

# FESTE

## Detaljregulering for Brusvehagen studentboliger

Redegjørelse for gjennomført medvirkning

| Versjon | Dato       | Beskrivelse                                         | Utarbeidet | Fagkontrollert |
|---------|------------|-----------------------------------------------------|------------|----------------|
| 1.0     | 03.02.2026 | Oversendelse til kommunen som del av planforslaget. | EN         | IL             |

Feste Landskap Arkitektur Kapp AS

[KAPP@FESTE.NO](mailto:KAPP@FESTE.NO) • TLF.: +47 970 74 190 • [WWW.FESTE.NO](http://WWW.FESTE.NO) • PB 113, 2858 KAPP • BESØK: KAPP MELKEFABRIKK

# 1 INNLEDNING

## 1.1 Bakgrunn

Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Medvirkning i planleggingen bidrar til demokratisk innflytelse i samfunnsutviklingen, og representerer den sosiale dimensjonen i utviklingsmålet bærekraftig utvikling.

Lokaldemokratiet styrkes og utvikles gjennom bred medvirkning og dialog i planprosesser.

Kommunen skal sikre at aktivitetsplikten er tilfredsstillende gjennomført og dokumentert. Det skal bl.a. kunne vises til gjennomførte medvirkningstiltak, hvordan ulike deltakere ble trukket med og hvilke metoder som ble nyttet. Dette dokumentet redegjør for medvirkningsopplegget i forbindelse med detaljregulering for Brusvehagen studentboliger i Gjøvik kommune og er utformet for å kunne oppfylle vilkårene i § PBL § 5-1 første ledd.

Gjøvik kommune påpeker at medvirkning skal i all hovedsak være gjennomført *før* planforslag blir sendt kommunen til førstegangsbehandling.

## 1.2 Medvirkningsmatrise

Det er utarbeidet en medvirkningsmatrise for prosjektet. Matrisen gir en enkel oversikt over aktører (basert på en interessentanalyse), metodebruk/aktivitet og når medvirkning skal gjennomføres for den enkelte aktør. Det skal også fremkomme hva som er hensikten med medvirkningen med de aktuelle aktørene.

| Aktør                                                                                     | Hensikt med medvirkning                                                                  | Metode for medvirkning               | Tidspunkt for medvirkning                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grunneiere, festere, naboer, rettighetshavere, offentlige myndigheter, berørte interesser | Informere om planoppstart, jf. pbl § 12-8                                                | Brev, annonse og elektroniske medier | Ved planoppstart<br>Medvirkningsmøte på Bright House, Mustad. Forslag til møtedato er 18.10.2023<br>Nivå medvirkningstrapp:<br><b>Informasjon, høring og dialog</b> |
| Studentene i Gjøvik v/Studentrådet                                                        | Sikre attraktive og gode studenthybler som imøtekommer studentens behov og forventninger | Melde saken inn for Studentrådet     | Del av møteagenda for møte berammet 10.10<br>Nivå medvirkningstrapp:<br><b>Aktiv deltakelse</b>                                                                     |

## 2 OVERSIKT OVER GJENNOMFØRTE MEDVIRKNINGSMØTER

### 2.1 2023 10 18 Åpent møte for naboer og berørte

|                                      |                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato:                                | 18.10.2023                                                                                                                                                            |
| Sted:                                | Lokalene til Kontur Arkitekter AS i Mustad Næringspark.                                                                                                               |
| <u>Møtedeltakere forslagstiller:</u> | Einar Nordengen, Feste Kapp AS (referent)<br>Jørn Reiner (Kontur Arkitekter AS)<br>Johnny Gunvald Langaker (Kontur Arkitekter AS)<br>Ida Mjøs Lønnum (Gjøvik kommune) |
|                                      | Ca. 10 naboer med bosted rundt planområdet.                                                                                                                           |

#### Møteoppsummering

Einar Nordengen ved Feste AS holdt en kort innledning i saken, før Kontur Arkitekter AS gjennomførte en presentasjon av prosjektet. Presentasjonen tok utgangspunkt i dokumentet «Skisseprosjekt Torgeir Forseths Veg 2-6 og Leif Castbergs veg 1» som også er en del av kunngjøringsmaterialet ved planoppstart. Presentasjonen var den samme som for presentasjon for Studentrådet.

Presentasjonen la vekt på referansebilder, skala, uttrykk, lite avtrykk. Det ble opplyst om at hver hybel er på ca. 17 m<sup>2</sup>, basert på moduler. Det ble videre lagt vekt på behovet for varierte takformer, og en så lav gesims som mulig. Skisseprosjektet pr. nå viser 2 store og 4 små enheter.

Innledningen til Kontur Arkitekter var relativt kort, og møtet gikk fort over i en spørsmål-svar del. Det var en åpen og lett tone i møtet, og det ble rettet flere konstruktive innspill til planarbeidet:

- Nabo i Torgeir Forseths veg 8 er bekymret for at det store huset mot nordvest kommer tett på deres enebolig, spesielt fordi dette studenthuset er det største av de 6.
  - Kontur Arkitekter opplyser at det kan være en mulighet å endre takvinkelens retning og eventuelt senke denne noe om det går opp med tomta.
  - Kontur Arkitekter opplyser de har arbeidet med å holde prosjektet så lavt som mulig, men at kan også være aktuelt å redusere vinduer mot nord for å redusere innsynet til eksisterende enebolig.
- Det ble foreslått å plante en hekk langs innkjøringsvegens nordside for skjerming. Dette kan formuleres som et rekkefølgekrav i bestemmelsene slik at naboer kan føle seg sikre på at det gjennomføres. Skjerming mot nord viktig. Avbøtende tiltak for naboer.
  - Det ble spurt om anleggstrafikk og byggetid, omfang, hvordan og hvor lenge dette vil påvirke. Kontur Arkitekter opplyste at sannsynligvis min 1,5 års byggeaktivitet.
- Solstudier viser at det blir lite skygge på eneboligene omkring.
- Fortetting i et enebolig området er noe kommunen har hatt fokus på. Har vært en viktig prioritet i prosjektet.
- Informasjon om planprosessen, hvor stort endringsrom det nå etc.
- Spørsmål om kryssløsning og om det er avhengig av de andre prosjekter. Ikke avklart.

- Spørsmål om eiendomsverdien vil gå opp eller ned på eksisterende eneboliger omkring.
- Spørsmål om prosjektet vil bli solgt etter hvert.
  - Kontur Arkitekter opplyste at dette ikke er avklart.
- Det ble påpekt viktigheten av en ryddig avfallssituasjon. Det er ikke ønskelig med rot og svarte dunker. Område for avfall må gjemmes litt vekk.
  - Det ble opplyst om at arkitekt skal se på dette.
- Det ble stilt spørsmål om utbyggere har planer om å utvide samme konsept i nærområdet.
  - Kontur Arkitekter AS opplyste om at det ikke er noen kjente planer om dette.
- Det ble stilt spørsmål om gatebelysning, og hva som er tenkt rundt dette. Det ble påpekt at det er ikke noe lys i området. Viktig med riktig lys, ikke for mange lyspunkter. Naboer ønsker ikke sjenerende lys. Bør være med noe om lys i reguleringsplanen. Belysning i krysset ble videre bemerket. Mange barn og noe dårlig sikkerhet her.
  - Det ble bestemt at reguleringsplanen skal si noe om hvordan belysning på fasade skal styres og begrenses.
  - Det ble videre opplyst at øvrig lyssetting av kjørearealer i Mathias Topps veg er noe som må vurderes som en del av arbeidet med omlegging av denne vegen iht. pågående arbeid med regulering av denne.
- Naboer uttrykt ønske om at utbygger også er med til åpne møter for å svare på spørsmål.
- Naboer påpekte manglende hastighets regulerende tiltak Mathias Topps veg.
  - Feste Kapp AS informerte om planene for kryssområdet. Det er ikke kjent pr. nå om det planlegges for nye gatelys i M. Topps veg.
- Vegen videre vil være å justere skisseprosjektet, og arbeide videre med reguleringsplanen med dette som underlag.
- Skal tegnes en utomhusplan.
- Prosessen videre: innspill skal besvares fra dette møtet og innspill som kommer.

## 2.2 2023 10 10 Fremleggelse av sak i Studentrådet

Sted: Gjøvik Rådhus

Møtedeltakere: Einar Nordengen, Feste Kapp AS (referent)  
Jørn Reiner (Kontur Arkitekter AS)  
Johnny Gunvald Langaker (Kontur Arkitekter AS)  
Ida Mjøs Lønnum (Gjøvik kommune)

Møtende medlemmer av studentrådet i Gjøvik

Som del av fastsatt medvirkningsopplegg i forbindelse med reguleringsplanen ble saken meldt inn på sakslisten for Studentrådet i Gjøvik, den 10.10.2023. (sak 05/2023).

### Møteoppsummering

Einar Nordengen ved Feste AS holdt en kort innledning i saken, før Kontur Arkitekter AS gjennomførte en presentasjon av prosjektet. Presentasjonen tok utgangspunkt i dokumentet «Skisseprosjekt Torgeir Forseths Veg 2-6 og Leif Castbergs veg 1) som også er en del av kunngjøringsmaterialet ved planoppstart. Presentasjonen var tilgjengelig for medlemmene av studentrådet på forhånd ved innkalling til møtet.

Det ble gjennomført en åpen diskusjon om prosjektet og studentboligprosjekter generelt. Det ble pekt på at det er mange studier på hva som skal til for at studenter skal trives, og viktigheten av fellesarealer. Ikke alle mindre innspill og kommentarer er referatført.

Det ble stilt spørsmål om løsninger for boder, og om dette blir i kjelleren. Studentene ønsket seg tilstrekkelig lagringsplass, med muligheter for lagring av f.eks. ski og dekk.

Studentene stilte spørsmål om det var tenkt noe overbygg over utearealer.

### 3 HVORDAN MEDVIRKNING HAR PÅVIRKET PLANFORSLAGET

Med utgangspunkt i matrisen innledningsvis kan det oppsummert for den enkelte aktør trekkes frem hvordan medvirkningen har påvirket planforslaget:

- Bearbeiding av skisseprosjektet: Fra tiden som er gått siden åpent møte ble avholdt har prosjektet blitt videreutviklet. Blant annet er antall hybelhus redusert med én, fra seks til fem, samt at inngang mot hybelbygg (1/bygg E) er flyttet mot sør, slik som vist



Figur 2, Skisseprosjekt ved varsel om oppstart



Figur 1, Skisseprosjekt ved innsending av planforslag.

på bildene under:

Flytting av inngangsparti ved bygg E gir mindre aktivitet i grensen mot nabo i nord.

- Planting av hekk mot nabo i nord: Før det kan gis brukstillatelse/ ferdigattest til byggetrinn 1 skal det plantes en hekk mot naboeiendom i nord, som vist i landskapsplanen (§ 3.2.3 e))
- Renovasjonsløsning med skjerming og nedgravde løsninger. Innspill fra nabo var en ryddig og oversiktlig situasjon. Bestemmelser om helt eller delvis nedgravde løsninger med skjerming rundt bidrar til dette (§4.1.3) Det ble påpekt viktigheten av en ryddig situasjon rundt renovasjonspunktet, og bestemmelsene bidrar til å imøtekomme dette.
- Overbygde utearealer: I forbindelse med Bygg A planlegges overdekte utearealer. (§6)
- Føringer for belysning er fulgt opp. Naboer ønsket ikke sjenerende lys. Bestemmelser for lyssetting fastslår at man skal unngå lysforurensing, og benyttes dempet belysning (§ 4.1.1.7a).