene skal dimensjoneres for å kunne forsyne området med brannvann ut fra kravet til forsyning av 20 l/s per brannkum. For brannvann til planlagt hotell i 6 etasjer på toppen må det etableres egen trykkforsterker-stasjon, Trykkforsterkerstasjonen skal

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
	dimensjoneres for kapasitet på 50 l/s. Pumpestasjon tilrådes utformet med redundante pumper for å oppnå tilfredsstillende forsyningssikkerhet for hotellet i forhold til vannforsyning av sprinkleranlegg og til slokkevann.

Forholdet til overvann er beskrevet i kapittel 6.1.12 og vurderes å oppfylle krav til sikker overvannshåndtering.

6.1.8. Skred

Det er utarbeidet et eget notat vedrørende fare for skred i området. Her konkluderes det med at eksisterende kunnskap om området indikerer ikke noen direkte fare for skred i området. Helningen på noen deler av områdene faller innenfor bratthet hvor det kan utløses jord- og snøskred. Dette er mindre områder der det ikke er planlagt bebyggelse i nedkant.

De byggetiltakene som er planlagt i området ligger ikke i områder med bratthet som nevnt over og medfører ikke at de er utsatt for denne typen risiko.

Av sårbarhets- og risikoreduserende tiltak viser ROS-analysen til at dersom det skal gjøres inngrep i grøntområde i overkant av eksisterende bebyggelse langs Fjellstien (øst i planområdet) må det vurderes om det kan være forhold som tilsier en reell fare for jordskred i området. Forholdet er tatt inn i planbestemmelsenes § 5.15 i) og vist som fareområde i plankartet.

6.1.9. Endringer fra kommuneplanens arealdel

KPA 2020-2032 inneholder formålet kombinert bebyggelse og anleggsformål på toppområdet uten nærmere spesifikasjoner av formålet. Formålet (BAA) er utdypet i reguleringsforslaget, jf. bestemmelsene § 5.12.

Klatrepark ble også nevnt som et mulig avvik, men dette er nå ikke en del av planene for Hovdetoppen siden dette allerede er etablert i Gjøvik.

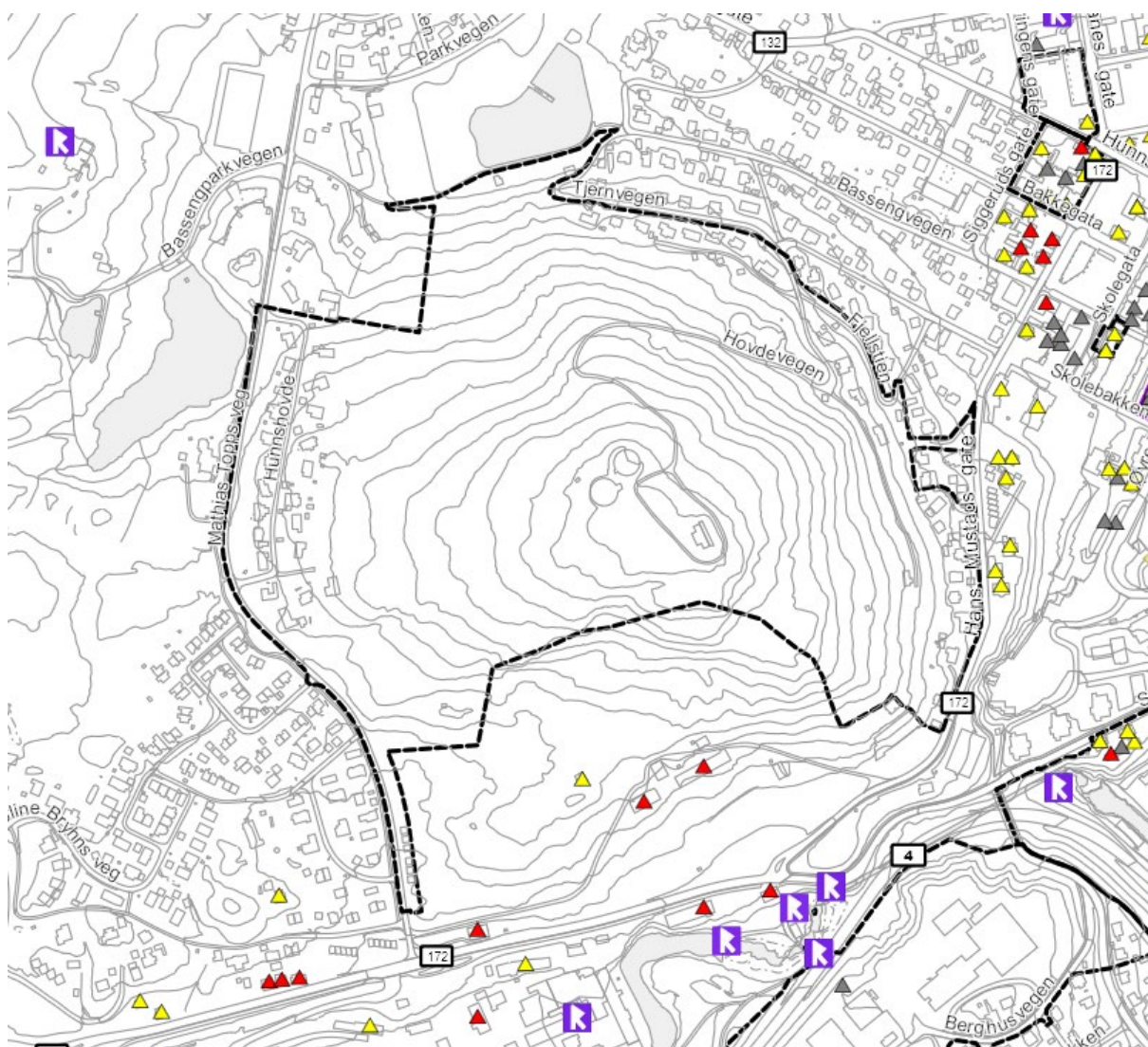
Tilpassing av grenser mellom utbyggingsareal og LNF/friområde for å få plassert ut akseptable boligtomter er gjort. Den nordre grensen er kun justert for å tilpasses en fornuftig arrondering og er vurdert å ikke medføre konsekvenser for noen temaer. Mot sør har det vært et mål å få plass til en rekke med boliger på sørsiden av den overordnede boligvegen. Ut fra en gunstig plassering av overordnet boligveg gjør dette at boligene på en del av strekningen kommer utenfor formålsgrensa i kommuneplanens arealdel. Boligene følger en naturlig begrensning i forhold til terrenget og vurderes først å fremst å ha konsekvenser i forhold til synlighet fra Brusveen gård. Det vises her til omtale i KU-tema landskap.

6.1.10. Kulturminner

Det er i planen lagt inn et vegetasjonsbelte mot eiendommene tilknyttet Brusveen gård og konsekvensene for dette bygningsmiljøet vurderes derfor som begrenset.

Selve anlegget på Fastland ligger utenfor planområdet, men den nordlige delen av Hovdetoppen vil ligge som en bakvegg for området på Fastland. Det er imidlertid ikke forslått byggetiltak på denne siden av toppen. For landskapsvirkninger vises til det aktuelle utredningstemaet, men generelt vil lite av det som skal skje på toppen og på veg opp til toppen være synlig fra Fastland. Planforslaget vurderes derfor i stor grad å hensynta park- og grøntanlegget.

I forhold til Brusveen gård er det er primært hensynet til hvordan den nye bebyggelsen synes fra Brusveen og som en del av opplevelsen av gårdsbruket. Det har tidligere vært foretatt befarung i området i forbindelse med kommuneplanens arealdel, men det er ikke registret kulturminner.



Figur 21 Utdrag fra kulturminnebasen (kilde: Gjøvik kommune, kartløsning)

I forbindelse med befarung våren 2018, i forkant av hogst i området, ble det oppdaget noen steinrøyser som ikke var registrert tidligere. Oppland fylkeskommune ble gjort oppmerksom på funnene og foretok befaringer sommeren/høsten 2018. Deres vurdering var at de to røysfeltene, tross litt ulik karakter, stammer fra seinere dyrkingsaktivitet, trolig fra 1600-/1700-tallet eller nyere. De er således ikke automatisk fredete iht.

kulturminnelovens bestemmelser. De er videre vurdert å inneha lokal verneverdi. Det er således opp til kommunen å avgjøre om og i hvilket omfang de ønsker å ivareta røysfeltene. Røysfeltene ligger ifølge grove kartskisser (se under) i områdene som er planlagt for utbygging. Det kan imidlertid være at noen av de nederst kan ivaretas, men dette er vanskelig å vurdere uten innmåling. Disse er lett leselige i terrenget og egner seg således godt til formidling. Dersom kommunen/tiltakshaver ikke ønsker å ivareta røysfeltene i planen, vil fylkeskommunen gjerne få røysfeltene målt inn før tiltak iverksettes. Fylkeskommunen vil bli underrettet om videre framdriftsplaner, planarbeid og eventuelle tiltak på området slik at de får anledning til å foreta innmålinger før eventuelle tiltak iverksettes.



Figur 22 Grovt inntegnede røysfelt, oppdaget våren 2018.

Det har blitt vurdert om deler av disse områdene kunne bevares, men gitt deres plassering i forhold til foreslåtte vegføringer og byggeområder, kombinert med en begrenset verneverdi er det ikke foreslått noen bevaring av disse feltene. Det er videre lagt inn rekkefølgekrav om at røysfeltene må måles inn.

6.1.11. Landbruk - sikring av jordressurser

Dagens skogareal vil bli redusert som følge av utbyggingen. Arealkonsekvensen er beskrevet i kap. 4.3. Konsekvenser for skogsdrifta blir et mindre areal og således noe mindre rasjonelt å drive. Dette vil forsterke en trend der den landbrukstilknyttede bruken av området gradvis blir mindre viktig og rekreasjons- og friluftsbuiken blir mer viktig. Med forventninger om økt bruk vil fokus i enda større grad enn i dag preges av skjøtsel for å skape gode turområder enn på det skogbruksfaglige.

Det er ikke dyrka mark innenfor planområdet i dag. En utbygging her kan indirekte få virkninger på beslag av dyrka mark gjennom at presset på dyrka mark reduseres andre steder. En utbygging av nærmere 200 boliger på Hovdetoppen vil gjøre det mindre aktuelt

å bygge andre steder. Det er ikke dokumentert en slik effekt i forhold til konkrete områder, men det er naturlig å tenke seg at en kan oppnå en slik effekt. Det er trolig de mest marginale områdene med lavest margin i forhold til utbyggingskostnader og salgssum som ryker først. Dette trenger ikke å være dyrkede arealer og således er det ingen garanti for at dyrka mark spares direkte.



Figur 23 Markslagskart som viser at området består av mye skog av høy bonitet (mørk grønn) og skog av middels bonitet (lysere grønn) Utsnittet oppe til høyre viser situasjonen etter hogst i området i 2018. Kilde: kommunens kartportal og Norge i bilder

6.1.12. Overvann, vann- og avløp

Det er utarbeidet et eget notat for løsninger for overvann, vann og avløp. Vedlagt dette notatet følger også en oversiktsplan som viser løsningene prinsipielt (også vist i fig 24).

Vannforsyning

I forbindelse med etablering av planlagt boligområde må eksisterende DN 200 og DN 400 vannledning fra Hunnshovde og frem til eksisterende høydebassenger på Hovdetoppen legges om med ny VA-trase i adkomstvegen til Hovdetoppen og deretter videre nordover for tilknytning til eksisterende vannledninger til høydebassengene. Vannforsyningen til boligområdet vil bli tilknyttet ny DN 400 forsyningsledning som medføre god forsynings sikkerhet for nytt Hovdetoppen boligområde.

Gjøvik kommune har i sitt investeringsbudsjett for 2021 forutsatt å sanere eksisterende VA-nett i Mathias Topps veg fra Hunnshovde og nordover til Bassengparken/Tennishallen og samtidig legge med ny overvannsledning med utslipp til Bassengparken.

Avløpsvann

Avløpsvann fra planområdet er forutsatt å bli samlet opp i nytt VA-anlegg anlagt i adkomstvegen til Hovdetoppen. Omtrent 2/3 av avløpet fra planområdet vil bli tilført ny avløpsledning til Hunnshovde og tilknyttet ny avløpsledning i Mathias Topps veg samt at 1/3 av avløpet ledes i ny avløpsledning sørover til Mathias Topps veg. Deretter legges det ny avløpsledning langs Mathias Topps veg for tilknytning til eksisterende avløpsnett som ligger i krysset Torgeir Forseths veg/Mathias Topps veg. Avløpet vil deretter bli ledet til Raufossvegen som vist på oversiktsplan, tegn. nr. 5162089/GH001.

Brannvann

Det vil bli satt ned nødvendige brannkummer langs ny adkomstveg til Hovdetoppen samt på grenledninger for vann til forsyning av leilighetene med maks avstand mellom brannkum og leilighet på 50 m. Vannledningene dimensjoneres for å kunne forsyne området med brannvann ut fra kravet til forsyning av 20 l/s per brannkum.

For forsyning av planlagt bygg i inntil 6 etasjer på toppen forutsettes det bygget en egen trykkforsterker-stasjon for vannforsyning av hotellet under ordinær drift og til forsyning av brannvann med generelt krav til forsyning av hoteller. Trykkforsterkerstasjon dimensjoneres for kapasitet på 50 l/s for å oppfylle brannvesenets krav til slokkevann for næringsbygg. Trykkøkerstasjonen forutsettes utformet med 2 pumpelinjer der hver linje har kapasitet for dimensjonerende vannmengde, for å oppnå redundans og tilfredsstillende forsynings sikkerhet for hotellet i forhold til vannforsyning av sprinkleranlegg og til slokkevann.

Overvann

For å ta hånd om overvann fra planlagt boligområde på Hovdetoppen er det forutsatt etablert en løsning med lokal overvannsdisponering basert på 3 - trinns strategien ut fra krav som angitt i Norsk Vann rapport 162/2008 og Retningslinje for håndtering av overvann for utbyggere (juni 2022), hvor følgende prinsipp legges til grunn:

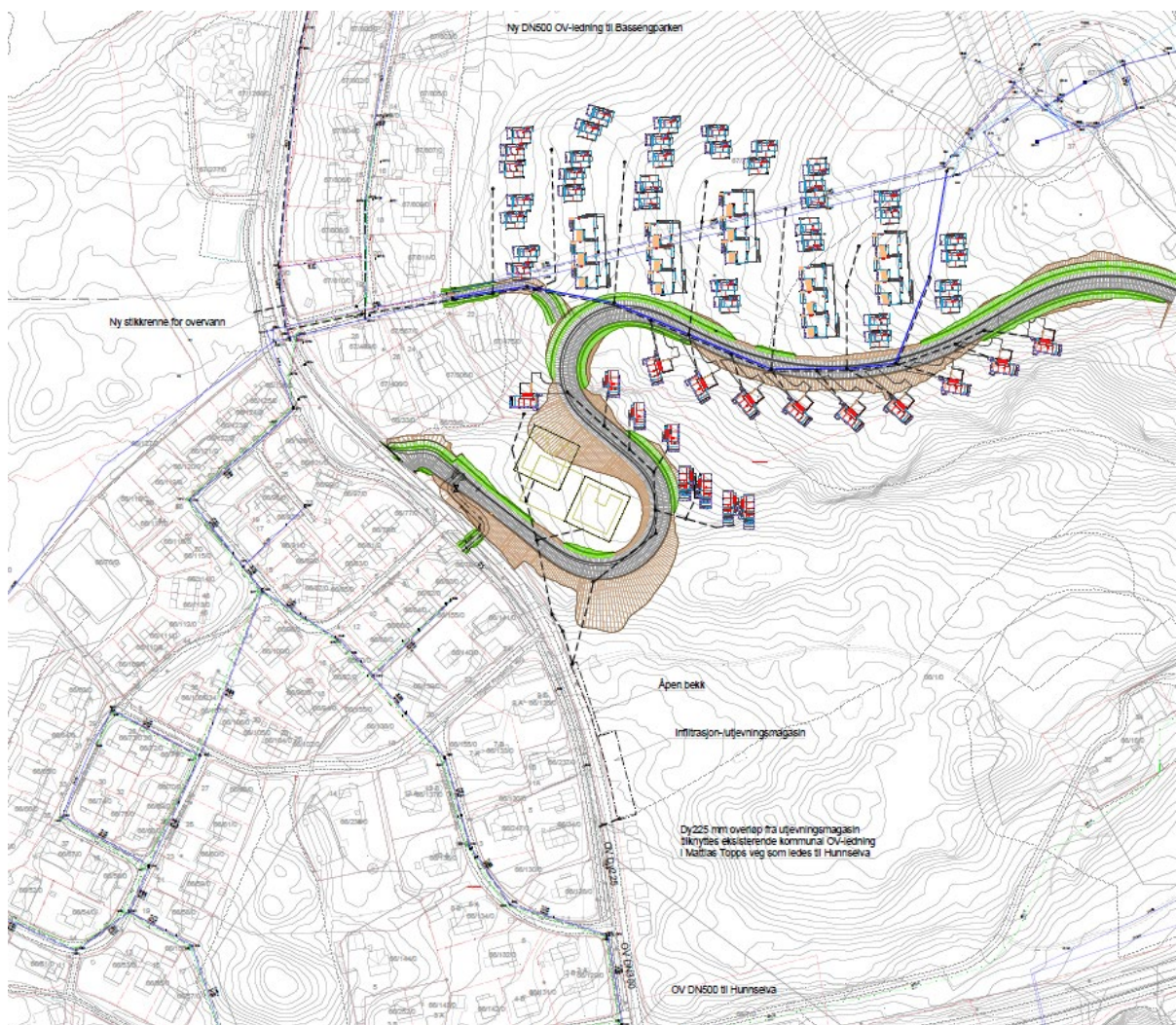
- Fange opp og infiltrere alle regnskyll med returperiode på mindre enn 2 år

- Forsinke og fordrøye alle regnskyll med returperiode mellom 2 og 20 år
- Sikre trygge flomveier for regnskyll med returperiode større enn 20 år

Dette vil medføre at regnskyll med returperiode mindre enn 20 år må forsinkes og fordrøyes internt innen planområdet, mens overskytende overvann fra kraftigere regnskyll må ledes til trygge flomveier. Siden området har stor helning vil det generelt være kostbart å etablere felles større fordrøynings-bassenger, og det anbefales at overvann infiltreres/fordrøyes i størst mulig grad på egen tomt for de ulike boliger, før videre tilføring til kommunalt overvannsnett.

Forutsetninger og beregninger er angitt i kap. 3 i notatet.

Det er identifisert to nedbørsfelt som berøres av utbygging, et som ligger i hovedsak sør for boligbebyggelsen, mens det andre tar med hoveddelen av det nye boligområdet, samt toppområdet. Områdene har avrenning mot henholdsvis Mathias Topps veg og sørover, og ned langs Hunnshovde med kryssing av Mathias Topps veg mot Bassengparken.



Figur 24 Oversiktsplan VA for Hovdetoppen

Dersom tillatt overvannsmengde som kan tilføres kommunalt overvannsnett settes til 1,5 l/s per da vil dette medføre en samlet avrenningsmengde på 90 l/s fra planlagt boligfelt

inkl. grøntarealer, hvorav avrenning på 60 l/s er relatert til overvann fra selve boligområde på 40 daa.

Ut fra en samlet vurdering anbefales det å sette krav til maks tillatt avrenningsmengde på 100 l/s til kommunal overvannsnett nedstrøms nytt boligområde. I tillegg kommer beregnet avrenning på 50 l/s fra skogsområdet på 26 daa sør for planlagt boligområde.

Planlagt boligområde vil ha et samlet utbyggingsareal på ca. 40 daa. Siden de ulike boligenhetene er forutsatt bygget ut med parkeringskjeller med støpt betongdekke legges det opp til at terrenget under parkeringskjeller kan fylles opp med sprengstein som kombinert fundament for bygget og som fordrøyning- og infiltrasjonsvolum for overvann fra takflater. Sprengsteinsmagasinene må ha et effektivt netto volum dimensjonert for en nedbørshendelse på 20 år basert på ca. 30 % porevolum for grov pukk/sprengstein. I tillegg bør det i planleggingsfasen vurderes løsning med etablering av grønne tak for å redusere nødvendig utjevningsvolum. Overvann fra fordrøyningsbassengene etter utjevning ledes til felles overvannsledning i adkomstvegen til Hovdetoppen.

Overvann fra adkomstveger til hver boligblokk og P-plasser forutsettes å bli ledet til sandfangsluk og deretter til lokale sprengsteins-magasin for infiltrasjon og utjevning før overvannet ledes videre til felles overvannsledning i adkomstvegen til Hovdetoppen.

Ved å legge til grunn en maks utslippsmengde på 60 l/s fra planlagt boligområdet til ny overvanns-ledning mot Hunnshovde og videre til Mathias Topps veg, må det etableres et samlet fordrøynings-volum på 350 m³ internt på boligområdet. Ut fra at det er planlagt ca. 70 boenheter må det etableres et fordrøyningsvolum på 5 m³ per boligenhet, noe som ansees for å være realistisk. I tillegg kommer fordrøyningsvolum for overvann fra adkomstvegen.

6.2. Avbøtende tiltak

I de tilfeller hvor planforslaget kan få negative konsekvenser, skal det beskrives forslag til avbøtende tiltak. Følgende tiltak er vurdert som viktige:

- Vegetasjonsskjerm mot sør ivaretas for hindre innsyn fra Brusveen gård
- Støyskjermingstiltak er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene
- Tilrettelegge offentlig tilgjengelige arealer på toppen
- Atkomstveg og detaljplanlegging av hustomter er vurdert i forhold til å legge til rette for at det opprettholdes en passasjemulighet mot skogene i vest.
- Skogsarealene på Hovdetoppen vurderes som en begrenset ressurs. Det bør i anleggsfasen bestrebes at mest mulig vegetasjon får bli stående, sikre verdifull vegetasjon og legge til rette for at ny vegetasjon kommer opp i sårbare områder. Særlig den eldre skogen som står i bratte kleivene i sørøst bør få stå i fred. Fra 2018 hogst - mest mulig bevares
- Det anbefales å legge det tyngste anleggsarbeidet utenom yngelperioden for vilt (vårmånedene).

7. VURDERING AV INNSPILL OG MERKNADER

Innkomne innspill til planoppstart og høring av planprogrammet finnes som vedlegg til planbeskrivelsen i to dokumenter, i forbindelse med 1. gangs behandling.

Det ene er alle originalinnspillene satt sammen i et dokument og det andre, datert 30.08.2017, er et resyme av innspillene med kommentar fra forslagsstiller. I tillegg er det tatt med en opplisting av innspill gitt på det åpne møtet om Hovdetoppen.

Innspillene er vurdert i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget og er søkt innarbeidet i planforslaget der det er hensiktsmessig. Noen forslag havner litt på siden av det man behandler i en reguleringsplan og andre lar seg vanskelig forene med forslagsstillers ønsker for området. Andre innspill har gitt viktig bakgrunnsinformasjon til planarbeidet og har medført endringer.

Merknader fra førstegangshøring av planforslaget er vedlagt, og disse er vurdert i eget dokument. Gjennom endret konsept vil innsigelsene forventes løst gjennom krav til detaljregulering, endringer i plankonseptet og ytterligere supplering av utredninger. Merknader som tas til følge er også innarbeidet i planforslaget. Etter andregangs behandling av planforslaget, legges planen ut på ny høring.

8. FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER

Planarbeidet er utført innenfor rammen som er avtalt om områdereguleringen og i tråd med aksjonæravtale vedtatt av Gjøvik kommunestyre.

Planprogrammet anses å være oppfylt med det planmaterialet som nå foreligger. Innspill er gjennomgått og vurdert. Planforslaget legger godt til rette for etablering for en spennende utvikling av boliger på vestsida og for etablering av næring på toppen - i en kombinasjon med friluftsinnteresser.

Etter høring av opprinnelig planforslaget har det vært jobbet med å endre konseptet noe og det er lagt opp til at det blir krav om detaljregulering for flere deler av området.