



GJØVIK KOMMUNE

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Brusvehagen studentboliger



Planforslag, datert: 05.05.2026

Plan-ID: 0448



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	4
1.1	Sammendrag	4
1.2	Bakgrunn for planforslaget	4
1.3	Krav til konsekvensutredning	4
2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	5
2.1	Beliggenhet og planavgrensning	5
2.2	Eiendom og eierforhold	6
2.3	Dagens arealbruk	8
2.4	Stedets karakter og landskap	11
2.5	Kulturminner og kulturmiljø	11
2.6	Naturverdier	12
2.7	Rekreasjonsverdi og –bruk	12
2.8	Trafikkforhold	12
2.9	Vannforsyning og avløp	16
2.10	Risiko og sårbarhet - eksisterende situasjon	16
3	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	17
3.1	Overordnet beskrivelse av planforslaget	17
3.2	Hovedgrep/ illustrasjonsplan	17
3.3	Illustrasjonsplan med formålsgrenser	22
3.4	Bebyggelsens plassering og utforming	23
3.5	Plankart	31
3.6	Reguleringsformål	32
3.7	Boligmiljø og bokvalitet	34
3.8	Kulturminner og kulturmiljø	34
3.9	Naturmangfold	34
3.10	Miljøtiltak	35
3.11	Universell utforming	35
3.12	Vannforsyning- og avløp	35
3.13	Overvannshåndtering	36
3.14	Energiløsninger	36
3.15	Støy	36
3.16	Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak	38
3.17	Parkering	38



3.18	Rekkefølgebestemmelser	39
3.19	Økonomiske forhold og gjennomføringsavtaler/utbyggingsavtaler	39
4	VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	39
4.1	Vurdering av konsekvenser av planforslaget.....	39
5	VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER	42
5.1	Vurdering og kommentering av innspill ved kunngjøring om oppstart	42
5.2	Vurdering og kommentering av innspill ved 1. gangs offentlig ettersyn	48
6	PROSESS OG FØRINGER	49
6.1	Planprosess.....	49
6.2	Eksisterende reguleringsplaner i området.....	49
6.3	Kommuneplanens arealdel.....	51
7	Dokumentliste og vedlegg	53

Oppdragsgiver: Studenten Gjøvik AS

Oppdragsgivers kontaktperson: Bassengparken Eiendom AS v/Bashar Zaben

Rådgiver: Feste Landskap Arkitektur Kapp AS

Utarbeidet av: Einar Nordengen

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert
1.0	03.02.2026	Komplett planforslag for oversendelse til 1. gangs behandling.	EN/IL	IL
1.1	05.05.2026	Revidert planforslag iht. tilbakemeldinger fra Gjøvik kommune datert. 16.03.2026.	EN/IL	IL
2.0	24.08.2026	Oppdatert utgave etter 1. gangs offentlig ettersyn. Nytt kapittel 5.2 og utvidet kapittel 3.14.	EN	

1 INNLEDNING

1.1 Sammendrag



Figur 1, Illustrasjon over fremtidig bebyggelse.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av nye studentboliger i Brusvehagen, i umiddelbar nærhet til NTNU Gjøvik og Mustad næringspark. Planen innebærer riving av eksisterende småhusbebyggelse, og åpner for oppføring av inntil fem frittstående hybelhus med totalt 96 boenheter.

Planforslaget er prosjektspesifikt og knytter seg til utarbeidet skisseforslag utarbeidet av Kontur Arkitekter AS. Bebyggelsen er planlagt som flere mindre frittstående studentboliger med tydelige arkitektoniske referanser til omkringliggende trehusbebyggelse.

1.2 Bakgrunn for planforslaget

Planområdet har en svært gunstig plassering, med nærhet til NTNU og Mustad. Dette, i sammenheng med at eksisterende bebyggelse er av mindre god kvalitet og forfatning, gjør det naturlig å vurdere området med en fornyet bruk som studentboliger.

1.3 Krav til konsekvensutredning

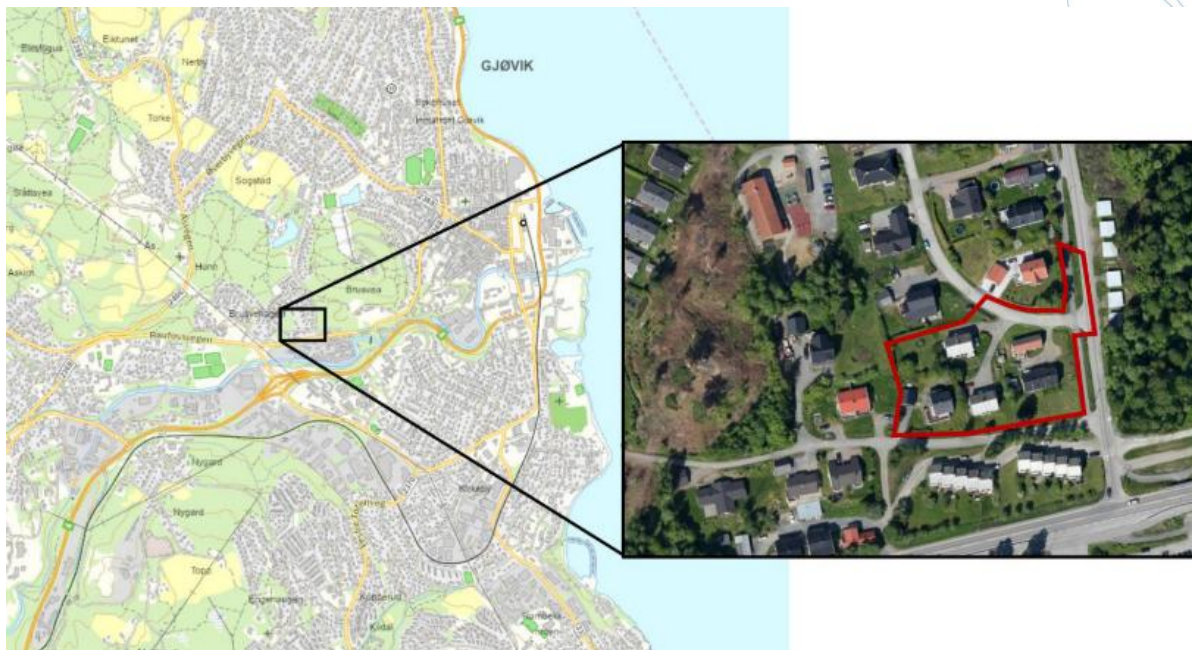
Ved oversendelse av planinitiativet ble det vurdert om planen krever en konsekvensutredning. Det ble konkludert med at planen ikke faller inn under kriteriene i forskriften § 6, 1. ledd bokstav b. Planen omfattes ikke av forskriftens vedlegg I på grunn av dens karakter og er i samsvar med kommuneplanen. Planforslaget omfattes heller ikke av tiltakene i forskriftens vedlegg I eller II.

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel og er vurdert til ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 8, 1. ledd bokstav a og § 10.

Under oppstartsmøtet ble det bekreftet at Gjøvik kommune er enig i forslagsstillers vurdering.

2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet og planavgrensning



Figur 2, Planområdets plassering vest for Gjøvik sentrum. (kartgrunnlag: kart.asplanviak.no og Google maps)

Planområdet ligger litt over 1 km vest for Gjøvik sentrum, avgrenset av Mathias Topps veg i øst, Torgeir Forseths veg i nord, Leif Castbergs veg i sør, og annen boligbebyggelse i vest. Området ligger omtrent 700 meter fra NTNU på Gjøvik.

Den nærmeste dagligvarebutikken er cirka 850 meter unna, i sørvestlig retning fra planområdet, tilgjengelig til fots, med sykkel eller bil. I samme område finnes det flere butikker, men de fleste handels- og servicetilbudene er i Gjøvik sentrum, som ligger omtrent 1-1,5 km nordøst for planområdet, også tilgjengelig til fots, med sykkel eller bil.

NTNUs campuser Mustad og Kallerud, samt Fagskolen Innlandet, ligger alle mindre enn 1 km sørøst for planområdet, innen gang- og sykkelavstand.

Plangrensen og omrisset av planområdet er definert ut fra flere forhold. Plangrensen følger senter av Leif Castbergs veg og deler av Mathias Topps veg. Der plangrense ikke sammenfaller med senter av denne vegen følger plangrensen tilstøtende formål i vedtatt reguleringsplan for Mustad – Kallerud.

I gjeldende plan er det regulert en større sikttrikant enn det som er nødvendig. Plangrensen strekker seg derfor delvis inn på 66/34 og 66/128 for å kunne oppheve denne. Mot øvrige sider sammenfaller plangrensen med eiendomsgrenser.



Figur 3, Planens begrensning.

2.2 Eiendom og eierforhold

Selve utbyggingsområdet utgjør eiendommene:

- Torgeir Forseths veg 2A-B (gnr./bnr 66/129)
- Torgeir Forseths veg 4A-B (gnr./bnr 66/131)
- Torgeir Forseths veg 6 (gnr./bnr 66/132)
- Leif Castbergs veg 1, gnr./bnr 66/142

Alle disse eiendommene er eid av Bassengparken Eiendom AS.

Tilstøtende vegareal som inngår i planen er del av følgende gårds- og bruksnummer:

- Del av 66/155 (Leif Castbergs veg) – Gjøvik kommune
- Del av Torgeir Forseths veg 1, gnr./bnr 66/128 – privat eier. (pga. friskt i kryss)
- Tilstøtende vegareal i Mathias Topps veg som ikke er delt gnr./bnr.



Figur 4, Skråfoto over planområdet (1881.no)

2.3 Dagens arealbruk



Figur 5, Dagens bebyggelse, Torgeir Forseths veg 2A og 2B. (Google Maps)

Planområdet består i dag av frittliggende småhusbebyggelse, i form av tomannsboliger og eneboliger. All bebyggelse er oppført med saltak og trekledning i duse farger. Ubebygde arealer rundt tomtene er opparbeidet enkelt med plen.



Figur 6, Dagens bebyggelse, Torgeir Forseths veg 2A og 2B. (Google Maps)



Figur 7, Dagens bebyggelse, Torgeir Forseths veg 4A og 4B, sett fra nord mot sør. (Google Maps)



Figur 8, Dagens bebyggelse, Torgeir Forseths veg 4A og 4B, sett fra sør mot nord. (Google Maps)



Figur 9, Dagens bebyggelse, Torgeir Forseths veg 8A og 8B, sett fra nord mot sør. (Google Maps)



Figur 10, Dagens bebyggelse, Leif Castbergs veg 1, sett fra sør mot nord. (Google Maps)

2.4 Stedets karakter og landskap

Området ligger på sør-vestre side av et høydedrag i Gjøvik som blant annet innbefatter Hovdetoppen. Den sørvendte plasseringen gir gode solforhold. Området har både en svært sentral plassering tett på Mustad og NTNU (mot sør) samtidig som det ligger i direkte nærhet til naturområdet til Hovdetoppen (mot nord og øst). Selve planområdet ligger som en del av en boligklynge bestående av eneboliger og tomannsboliger, samt noen firemannsboliger, med tilhørende grønne hager. Området fremstår som frodig med den åpne boligstrukturen med blandet vegetasjon og blandingsskogen mot vest/Hovdetoppen. Nord for boligklyngen er det skog med flotte turstier samt friområdet «Bassengparken».

Planområdet ligger i et terreng med jevn stigning fra sør til nord. Mot nord og vest er boligene hovedsakelig frittliggende hus, mens mot sør er det to rekker av kjedede eneboliger. Felles for omkringliggende bebyggelsen er at husene har trekledning med lyse farger, fortrinnsvis hvite, grå og beige nyanser.

2.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet grenser til det gamle industriområdet ved Mustad. Fabrikken på Mustad var i sin en hjørnesteinsbedrift, og et viktig ledd i samfunnsutviklingen i området. Rundt fabrikkområdet på Mustad ble det blant annet reist flere boliger for arbeidere og funksjonærer ved fabrikken. Her kan spesielt boligene i Leif Castbergs veg 2,4,6,8,10,12,14,16,18 og 20 trekkes frem, som ligger rett sør for planområdet.

Byggenes kulturhistoriske verdi som element i fabrikkmiljøet er vektlagt gjennom kommuneplanen, der boligene har en hensynssone for bevaring av kulturmiljøet knyttet til seg. Dette er fulgt videre opp i reguleringsplanen for Mustad – Kallerud, der boligene er regulert med hensynssone bevaring. Bestemmelsene fastslår at bebyggelse ikke kan rives, og skal ha en enhetlig utforming.



Figur 11, Flyfoto av Mustad ca. 1965 (Digitalmuseum.no), med arbeiderboligene innringt.

Nærheten til kulturmiljøet boligene utgjør påvirker utformingen av bebyggelsen på planområdet.

2.6 Naturverdier

Planområdet er preget av grøntareal som er menneskeskapt og bearbeidet i sin helhet. Utsjekk mot Artsdatabanken viser ingen kjente rødlistearter innenfor planområde.

2.7 Rekreasjonsverdi og –bruk

2.7.1 Sosial infrastruktur

Det ligger to barnehager tett på planområdet; Hunnshovde barnehage og Hundremeterskogen barnehage.

Nærmeste barnehage er Hundremeterskogen barnehage som ligger ca. 200 meter nord for planområdet. Hunnshovde barnehage ligger ca. 500 meter nord for planområdet, langs Mathias Topps veg. Nærmeste barneskole er Blomhaug, som ligger i samme område som Vardal ungdomsskole. Gjøvik skole ligger også tett på (1,6 km) og det er gangfelt hele vegen.

2.7.2 Barns interesser

Barns interesser knytter seg til å ivareta nødvendig trafiksikkerhet langs Mathias Topps veg, Torgeir Forseths veg og Leif Castberg veg. Det er i dag gangvei langs Mathias Topps veg og trafiksikker undergang under Raufossvegen med gangvei inn i retning både Gjøvik og Hunndalen. Det er merket fotgjengerovergang over Mathias Topps veg.

2.7.3 Barnetråkk

Det er få registreringer i «Barnetråkk» i området.

2.8 Trafikkforhold

Til grunn for planforslaget er det utarbeidet en mobilitetsanalyse, utført av Asplan Viak AS. Denne følger plansaken i sin helhet. Påfølgende avsnitt er i stor grad en oppsummering av de forhold som er omtalt i denne.

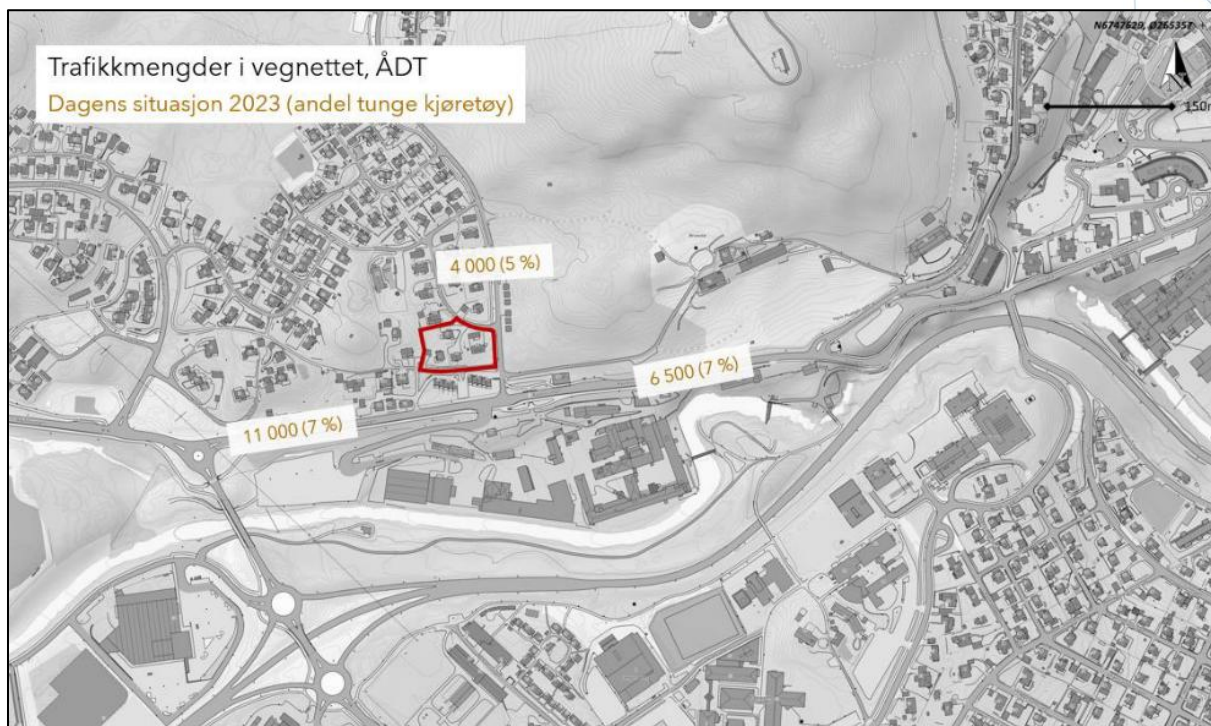
2.8.1 Kjøreatkomst

Adkomst for kjørende er fra Mathias Topps veg, enten fra nord eller fra sør via Raufossvegen. Øvre studentboliger vil få adkomst fra Leif Castbergs veg, og de nedre vil få adkomst fra Torgeir Forseths veg. Både Leif Castbergs veg og Torgeir Forseths veg er lavt trafikkerte boligater.



Figur 12, Dagens kryss mellom Mathias Topps veg og Raufossvegen

2.8.2 Trafikkmengde



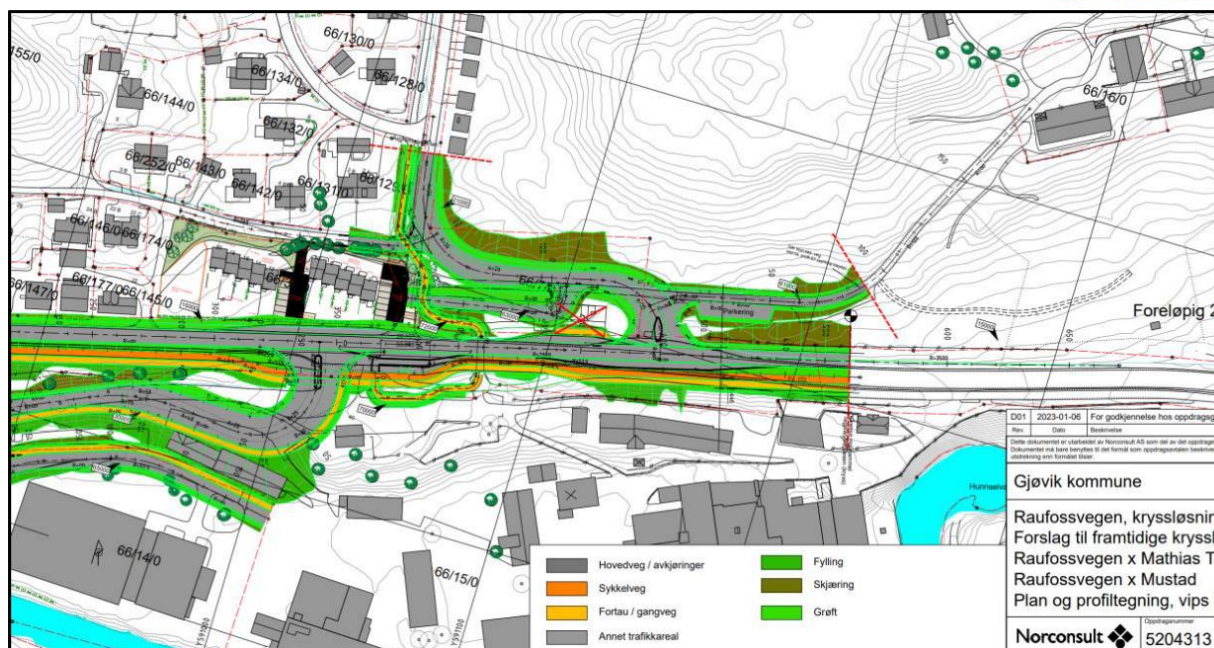
Figur 13, Trafikkmengder i nærliggende vegnett for dagens situasjon 2023, andel tunge kjøretøy i parentes. (Kartgrunnlag: kart.asplanviak.no)

Trafikkmengder i dagens vegnett er vist i Figur 10. Mathias Topps veg har en ÅDT på 4 000, Raufossvegen vest for kryssområdet har en ÅDT på 11 000, mens Raufossvegen øst for kryssområdet har en ÅDT på 6 500.

2.8.3 Ombygging av kryssområdet Raufossvegen, adkomst til Mustad næringspark og M. Topps veg.

Krysset mellom Mathias Topps veg og Raufossvegen, samt adkomstkrysset til Mustad næringspark vestover langs Raufossvegen, skal ombygges. Den planlagte utformingen er vist i Figur 2-10. Ombyggingen innebærer at krysset mellom Mathias Topps veg og Raufossvegen flyttes lenger øst for å øke avstanden mellom kryssene. I tillegg etableres forbikjøringslommer for økt kapasitet langs Raufossvegen, samt to kjørefelt ut fra både Mathias Topps veg og adkomsten til Mustad.

Den foreslåtte nye kryssutformingen er innarbeidet som en del av områdereguleringsplanen for Mustad-Kallerud. Det pågår også forhandlinger om en utbyggingsavtale mellom de aktuelle partene for å sikre finansiering og gjennomføring av byggearbeidene.



Figur 14, Utklipp av planlagt utforming av kryssene Raufossvegen x Mathias Topps veg og Raufossvegen x adkomst Mustad per 06.01.2023. Utarbeidet av: Norconsult.

2.8.4 Trafikksikkerhet

Fartsgrensen langs Raufossvegen er 60 km/t, mens Mathias Topps veg og tilstøtende sidegater har en fartsgrense på 30 km/t. Det er registrert totalt tre trafikkulykker i kryssområdene ved Mathias Topps veg og adkomsten til Mustad. Disse kryssene er allerede vedtatt ombygget. Ulykkesfrekvensen i disse områdene og på strekningen ligger under det som Statens vegvesen definerer som et ulykkespunkt eller en ulykkesstrekning.

2.8.5 Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass er Mustad fabrikk, som ligger langs Raufossvegen sør for planområdet. Gangavstanden til bussholdeplassen er rundt 100-200 meter fra bebyggelsen i planområdet. Kun én av de lokale bussrutene stopper på Mustad fabrikk, men flere bussruter går via NTNU mellom Nybrua og Brusvehagen. Gangavstanden til holdeplassene Nybrua og Brusvehagen er omtrent 500 meter fra planområdet.

Avgangsfrekvensen for bussrutene er vist i mobilitetsplanen. Ifølge Urbanet Analyses klassifisering av kollektivtilbud (Tabell 2-2) er kollektivtilgjengeligheten rangert som god. Samlet sett gir kollektivtilbudet god dekning i og rundt Gjøvik sentrum, selv om avgangsfrekvensen er noe lav.

2.8.6 Myke trafikanter

Ved planområdet er det ensidig gang- og sykkelveg både langs Raufossvegen og Mathias Topps veg. Det er undergang for myke trafikanter under Raufossvegen i kryssområdet med Mathias Topps veg og gangfelt for kryssing fra undergangen til gang- og sykkelvegen langs Mathias Topps veg.

Gang- og sykkeltilbudet er ikke fullstendig etablert mellom undergangen og gangfeltet, men det er tilstrekkelig sideareal (fast dekke i form av grus) for gående og syklende. Det er god oversikt på Mathias Toppsveg fra begge sider mot overgangsfeltet og vegen har fartsgrense 30 km/t. Det er 35 meter fra overgangsfelt til Raufossvegen, plass til min. 5 biler i rekke før overgangsfeltet.

Grusveg inn til Brusveen gård er privat gårdsveg, og benyttes kun sporadisk som atkomst til gårdstunet, så dette anses ikke et trafikkfarlig punkt i seg selv. Brusveen gård har i tillegg atkomstveg fra Hans Mustads gate. Bildene under viser situasjonen ved fotgjengerovergangen over Mathias Topps veg. Gående og syklende er godt ivaretatt både i retning sentrum, til handelstilbudene i nærheten og til campusene.



Figur 15, Overgangsfeltet i Mathias Topps veg, sett mot Raufossvegen og Mustad.



Figur 16, Overgangsfeltet i Mathias Topps veg, sett fra Raufossvegen og Mustad.



Figur 17, Bildet viser god oversikt fra Mathias Topps veg og ned mot Raufossvegen.



Figur 18, Bildet viser gårdsvegen inn til Brusveen gård. Det er tilnærmet ingen trafikk på denne.

2.9 Vannforsyning og avløp

Det foreligger en utarbeidet VAO-rammeplan som en del av planforslaget, og denne er blitt godkjent av teknisk drift i Gjøvik kommune. Videre er det utarbeidet et sammendrag av VAO-rammeplanen som er inkludert i ROS-analysen.

2.10 Risiko og sårbarhet - eksisterende situasjon

Plan- og bygningsloven krever at det skal utarbeides en ROS-analyse for planområdet i henhold til §4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal identifisere og vurdere alle risiko- og sårbarhetsforhold som er relevante for utbyggingsplanene, samt eventuelle endringer i disse forholdene som kan oppstå som følge av den planlagte utbyggingen. Hensikten er å tydeliggjøre forhold som mulig kan medføre alvorlig skade på mennesker, miljø eller samfunnsfunksjoner, slik at dette kan tas hensyn til ved planvedtak.

Risikoanalysen gjennomføres først basert på dagens situasjon, og deretter for situasjonen slik den forventes å bli etter gjennomføringen av reguleringsplanen. Som en del av den initiale kartleggingen er det gjort vurderinger av eksisterende risiko- og sårbarhetsforhold. Det er konkludert med at det ikke eksisterer forhold i dag som utgjør en fare i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket.

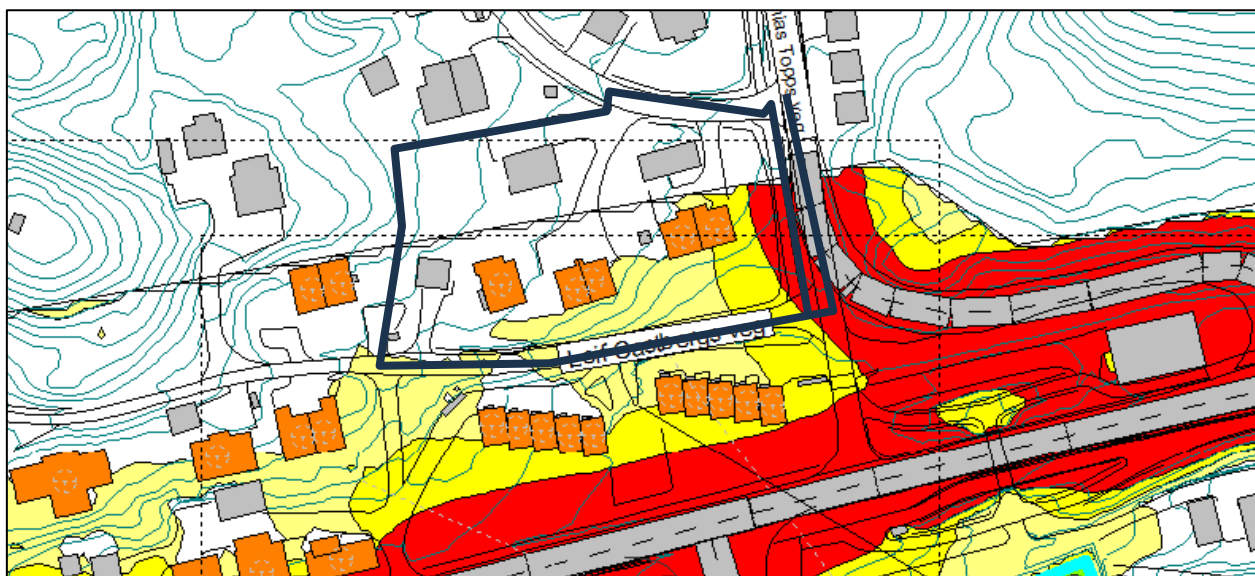
2.10.1 Grunnforhold

Det er ikke gjennomført egne grunnundersøkelser som del av planarbeidet. Området er ikke avmerket i aktsomhetskart fra NVE.

2.10.2 Støy – dagens situasjon

Som følge av nærhet til Mathias Topps veg og Raufossvegen er det påregnelig at deler av planområdet er støyutsatt. Ingen del av ny bebyggelse forventes å ligge i rød støysone, men deler av planområdet kan utgjøre gul støysone. En svært sentral del planprosessen har vært å finne gode løsninger på de kjente utfordringene med støy i området.

På kartet over ser man at eiendommen den nye bygningen planlegges på, berøres av gul støysone. En konkret støyanalyse må gjennomføres for å avdekke et mer detaljert bilde av støysituasjonen.



Figur 19, Ikke fullstendig etablert gang- og sykkeltilbud mellom undergangen under Raufossvegen og gangfeltet over Mathias Topps veg. (Kartgrunnlag: google.no/maps)

3 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

3.1 Overordnet beskrivelse av planforslaget

Det planlegges en samling bestående av 5 bygninger i en skala og form som innpasser seg nabolaget. Bygg A, B, C og D består av to etasjer pluss underetasje. Bygg E består av to etasjer uten underetasje. Byggene er gitt en innbyrdes rotasjon/vridning samt møneretning for å skape et variert og levende uttrykk og som legger til rette for ulike uteoppholdsarealer imellom husene. I bygg A, som er det mest sentrale bygget, legges det til rette for en underetasje med fellesfunksjoner for alle beboere på området. Atkomst til hybler sikres fra terreng for alle boenheter i underetasje og 1. etasje. For hybler i 2. etasje betjenes innganger via utvendig trapp.

Til grunn for reguleringsplanen ligger utarbeidet utomhusplan og konsept for utnyttning av tomte også utarbeidet av Kontur Arkitekter AS. Utomhusplanen er utarbeidet av Feste Kapp AS på bakgrunn av situasjonsplanen til Kontur Arkitekter.

3.2 Hovedgrep/ illustrasjonsplan



Figur 20, Illustrasjonsplan.

Planområdet ligger i et terreng med stigning mot nord, og byggene ligger med ulike høyder i terrenget. Det er foreslått etablert et internt gangsystem som ivaretar UU-vennlige gangforbindelser mellom bygg, felles uteoppholdsarealer, parkering og renovasjon. Det planlegges i tillegg nye fortau langs både Leif Castbergs veg i sør og Torgeir Forseths veg i nord. Disse kobler seg til eksisterende gangvei langs Mathias Topps veg.

Parkeringsdekning følger gjeldende krav i kommuneplanen for Gjøvik kommune, og fordeler seg på to parkeringsplasser med atkomst i nord. De to atkomstene eksisterer allerede i dag, men det legges til rette for ny og bedre opparbeiding. Det legges til rette for 20 parkeringsplasser, hvorav en er HC. Sykkelparkeringsplasser løses delvis innendørs, men hovedsakelig utendørs på terreng. Sykkelparkeringsplasser skal fordele seg i prosjektet og blant annet sikres ved alle innganger, i tillegg til

en større sykkelparkeringsplass ved bygg C. Antallet følger kravet i kommuneplanen til Gjøvik kommune.

Prosjektet vil forutsette etablering av flere murer for å få terreng og utearealer til å gå opp på en god måte. Det har vært viktig å unngå unødvendig høye murer i prosjektet, så murer foreslås kombinert med skråninger og «naturlige» nedtrappinger i form av mini-amfi. I tillegg legges det til rette for flere trapper/ «snarveger» i prosjektet, i tillegg til gangveier og fortau.

Det er særlig tre områder som er viktige møteplasser i prosjektet. Det ene er utearealet knyttet underetasjen i bygg A med terrassedekke og delvis overdekket uteareal mot sør. Det andre er et sentralt uteareal mot vest, mellom bygg C, D og E. Møteplassene skal tilrettelegges med bord/ benker og evnt aktiviteter som bordtennisbord.

Det tredje området er arealet mellom B og C som vil ha mere karakter av hage med f.eks. bål plass. Det skal benyttes variert vegetasjon i anlegget, både større opp stammede trær samt hekk, busker og stauder. Det legges til rette for 3 regnbed i sør hvor det er naturlig å benytte stauder tilpasset formålet. Det skal plantes en hekk mot nabo i nord.

Det skal sikres flomvei/ grunn grøft langs Leif Castbergs veg.

Renovasjon løses samlet nord på prosjektområdet og det skal benyttes helt eller delvis nedgravde løsninger. Atkomst og sideareal til området for renovasjon er sikret i tilstrekkelig størrelse til å sikre både atkomst og oppstilling for renovasjonsbil. Oppstilling og atkomst for brannbil er sikret på begge parkeringsplassene.

Det legges til rette for mulighet for etablering av en ny trafo på den nordøstre parkeringsplassen.



Figur 21, Fugleperspektiv sett mot vest.



Figur 22, Fugleperspektiv sett mot nord.



Figur 23, Fugleperspektiv sett mot sørøst.



Figur 24, Fugleperspektiv sett mot sørvest.



Figur 25, Illustrasjonen viser møteplass sentralt på området.



Figur 26, Illustrasjonen viser terrasse og trapp i forbindelse med fellesareal i bygg A, samt sentral gangforbindelse.



Figur 27, Illustrasjonen viser felles hage mot sør.



Figur 28, Illustrasjonen viser felles møterom sentralt på området.

3.3 Illustrasjonsplan med formålsgrenser

Illustrasjonen under viser illustrasjonsplanen sammenstilt med formålsgrenser fra plankartet.



Figur 29, Illustrasjonsplan vist med formålsgrenser (lilla linjer).

3.4 Bebyggelsens plassering og utforming

3.4.1 Plassering

Arkitekt har tatt utgangspunkt i den bebyggelse som finnes i umiddelbar nærhet, der spesielt boligene i Leif Castbergs veg 24, 26 og 28 er trukket frem som en historisk referanse på formspråket til de nye boligene. Det er lagt opp til en utbygging bestående av volumer som er tilpasset strøkets karakter med 2- og 4-manns boliger. Studentboligene skal bestå av flere mindre volumer, og på den måten bedre tilpasse seg skalaen på omkringliggende bygg. Deres innbyrdes vridning skaper variasjon og mellomrom med ulik karakter.

Farger på byggene skal forholde seg til området, i lyse toner, eventuelt mot en lys og varm brun nyanse («kaffe latte»). Det åpnes for bruk av sterkere farger på mindre bygningsdeler eller felt for å gi byggene individuelle karakterer. Alle byggene etableres med sideforskjøvet møne og møneretningen varierer på byggene.



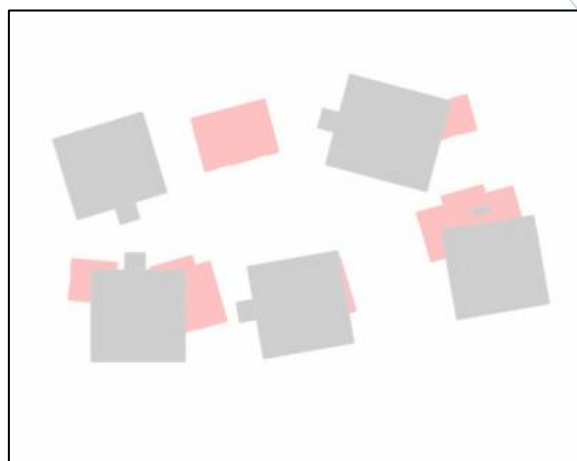
Figur 30, Eksisterende bebyggelse i Leif Castbergs veg 24-28

Prosjektet innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Byggene tar utgangspunkt i en fortolkning av omkringliggende bygg hva angår volum, takform, farger og materialitet, men får likevel et eget formspråk.

Bygg A blir et sentralt bygg da det inneholder fellesfunksjoner som allrom og felles kjøkken, vaskerom og innvendig sykkelbod. Kjøkken/ allrom er koblet sammen med en større felles terrasse som ligger delvis under tak og delvis ute.

I alle bygg skal det ut over dette etableres felles tv-stue.

Skisseforslaget fra arkitekt legger opp til etablering av i alt 96 hybler, hvorav 21 av disse er HC-hybler og 6 av hyblene er par-leiligheter. Dette gir i alt mulighet for 102 sengeplasser. Planene presenteres i det følgende. Det henvises også til vedlegg 7, skisseforslag fra Kontur Arkitekter AS, datert desember 2025.



Figur 31, Sammenstilling fotavtrykk for eksisterende og ny bebyggelse.

3.4.2 Innvendig utforming:

Hovedprinsippene for planløsning:

- Hovedprinsippet for innvendig planløsninger er oppbygning iht. et modulsystem. Det planlegges en midtkorridor i hvert bygg, med hybelenheter på hver side. Hyblene er planlagt med hvert sitt eget bad, og med en kjøkkenbenk.
- Bygg E har ikke underetasje.
- Det planlegges felles TV stue i alle bygg. Disse ligger på plan 1.
- Innvending sykkelbod i bygg A og D med plass til 20 sykler.
- Felles allrom på 100 kvm og vaskeri Bygg A + felles uterom direkte tilknyttet dette. Deler av felles uterom ligger under tak.
- Plan 2 består kun av hybler.

Underetasje:



Figur 32, U etasje

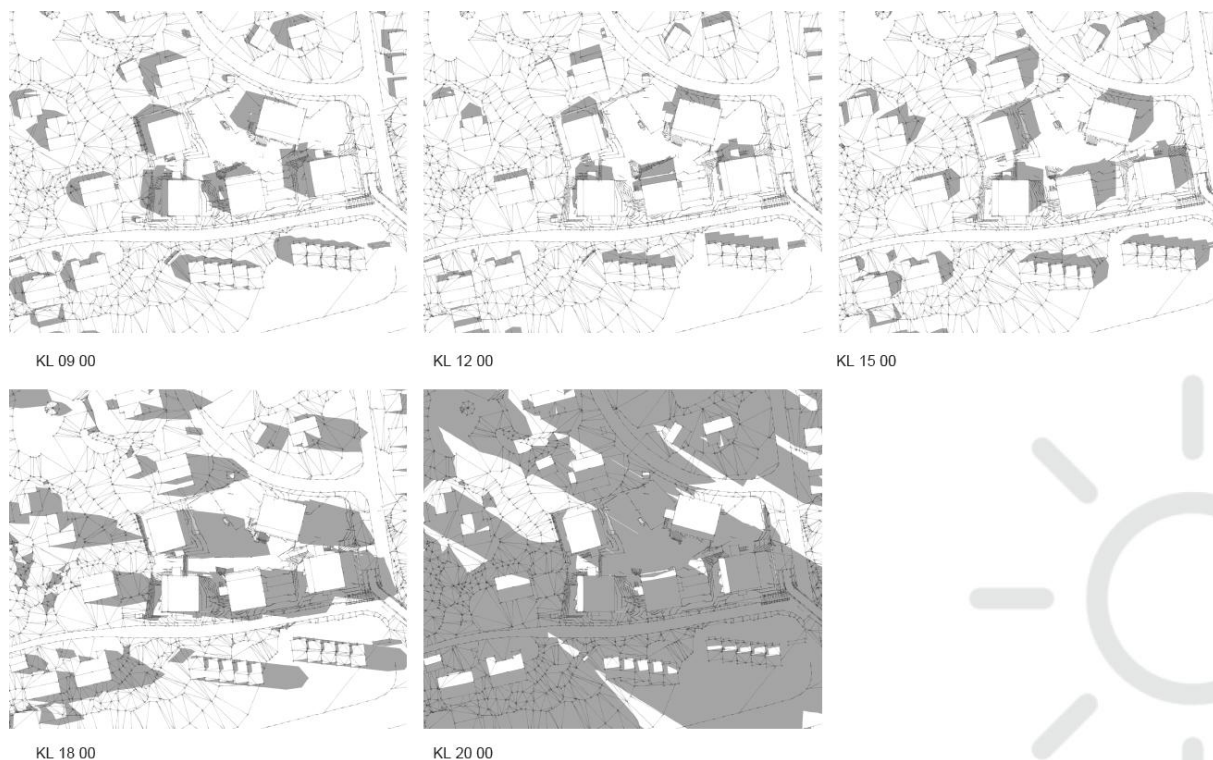


Figur 33 1. etasje

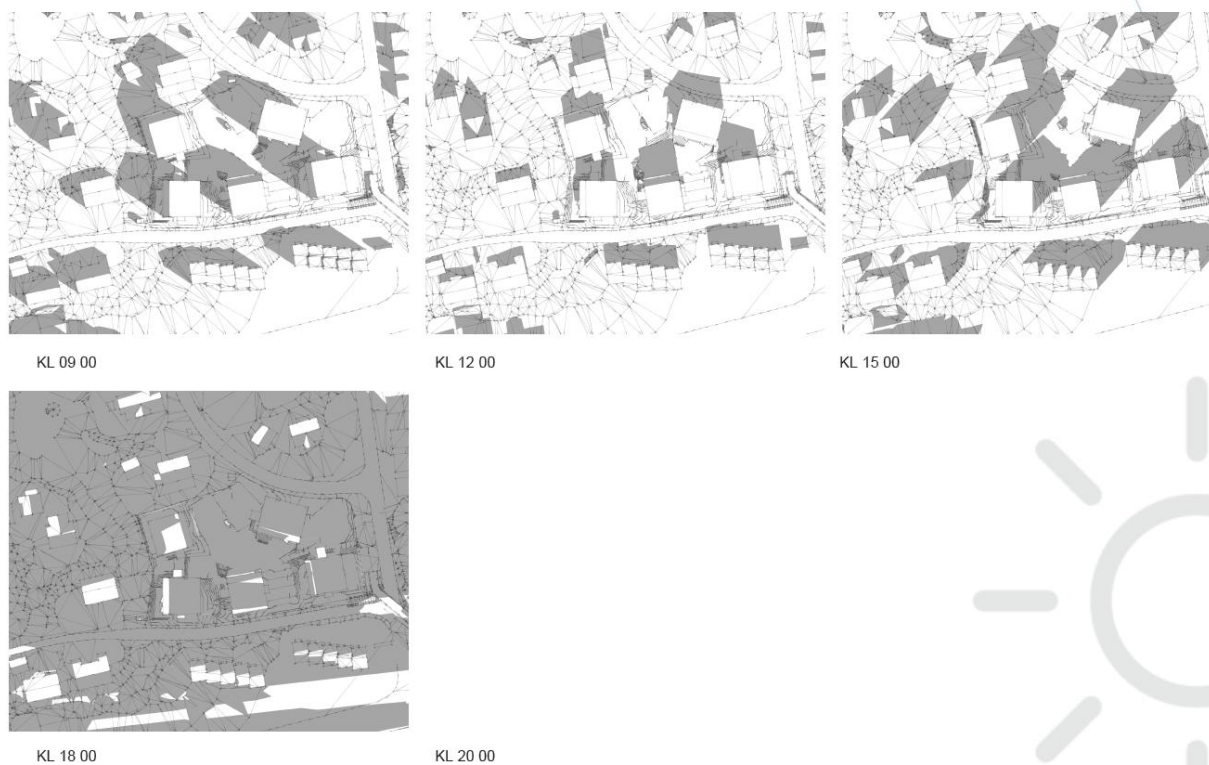


Figur 34, 2. etasje

3.4.3 Sol/skyggestudie



Figur 35, Sol og skyggeanalyse for sommersolverv (21.juni).



Figur 36, Sol og skyggeanalyse for vårjevndøgn (21. mars).

Det er utarbeidet sol/skyggeanalyse for det nye tiltaket. Det er gjennomført beregninger både for vårjevndøgn og for sommersolverv. Tidspunktene det er gjennomført analyser på er 09.00, kl. 12.00, 15.00, 18.00 og 20.00. Sol/ skyggestudiene viser at det midt på sommeren (21 juni) kastes korte skygger som i liten grad påvirker nabobebyggelse på morgen og formiddag. Senere på dagen/ kveld kastes det lengre skygger, men disse faller hovedsakelig inne på eget prosjektområde. Kveldssol vil hovedsakelig ligge der hvor felles uteoppholdsarealer er planlagt, i det midtre rommet (fra vest mot øst) mellom byggene.

På våren (21. mars) kastes det lengre skygger og det er hovedsakelig naboen mot nord som påvirkes av dette. Det er hovedsakelig på morgenen og formiddag at deler av hagen mot sør vil ligge i skygge om våren. Vestre side av huset vil i liten grad påvirkes av skygge fra formiddagen og ut dagen.

3.4.4 Illustrasjoner

Utvalgte 3d-illustrasjoner og snitt fra arkitekt vises i det følgende. Det henvises også til vedlegg 7, skisseforslag fra Kontur arkitekter, datert desember 2025.



Figur 37, Perspektiv sett mot vest.



Figur 38, Perspektiv sett mot øst.



SNITT A



SNITT B



SNITT C



SNITT D

Figur 39, Snitt A-D

3.4.5 Estetisk redegjørelse (arkitekt)

Arkitekt har skrevet følgende estetiske redegjørelse for prosjektet:

Brusvehagen studentboliger består av 5 bygninger som inneholder fra 15 til 21 boenheter.

Bygningene ligger på en stor eiendom omgitt av et grøntanlegg som gir fine uteoppholdsarealer for studentene, og det gir noe avstand til omliggende gater.

Utgangspunktet for tilnærming til arkitekturen er nabolaget rundt. Området består av eldre bebyggelse som for 100 år siden fungerte som boliger for arbeidere med Mustad Fabrikker.

Boligområdet består av alt fra 4-mannsboliger i 2 etasjer til 2-mannsboliger og nyere eneboliger.

Arbeiderboligene hadde med sine 2 til 4 boenheter relativt store volumer. Det passer derfor godt å bruke disse volumene som mal for hybelhus.



Det er brukt farger fra de eldre husene i området som grunnlag for de nye. Disse består av mørkere jordfarger og noen lys beige til hvite hus. Nye hus oppføres med stående malt trepanel som nabo bygninger. Det er satt opp en fargemal med dempede jordfarger som utgangspunkt.

Byggene er foreslått som 2 nesten hvite, type lys Antikk +2 lysebrune, type Jotun Jord 2300, og ett hus med farge dempet oker.



Kledningen er malt slik at fasadene får et varmt og tiltalende preg.

Der det er nødvendig med under etasje, er denne noe tilbaketrukket for å fremheve sokkelen. Denne er i pusset/slemmet materiale.

Rundt inngangspartier blir det felt med en egen farge for hver inngang, som skal gi hvert enkelt hus en gjenkjennbar identitet. Disse fargene skal forholde seg til den samme fargepallett med jordfarger, men kan ha komplementærfarger som dempet oliven grønn, som Jotun 8149 og grå-blå type Jotun 5445.



På grunn av TEK17s krav om lys-innslipp må vinduene pr. hybel være større enn arealet på vinduer i eksisterende bebyggelse.

I tillegg skal vinduene ha en spesiell løsning tilpasset lyddemping.

Dette gjør vinduene relativt store. Men de har en regelmessig plassering som tar til seg formspråket til omliggende og eldre bebyggelse.

Takformen i nærområdet består i stor grad av saltak.

Byggene skal ha saltak, men de er gitt en asymmetrisk vinkel som er med på å gi et inntrykk av nyere moderne bebyggelse.

Landskapet vil beholdes i størst mulig grad. Det vil la seg gjøre ved å bygge noen terrengmurer mellom husene. Dette gir så mange som mulig av hybler i nederste etasje et privatisert uteområde.

Husene er lagt slik at flest mulig får en privat sone uten trafikk rett utenfor vinduene på bakkeplan.

Nye hus plasseres med individuell plassering mot veg som i et vanlig boligfelt. Det varierer med vinkel i plassering som gir variasjon i bebyggelsen og gode oppholdsrom mellom husene.

Det er lagt opp til at beboere skal ha gode private oppholdsarealer i en kjerne område utenfor felleshuset som ligger mellom de 5 byggene, med beliggenhet vendt bort fra gatestøy.

Parkeringsplass er i hovedsak plassert mellom bygninger vendt bort fra Mathias Topps veg.

Dette gjør at området fremstår som et boligstrøk.

Det blir anlagt flere interne gangveger på området som gir beboere muligheter for å velge flere alternative veger til og fra området.

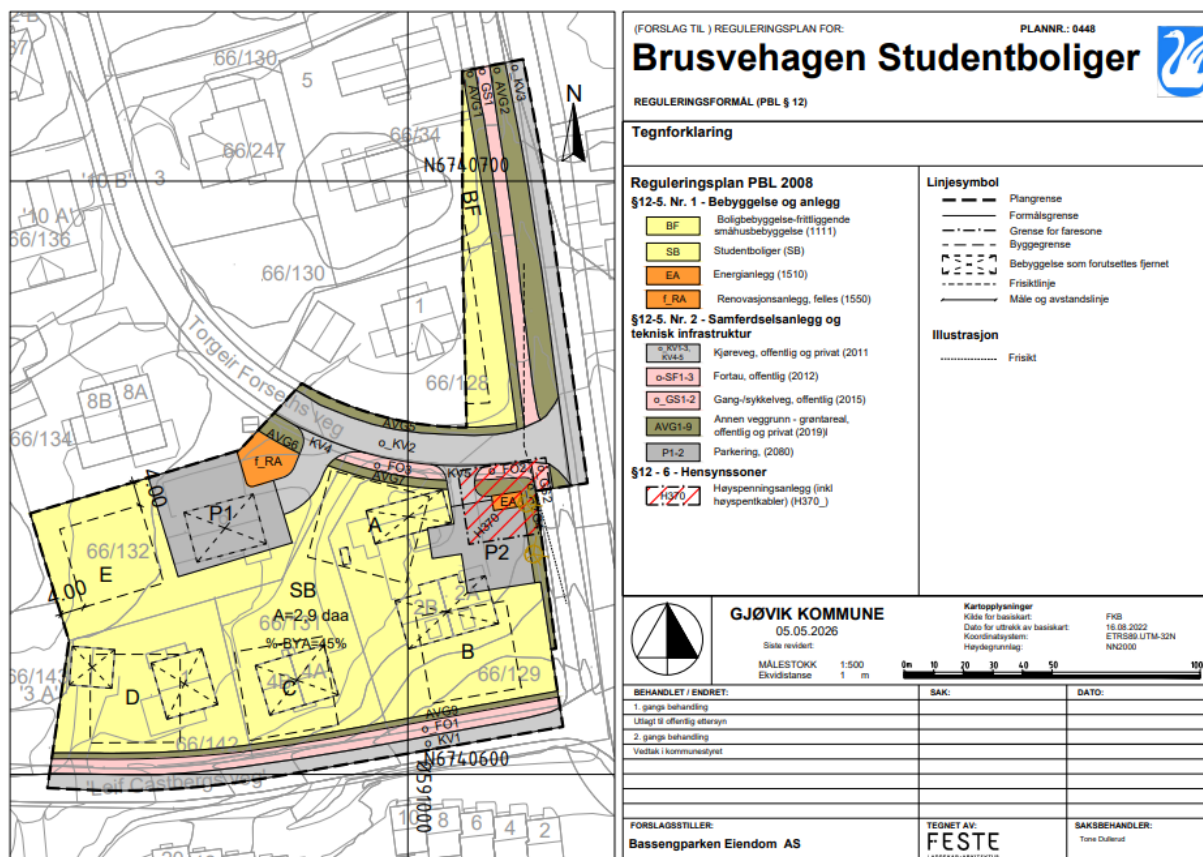
Som de forskjellige terrengsnitt viser harmonerer bygningene godt med de eksisterende boliger i området i størrelse og høyde.

De nye boligene vil være med på å danne en helhet i boligområdet.

Skala på bygg og uteområdet er med på å gi et menneskelig skala som tilhører et boligområde.



3.5 Plankart



Figur 40, Forslag til plankart

Med utgangspunkt i utomhusplanen på forrige side og planlagt bebyggelse, er det utarbeidet forslag til plankart. Arealbruken fordeler seg slik:

Arealformål**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

1111 – Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	0,1
1114 – Studentboliger	3,2
1510 - Energianlegg	0,0
1550 – Renovasjonsanlegg	0,1
Sum areal denne kategori:	3,3

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011 – Kjøreveg (5)	0,8
2012 - Fortau (3)	0,3
2015 – Gang-/sykkelveg (2)	0,2
2019 – Annen veggrunn – grøntareal (8)	0,6
2080 – Parkering (2)	0,5
Sum areal denne kategori:	2,4

Totalt alle kategorier:	5,6
--------------------------------	------------

3.6 Reguleringsformål

3.6.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1

Dette formålet er kun medtatt i planen for å slette en for stor frisiktklinje som ligger inne i vedtatt reguleringsplan. Planen legger til grunn at kommuneplanens bestemmelser gjelder for de to eiendommene som berøres av frisikt-reduksjonen.

3.6.2 Studentboliger, SB

Som del av endringer i kart- og planforskriften, er nå studentboliger blitt et eget formål. Det er valgt å benytte dette formålet, selv om ikke området er avsatt til studentboliger i kommuneplanen.

Planbestemmelse § 4.1.1 angir sentrale og viktige føringer ved utførelse, slik som byggehøyder, takform, materialbruk, samt innvending utforming.

Byggegrenser i plankartet i kombinasjon med fastsatte byggehøyder for hvert bygg i samsvar med utarbeidede illustrasjoner, gir planforslaget forutsigbarhet.

- Det er fastsatt at ny bebyggelse skal utformes med saltak med usentrert møne. Mønens form og retning skal følge skisseprosjekt utarbeidet av Kontur Arkitekter AS, desember 2025.
- Det er fastsatt at fasader skal utformes i malt trekledning.
- Det skal etableres felles oppholdsrom i alle bygg.
- Felles vaskerom og kjøkken/allrom for hele planområdet skal plasseres i bygg A.
- Minimum 6 av hybelenheter skal være par-leiligheter, fordelt på bygg B, C og D.
- Bestemmelsene fastslår parkeringskrav iht. kommuneplanen, dvs. min. 0,2-0,4 biler pr bolig under 30 kvm, og 0,3-0,5 parkeringsplasser for boliger over 30 kvm.

Uteoppholdsareal:

I tillegg inneholder bestemmelsen føringer for felles uteoppholdsareal. Det er ikke krav om private uteoppholdsarealer for studentboliger. Det er gjort en vurdering av om utearealer lar seg definere som eget arealformål, men som følge av at dette er spredt rundt de ulike boligene, er dette ikke valgt.

Planforslaget innfrir kommuneplanens arealdels (KPA) krav til felles uteoppholdsareal – både størrelse og kvalitet.

Det er planlagt samlet 96 enheter. Samlet gir dette et felles uteoppholdsareal på 1520 kvm. Felles uteareal på bakkeplan som ikke er i gul støysone er ca. 920 kvm.

Retningslinjene i KPA knyttet til kvalitetskrav beskriver at uteoppholdsarealer skal ligge skjermet mot vind og kaldluft, og ha områder både med sol og med skygge. Minst 25 % av uteområdet eller uteområdene samlet skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn.

Utarbeidet sol- og skyggeanalyse viser at vilkåret som solinnfall er oppfylt. Området ligger i tillegg skjermet, og får både arealer med sol og arealer med skygge. Retningslinjene er oppfylt.

Det er konkrete og spesifikke planbestemmelser til formålet som skal sikre en høy kvalitet på området. Det kan trekkes frem fra planbestemmelse § 4.1.1.9 blant annet at det skal:



- Det skal etableres felles uteoppholdsarealer i varierte mellomrom og soner mellom bygg. Det skal legges vekt på estetisk kvalitet og høy bruksverdi.
- Det skal legges til rette for organiserte og uorganiserte møter mellom studentene.
- Området skal være universelt utformet.
- Det skal etableres sitteplasser med bord og benker (min 2 grupper i hageanlegget), og tilrettelegges for mulighet for grillplass og sosiale aktiviteter, slik som bordtennis.
- Det tillates benyttet subbus/UU-vennlig grusdekke på gangstier.
- Det skal etableres terassedekke i forbindelse med overdekket uteareal ved bygg A
- Det skal etableres variert vegetasjon innenfor området. Det skal benyttes både trær, busker og mindre plantefelt. Det skal plantes minimum 6 oppstrammede løvtrær.
- Vektlegges gode koblinger mellom fellesarealer inne og ulike fellesarealer ute, slik at hele anlegget inngår i en helhet.
- Området skal fremstå som frodig, grønt og variert.

3.6.3 Energianlegg, (EA)

Planen avsetter nytt areal for ny trafo, dersom det blir behov for dette. Trafoen er plassert i ytterkant av planområdet, og er både lett tilgjengelig for nettselskapet, samt i tilstrekkelig avstand fra bebyggelsen.

3.6.4 Renovasjon, felles (f_RA)

Bestemmelsene fastslår at det skal etableres ett felles renovasjonspunkt, som skal være enten en helt eller delvis nedgravd avfallsløsning. Oppstillingsplass for renovasjonsbil skal sikres i KV4 og P1, dvs. som del av tilstøtende parkeringsplass.

3.6.5 Kjøreveg, offentlig, (o_KV1-3, KV4-5)

- o_KV 1 er offentlig veg (Leif Castberg veg), planen stadfester dagens arealbruk.
- o_KV 2 er offentlig veg (Torgeir Forseths veg) og planen stadfester dagens arealbruk. Det planlegges med andre ord ikke tiltak i denne vegen ut over å legge et nytt fortau inntil vegen.
- o_KV 3 er offentlig veg (Mathias Topps veg). Reguleringsplanen legger ikke opp til å endre kjøremønsteret i vegen.
- KV4-5 regulerer innkjøring til henholdsvis P1 og P2.

3.6.6 Fortau, offentlig, (o_FO1-3)

o_FO1 regulerer nytt offentlig fortau langs Leif Castbergs veg, mens o_FO2-3 regulerer tilsvarende nytt fortau langs Torgeir Forseths veg. Begge fortauene er planlagt med 2,5 meters bredde.

3.6.7 Gang- og sykkelveg, offentlig (o_GS1)

Gang- og sykkelveg o_GS1 reguleres til offentlig gang- og sykkelveg og stadfester eksisterende situasjon. Det legges ikke opp til å gjøre endringer på dette formålet.

3.6.8 Parkeringsplasser, (P1-2)

P1-2 regulerer felles parkeringsplasser for bebyggelse innenfor planområdet. I kjørearealer tilknyttet parkering skal det benyttes asfalt eller kjøresterke heller.



3.6.9 Annen veggrunn, grønnstruktur, offentlig og privat

Formålene er regulert til annen veggrunn, grønnstruktur og skal benyttes til grøfteareal, skjæring og fylling/murer samt arealer som brukes til annen terrengtilpasning, samt som flomveg.

Langs o_AVG9 fastsetter bestemmelsene at det skal etableres en grøft som trygg flomvei som kan ivareta en avrenning på 200 l/s, og lede vannet trygt videre i eksisterende flomveg. Grøften skal bygges etter dimensjoner fastsatt i VAO-rammeplan utarbeidet av Asplan Viak, datert 20.10.2025.

3.7 Boligmiljø og bokvalitet

Det er i planarbeidet lagt betydelig vekt på boligmiljø og bokvalitet, forhold Gjøvik kommune har vektlagt gjennom planprosessen. Spesielt er fellesarealer inne trukket frem, da dette er et veldig viktig tiltak for bedre psykisk helse, som studentene på Gjøvik scorer lavt på i studentundersøkelse.

Det er derfor planlagt for felles tv-stue i alle hybelhusene. Det er videre planlagt for et felles vaskerom og felle allrom i hybelhus A.

Boligmiljøet og bokvalitet er i planen sikret gjennom:

- Høy standard på arkitektonisk utførelse og materialbruk.
- Konseptet med 5 mindre hus bidrar til en annen boform enn det større studentboligprosjekter gjør, det bidrar til et mangold i boligtilbudet for studenter.
- Innvendige fellesarealer.
- Et attraktivt uteområde med varierte soner for opphold.

3.8 Kulturminner og kulturmiljø

Området inngår ikke i et definert kulturmiljø, men planområdet ligger inntil tidligere arbeiderboliger ved Mustad, som er viktige for byhistorien. Tilpasning og skala på ny bebyggelse opp mot den eksisterende og viktige bebyggelsen som kulturminner over Gjøviks industrihistorie er tillagt vekt i planarbeidet.

Ingen del av bebyggelsen er SEFRAK- registrert.

3.9 Naturmangfold

For å sikre at viktig naturmangfold ikke påvirkes av planprosesser, må alle planer vurdere hvilke konsekvenser de har for naturmangfoldet i området. Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Beslutninger skal vise hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt.

Rødlistede arter:

Det er gjennomført utsjekk mot kjente offentlig registre over naturmangfold, slik som artskart.no og naturbase.no. Det fremkommer ingen opplysninger om truet eller nært truet naturmangfold i disse registrene.

Svartlistede arter:

Det er registrert den sortlistede arten kjempespringfrø, noe lenger opp i Mathias Topps veg. Kjempespringfrø sprer seg lett. Gjøvik kommune påpeker at det er viktig å være observant på dette,



om den skulle spre seg til planområdet. Planten er ikke observert på planområdet, som har vært skjøttet som plenarealer i lang tid.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, anses som oppfylt av forslagsstiller. Siden naturmangfoldet i liten grad berøres av planforslaget, og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, vurderes det som unødvendig å foreta vurderinger etter de øvrige miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

3.10 Miljøtiltak

Det er ingen naturverdier det er viktig å ta vare på innenfor planområdet. Det er ikke avdekket uønskede arter innenfor planområdet som krever særskilt oppfølging.

3.11 Universell utforming

Utgangspunkt for vurderinger knyttet til dette tema er KPA § 6-2. I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Planlagt bygg skal oppføres iht. TEK-17. Det er videre stilt rekkefølgekrav om dokumentert, jf. § 3.2.1 d). Det er også stilt krav om at uteoppholdsarealer skal være universelt utformet.

3.12 Vannforsyning- og avløp

Utgangspunkt for vurderinger knyttet til dette tema er KPA § 4-2, som sier at VAO-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner og vise løsninger for området i sammenheng med overordnet hovedsystem. Rammeplanen skal tydelig vise hvordan VA, slukkevann, overvann og flom skal håndteres.

Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst.

Det vises til vedlagte VAO-rammeplan fra Asplan Viak, datert 20.10.2025. Hovedtrekkene er at:

- **Spillvann:** Med estimert 21 PE1 per bolig og 126 PE til sammen (PE – personekvivalent) , vil teoretisk kapasitet på eksisterende spillvannsledning DN200 som ligger sør for planområdet være tilstrekkelig til å ivareta planlagt utbygging.
- **Vannforsyning:** Det er ikke behov for sprinkleranlegget i nye studentboliger. Det antas at eksisterende vannledning DN100 som ligger sør for planområdet har tilstrekkelig kapasitet for å ivareta planlagt utbygging.
- **Brannvann:** Iht. til PBL så er kravet 20 l/s for småhusbebyggelse mens kravet er 50 l/s for annet bebyggelse. Dette er preaksepterte løsninger jf. veiledning til Tek17 §11-17. I tillegg skal det være minimum 1 bars trykk på kommunalt nett. Brannuttaket skal kunne forsynes i minimum 1 time. Videre skal det være mulig uttak fra minst 2 punkter med 25- 50 m avstand fra brannuttak til inngang for hovedangrepsvei. Planlagte boliger er alle innenfor 50 meters radius fra eksisterende brannvannsventiler.



3.13 Overvannshåndtering

Utarbeidet VAO-rammeplan omhandler også overvann som viktig deltema. Som det fremkommer av denne vil overvannet håndteres etter tretrinns-strategien, hvor trinn en er infiltrering av mindre mengder overvann, trinn to er fordrøyning av overvann og trinn tre er sikre flomveier.

Overvannshåndteringen er utredet som eget deltema i ROS-analysen. Planbestemmelsene nedfeller at VAO-rammeplanen, der prinsipper for overvannsløsninger, skal ligge til grunn for videre detaljprosjekteringen.

3.14 Energiløsninger

Gjøvik kommune har vedtatt en overordnet målsetting om å være en ledende miljø- og klimakommune, kjent for å ta bærekraftige prioriteringer.

Klimaplan for Gjøvik kommune peker på 8 innsatsområder som underbygger målet om at kommunen skal tilrettelegge for en klimavennlig areal- og byplanlegging, som skaper korte avstander, bærekraftig byutvikling og ivaretar hensynet til klimatilpasning. 2 av disse innsatsområdene er spesielt viktig i denne plansaken, dvs. deltemaene som omhandler bygg og anlegg, samt mobilitet.

- Bruk av fjernvarme: Ny bebyggelse skal bygges med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes til oppvarming. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde fjernvarme, og nytt bygg skal tilknyttet fjernvarme. Dette er sikret som del av planbestemmelse § 3.7.
- Bruk av tre: Bygningen ligger i et område med varierende materialbruk. Treverk i fasader er likevel et framtrædende materialinnslag i eksisterende bygningsmiljø, og det fins i området bygningseksempler som danner god stedlig referanse. Dette i kombinasjon med miljøtenkning i prosjektet, har gjort det naturlig å foreslå utstrakt bruk av treverk i fasader. Premiss om bruk av tre som byggemateriale er også sikret som del av planbestemmelse.
- Utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet: Klimaplanen peker på at Gjøvik kommune skal ha et klimavennlig utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet. Lokaliseringen av nye studentboliger innenfor Brusvehagen er et bidrag til å legge til rette for kollektivtrafikkvennlig lokalisering av denne type bebyggelse med gangavstand til Campus.
- Solenergi og lokal energiproduksjon: Takflatene på den planlagte bebyggelsen kan benyttes til lokal energiproduksjon i form av solcelleanlegg dersom dette vurderes som teknisk og økonomisk hensiktsmessig i den videre prosjekteringen. Reguleringsplanen legger ikke begrensninger på etablering av solcelleanlegg på bygningene. Endelig vurdering av energiløsninger og eventuell lokal energiproduksjon vil bli gjort i forbindelse med detaljprosjektering.

3.15 Støy

Utgangspunkt i KPA § 7-1 er at reguleringsplan skal alltid avklare hvilke avbøtende tiltak som er påkrevd i den enkelte plan. Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler og barnehager omfattes av begrepet støyfølsom bebyggelse.

Planområdet er en del av ytre sentrumssone i Gjøvik, men ligger utenfor kommuneplanens avvikssone. Dette gir føringer for hvordan støy skal håndteres for eiendommen.

I rød støysone er det ikke tillatt med nye støyfølsomme bruksformål uten at området skjermes slik at utendørs støynivå blir lavere enn grenseverdiene for rød støysone og kommer ned i gul støysone. Gul

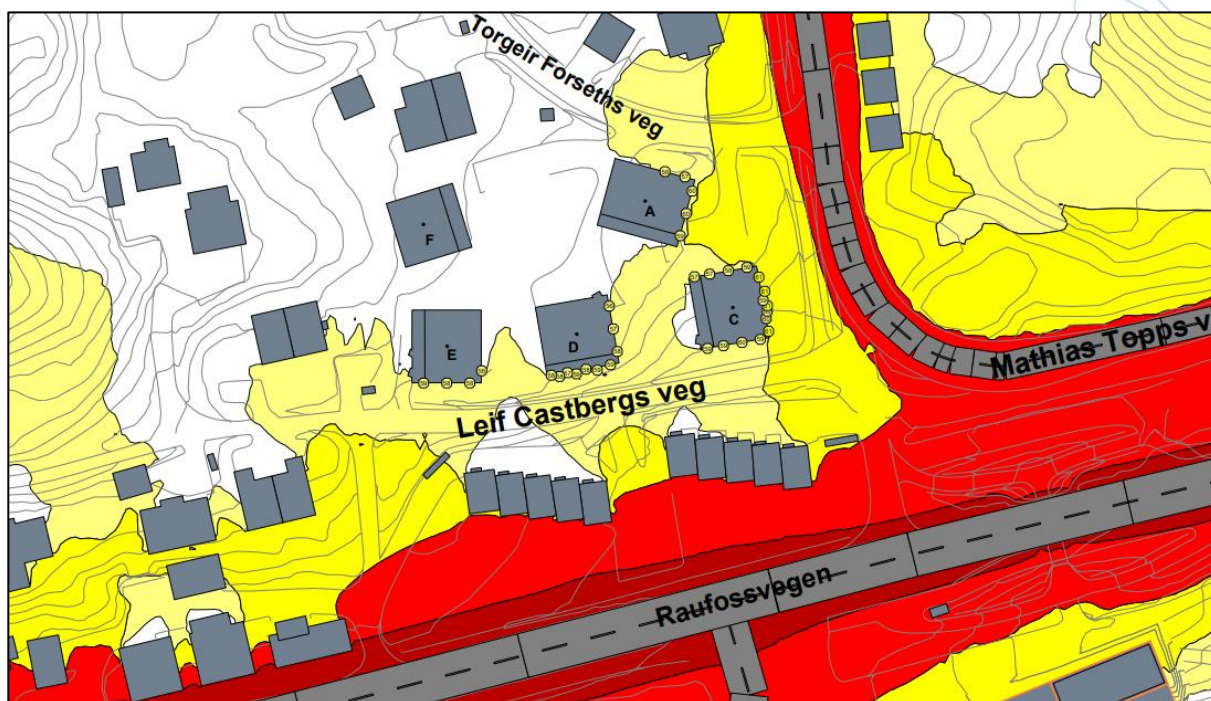
støysone er en vurderingssone der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til å oppføre støyfølsom bebyggelse dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, jf. tabell 3 i T-1442/2016.

Utdrag fra gjeldende støyretningsline T-1442:

I retningslinje T-1442/2021 er følgende tre kvalitetskriterier definert for støyfølsom bebyggelse:

- Tilfredsstillende støynivå innendørs
- Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
- Stille side

En stille side av bebyggelsen er viktig for å redusere støyplage og helsekonsekvenser som følge av støy. Dersom disse tre kvalitetskriteriene ikke kan oppnås, bør det vurderes om arealet er egnet for støyfølsomt bruksformål.



Figur 41, Beregnet støy fra vegtrafikk i fremtidig, utbygget situasjon 2043. Høyeste fasadenivåer innfallende lydtrykk, 4 meter over terreng.

Det er gjennomført en prosjektspesifikk støyanalyse der bebyggelse fra Kontur Arkitekter AS er modellert inn. Det er også tatt utgangspunkt i planlagt romløsninger for å beregne andel av leilighetene som er utsatt for støy, og som har behov for avbøtende tiltak.

Rapportens hovedkonklusjon er at 70 av 96 boenheter (72,9%) har tilgang til stille side. Ved de boenhetene som ikke får stille side, kan det skapes en dempet fasade ved å skjerme åpningsbar del av vinduer utvendig. Det er utarbeidet en detaljert vurdering av skjermingsbehov ved hver enkelt leilighet, noe som kommer frem gjennom en matrise til slutt i støyrapporten.

Kommuneplanens bestemmelser åpner for at ikke alle boenhetene trenger å ha verken stille side eller dempet fasade, slik at det må gjøres en helhetsvurdering av nytteverdien ved tiltak for å skape dempet



fasade foran vinduer eller med oppføring av støyskjermer rundt planområdet. Støyrapporten drøfter mulige effekter av støyskjem. En svært høy andel av bebyggelsen, nesten $\frac{3}{4}$ vil ha tilgang til stille side uten støyskjem, og det vurderes ikke som hensiktsmessig å etablere dette fordi effekten målt opp negative effekter, slik som det visuelle inntrykket i området, blir veldig begrenset.

Etter kommuneplanens arealdel for Gjøvik kommune, skal studentboliger ha minimum 7,5 m² uteareal utenfor gul støysone pr. boenhet. Ettersom det planlegges totalt 96 boenheter, vil minimumskrav på felles uteoppholdsareal utenfor gul støysone være 720 m². Ved foreliggende planforslag er felles samlet uteoppholdsareal 920 m². Dette vilkåret er gjennom dette oppfylt.

3.16 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Det er utarbeidet en egen ROS-analyse, der aktuelle utredningstemaer er kartlagt. Analysen setter søkelys på trafiksikkerhet, håndtering av overvann, flomfare og en vurdering av slukkevann. Analysen foreslår der det er vurdert som nødvendig oppfølgende tiltak i planen, som er innarbeidet i bestemmelsene.

- Trafiksikkerhet: Planen legger til rette for etablering av nødvendig nytt fortau i Torgeir Forseths veg og Leif Castbergs veg. Reguleringsplanen viderefører relevante krav knyttet til trafiksikkerhet, slik de er nedfelt som rekkefølgekrav i reguleringsplan for Hovdetoppen med innslagspunkt fra og med det tidspunktet planområdet generer netto ny biltrafikk.
- Overvann og flom: Det foreligger VAO-rammeplan for planforslaget, som inkluderer prinsipper for håndtering av overvann, samt løsninger for tilknytning til offentlig vann og avløp. Nødvendige arealer for overvannshåndtering er avsatt i plankartet (som AVG-formål) og fulgt opp i bestemmelsene.

3.17 Parkering

KPA definerer parkeringsdekning for studentboliger ut ifra 0,2-0,4 for boliger under 30 kvm, og 0,3-0,5 parkeringsplass pr. enhet for boliger over 30 kvm.

Planlagt antall parkeringsplasser er på minstekravet for sone III. Asplan Viak påpeker i sin mobilitetsplan at det er kort avstand fra planområdet og til både NTNU sine campuser og Fagskolen Innlandet sin campus. For de fleste bosatte på planområdet forventes det å derfor være mer attraktivt å gå eller å sykle til skolen enn å kjøre bil eller å ta buss. Dette også fordi det er svært vanskelig å finne parkeringsplass på campus. Dette gjør at det er lenger å gå fra parkeringsplassene på campus til sentralområdet, enn fra Brusvehagen studentboliger til samme sted. Kort avstand til sentrale målpunkt og god tilgjengelighet med kollektivtransport gjør at parkeringsbehovet nødvendigvis ikke vil være høyere enn for studentboliger i sentrum. Det vil likevel være viktig å sikre nok for å unngå parkering utenom oppmerket parkeringsareal. I motsetning til sone I og II er det få andre parkeringsmuligheter i nærheten. Ved få parkeringsplasser vil det være fare for parkering utenom oppmerket areal som kan gi utfordringer med tanke på trafiksikkerhet. 20 parkeringsplasser, i henhold til minimumskravet for sone III antas å stemme godt med behovet for bilparkering.

I henhold til Gjøvik kommunes parkeringsnorm skal minst 5 % (og minst 1 plass) utformes i henhold til krav for parkeringsplass for bevegelseshemmede. Minst 5 % av plassene tilsvarer minst 1 parkeringsplass ved 20 parkeringsplasser. Det er vist HC-parkering på den ene av de to regulerte parkeringsplassene.



Sykkelparkering:

Det er et krav i KPA om at alle boenheter skal ha én sykkelplass hver. Dette innebærer behov for inntil ca. 100 sykler. 20 av disse er det planlagt for at kan plasseres innendørs. Øvrige sykkelparkering er fordelt ved inngangene og til hvert bygg. Deler av sykkelparkeringen er overbygget.

3.18 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene er bygget opp etter en standardisert trefaset inndeling:

- Rekkefølge før rammetillatelse.
- Rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse.
- Rekkefølgekrav før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Kapittel § 3.2 i bestemmelsene angir en uttømmende liste over rekkefølgekrav. Reguleringsplanen viderefører relevante krav knyttet til trafikksikkerhet, slik de er nedfelt som rekkefølgekrav i reguleringsplan for Hovdetoppen.

3.19 Økonomiske forhold og gjennomføringsavtaler/utbyggingsavtaler

Bassengparken Eiendom AS vil tre inn i utbyggingsavtalen som er under utarbeidelse for opparbeiding av det nye krysset mellom Mathias Topps veg og Raufossvegen, og økonomiske og praktiske spørsmål knyttet til gjennomføringen av trafikksikkerhetstiltakene vil måtte bli håndtert gjennom utbyggingsavtalen.

4 VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

4.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

Det er vurdert konsekvenser av planforslaget opp mot følgende tema:

4.1.1 Folkehelse

Arealplanleggingen skal bidra til å fremme god folkehelse. Bestemmelser og retningslinjer i § 6-8 i KPA definerer at folkehelseperspektivet skal vurderes i planarbeidet. Folkehelseaspektet er i denne sammenhengen relevant ut ifra to forhold:

- Legge til rette for bebyggelse der gang- og sykkel utgjør et naturlig fremkomstmiddel.
- Legge til rette for løsninger som fremmer god studenthelse.

Flere undersøkelser viser at studentene har en eller annen grad av psykiske plager, og at nær en av tre studentene er ensomme. Forslagsstiller og Gjøvik kommune som planmyndighet er opptatt av at det gjennom planlegging av nye studentboliger gjennomføres tiltak som har til hensikt å fremme god studentvelferd som bidrag til en god studenthelse.

Konkret i planen gjøres dette gjennom bevisst planlegging av innendørs fellesarealer, både ved hovedinngang og i hver etasje, samt et attraktivt og innbydende utemiljø med et innbyrdes nett av internveger som legger til rette for naturlig interaksjon.



4.1.2 Luftforurensing:

Gjøvik kommune opplyser på sine hjemmesider at luftkvaliteten generelt i Gjøvik god, men at luftkvaliteten kan variere gjennom året. Gjøvik kommune peker på flere kilder til luftforurensning. De viktigste kildene er fra vegtrafikk, boligoppvarming og industri. Utslippene vil variere over døgnet og året og påvirkes av lokale meteorologiske forhold. Det er mest luftforurensning om vinteren og det skyldes økt vedfyring og bruk av piggdekk. Kilder til svevestøv (PM_{2,5} og PM₁₀) er asfalt-, bremse- og dekkslitasje, strøsand, vedfyring, industri og langtransportert bidrag.

Tiltak for bedre luftkvaliteten i Gjøvik er grep på overordnet nivå:

- Redusere hastigheten i sentrum.
- Bedre renhold av gatene.
- Salte vegene (støvdemping).

Planområdet ligger nært Hunnsvegen, og er slik sett utsatt for forurensning fra vegen.

Miljødirektoratets «Fagbrukertjeneste for luftkvalitet» viser at området ligger i gul luftforurensingssone.

Ut ifra fagbrukertjeneste for luftkvalitet kommer følgende verdier frem:

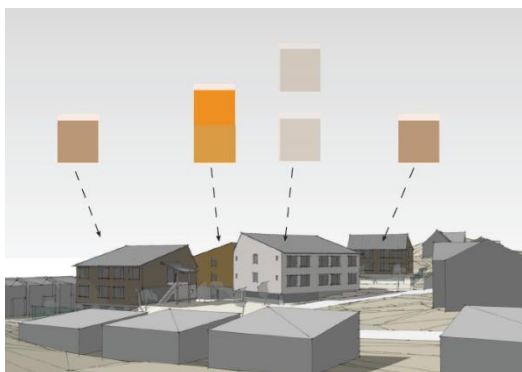
- Årsmiddelkonsentrasjon av PM₁₀/svevestøv: ca. 11,9 µg/m³. (Grenseverdien for årsmiddel av PM₁₀ er satt til 20 µg/m³ i forurensningsforskriften).
- Årsmiddelkonsentrasjon av NO₂/nitrogendioksid: ca. 15,7 µg/m³. (Grenseverdien for årsmiddel av PM₁₀ er satt til 40 mikrogram per kubikkmeter (µg/m³) i forurensningsforskriften).
- Årsmiddelkonsentrasjon av PM_{2,5}/ fint svevestøv: ca. 6,3 µg/m³. (Grenseverdien for årsmiddel av PM₁₀ er satt til 10 µg/m³ i forurensningsforskriften).

Gjøvik kommune opplyser på sine hjemmesider at luftforurensningen er stedvis størst på vinteren, som følge av piggdekk og vedfyring. Det er minst luftforurensningspartikler i sommerhalvåret.

Planlagt uteoppholdsareal ligger i senter av planområdet, tilbaketrukket fra veg og er mest i bruk på den delen av året med minst lokal luftforurensning.

4.1.3 Landskap og estetikk

Forholdet til landskap og estetikk er i seg selv inngående vurdert gjennom hele kapittel 3. Planforslaget er i detalj utformet for å ta vare på intensjoner fra mulighetsstudien. Tiltaket i seg selv og planforslaget er utformet for å utgjøre en positivt og forbedret opplevd situasjon i bybildet.



Figur 42, Eksempler på mulig fargesetting.

Fargebruk:

Det er tradisjon for malte trehus i Gjøvik. Arkitekt mener at det ikke er naturlig med ubehandlet panel i dette byggeprosjektet.

Byggene har fasadekledning av trepanel. Hovedfargen på disse er i valør "Kaffe Latte", samt mot brunt og oker. Byggene har en variert farge som spiller på denne paletten. Kledningen på fasadene skal få et varmt "tre preg".

Planbestemmelsene fanger opp disse vurderingskriteriene, der det er nedfelt at det ikke tillates ubehandlet trekledning, men at denne skal være males i de beskrevne nyanser.

4.1.4 Klima og energi

I statlige planretningslinjer for klima og energi, er det angitt retningslinjer for hvordan energi, opptak og utslipp av klimagasser skal ivaretas i arealplanlegging (Kap 4.3). Her kommer det frem at planbeskrivelsen skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt.

En av regjeringens forventninger knyttet til dette forholdet er at det legges til rette for energieffektivisering. Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

- **Fjernvarme:** Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarme.
- **Bruk av tre:** Bestemmelsene sikrer at tre blir en viktig materiale ved byggingen av boligene.

Forholdene knyttet til vannveier, blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering vurderes som ivaretatt gjennom egne ROS-tema med koblinger mot planbestemmelser.

4.1.5 Arealbruk og mobilitet

Formålet med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser.

Retningslinjene gjelder for all arealdisponering i hele kommunen og skal bidra til å balansere vern og utvikling av areal.

Gjøvik kommune er en såkalt kategori 2 kommune, som er kommuner i regioner med små og mellomstore byer, bygdebyer og småsentre. Retningslinjenes kapittel 1–3 og 5–8 gjelder. Både de generelle retningslinjene (kap. 3) og retningslinjer for kategori 2 kommuner er gjennomgått.

Med utgangspunkt i plansakens overordnede begrensede omfang, er det vurdert at det er få deltema som får direkte bruk, men det kan trekkes frem:



- **3.1 Samordnet areal- og transportplanlegging:** Det forventes at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter. Detaljregulering for Brusvehagen Studentboliger oppfyller dette vilkåret og ligger i gangavstand til Campus Gjøvik, i tillegg til nærhet til kollektivholdeplasser. Det er videre gode gang- og sykkelforbindelser til Gjøvik sentrum.
- **3.4 Bolig og boligsammensetning:** Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle. Fortettingspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder. Detaljregulering for Brusvehagen Studentboliger oppfyller dette vilkåret både gjennom gode uteområder og innendørs felles soner i hvert bygg. Planen innebærer videre fortetting og transformasjon av sentrumsnær tomt, og går ikke på bekostning av f.eks. landbruksjord.
- **3.14 Stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet:** Byer og steder særpreget, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk skal ivaretas. I planleggingen skal det ved fortetting, transformasjon og utvikling av nye områder legges vekt på stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet. Muligheter for gjenbruk av bygninger og fellesskapsløsninger skal vurderes.
- Planen oppfyller dette gjennom at arkitekt har vektlagt småskala bebyggelse med referansetrekk til eksisterende omkringliggende bebyggelse, samt at det skal etablere fellesløsninger innen og utendørs.

5 VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

5.1 Vurdering og kommentering av innspill ved kunngjøring om oppstart

5.1.1 Offentlige høringsinstanser

Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 10.11.2023

Statsforvalteren viser til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, og forutsetter at relevante føringer her legges til grunn for planarbeidet.

Brevet er av generell karakter henviser til generelle hensyn og mål i planleggingen, og gjengis ikke her.

Forslagsstillers kommentar:

Selv om ikke Statsforvaltere har uttalt seg konkret i saken, kan det trekkes frem at planforslaget er utformet innenfor rammene av forventningene til regional og kommunal planlegging.

Innlandet Fylkeskommune (IFK), brev datert 30.10.2023

1. IFK viser til gjeldende planer/-strategier for Innlandet fylkeskommune.
2. Det vil i det videre planarbeidet være viktig at det settes av tilstrekkelig med arealer til fellesfunksjoner for studentene (stue, kjøkken, vaskerom), samt at uteoppholdsarealene får en parkmessig opparbeidelse som innbyr til opphold.



3. IFK forutsetter at støy blir vurdert på en tilfredsstillende måte og at eventuelle nødvendige støydempende tiltak innarbeides i forslaget til reguleringsbestemmelser og inntegnes på forslaget til plankart
4. IFK oppfordrer i det videre planarbeidet til å utforme bestemmelser som sikrer klimahensyn, og refererer til forslag til bestemmelse som kan ivareta dette.
5. I områderegulering for Hovdetoppen er det angitt rekkefølgekrav for både utbedring av krysset med fv. 2368 og utarbeidelse av detaljregulering for nytt kryssområde. Det er gitt rekkefølgekrav som sikrer siktforhold, breddeutvidelse og sammenhengende g/s-veg/fortau langs Mathias Topps veg. Dette er også tema i områderegulering for Mustad-Kallerud som er under utarbeidelse. Det forutsettes at planene ses i sammenheng og får en enhetlig behandling.
6. Kommunen har i referat fra oppstartsmøte stilt krav om at det utarbeides en trafikkanalyse inkludert en mobilitetsplan. Fylkeskommunen støtter dette. Det må fremkomme hvordan prosjektet påvirker veg-, trafikk- og trafikksikkerhetsmessige forhold og hvordan planen håndterer dette. Vurderingene må omfatte tilknytningen til fv. 2368 Raufossvegen selv om dette er utenfor planområdet. Trafikkanalysen må vurdere særskilt hvordan trafikksikkerhet for mye trafikanter blir ivaretatt. Nødvendige tiltak må sikres gjennom rekkefølgekrav til planen.
7. Ved utarbeidelse av overvannsplan for området minner vi om at overvann ikke må ledes til fylkesvegens dreneringssystem, grøft eller kum uten at det foreligger avtale med Innlandet fylkeskommune.

Forslagsstillers kommentar:

1. Gjeldende planer og strategier for Innlandet Fylkeskommune er gjennomgått, men det kan ikke sees at de får direkte anvendelse i dette prosjektet.
2. Etter vår vurdering er dette godt ivaretatt i planen. Dette gjennom fellesrom i hvert bygg, og vaskeri, samt kjøkken og allrom plassert i et bygg som bidrar til uformelle møter og treffpunkter. Det vises til kapittel 4 for en nærmere vurdering.
3. Støy er særskilt vurdert som del av saken, og det er lagt ned et omfattende arbeid med å tilpasse bebyggelse til støysituasjonen. Det vises kapittel 3.15.
4. Der er som del av planarbeidet gjort en vurdering av klimahensyn, særlig i lys av rikspolitisk retningslinje for klima og energi. Det vises til kapittel 5.1.4.
5. I utarbeidet mobilitetsplan pekes det på at *«For vanlige boliger (dagens situasjon) antas en fordeling for bilturene på 80 % inn og 20 % ut i makstimen på ettermiddagen. For studentboligene (planforslaget) antas en fordeling for bilturene på 50 % inn og 50 % ut i makstimen på ettermiddagen. Med utgangspunkt i beregnet antall bilturer for dagens situasjon og for planforslaget blir trafikkveksten i krysset Mathias Topps veg x Raufossvegen på under 5 kjøretøy inn og under 5 kjøretøy ut i krysset i løpet av makstimen. I makstimen på morgenen vil antallet være enda lavere.»* Videre skriver de at: *«Den største veksten være turer som myke trafikanter. Kryssing av Raufossvegen er i undergang, og økt antall kryssende i undergangen påvirker ikke utviklingen i kryssene»*
Planområdet vil tilføre svært lite ny biltrafikk sett opp mot reguleringsplanene for Mustad og Hovdetoppen.
6. Det er utarbeidet en mobilitetsplan som ligger til grunn for planarbeidet. Trafikk er eget tema i ROS-analysen, og det vises til dette. I tillegg vises det til kapittel 4.1.5 angående arealbruk og mobilitet.



7. Overvannshåndteringen i prosjektet bygger på tre-trinnsstrategien. Flomveier dimensjoneres for regn med 200-års gjentakintervall pluss klimafaktor 1,4. Flomveier på egen er koblet til godkjent flomvei utenfor tomte.

Statens vegvesen, brev datert 27.10.2023

1. Trafikkanalyse utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen for Hovdetoppen viser at krysset er overbelastet i dag og at det er behov for utbedringstiltak. Det stilles derfor rekkefølgekrav om konkrete utbedringstiltak og krav om utarbeidelse av reguleringsplan for kryssområdet. Tiltakene er knyttet til ulike faser av utbyggingen jf. §§ 4.2.2, 4.2.3 og 4.2.5 i reguleringsbestemmelsene. Statens vegvesen forventer at tilsvarende krav innarbeides i planen for Brusvehagen, for å sikre at avklarte tiltak blir utført uavhengig av hvilket byggeprosjekt som settes i gang først. Dette innarbeides som rekkefølgekrav for nødvendige tiltak utenfor planområdet iht. plan og bygningsloven. Særlig viktig for dette planarbeidet er sammenhengende og trafikksikker forbindelse frem til Raufossvegen og eksisterende gs-undergang.
2. Statens vegvesen ser det som relevant å vurdere mertrafikken som følge av utbyggingen. Vi er også enige i at det tas utgangspunkt i minimumskravene til parkering for studentboliger.
3. Forventet trafikk som følge av utbyggingen bør ikke vurderes ut fra antall parkeringsplasser. Vi anbefaler at det tas utgangspunkt i turproduksjon for boliger, f.eks. ved å bruke nedre variasjonsområde for bilturer per person, ev. andre erfaringstall for studentboliger, dersom dette finnes.
4. Rekkefølgekrav som sikrer at sykkelparkering er etablert før det gis brukstillatelse til nye studentboliger må innarbeides i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Det foreslås at nevnte rekkefølgekrav tas inn når planforslaget genererer netto ny trafikk, det vil si at det tas hensyn til den trafikken som fjernes gjennom at eksisterende bygg rives. Mertrafikk planområdet oppstår etter bygging av den 38. boenheten. Dette er nærmere vurdert i ROS-analysen, kapittel 6.1.

1. Mobilitetsplanen vurderes å ivareta disse forholdene.
2. Mobilitetsplanen har beregnet trafikk basert på relevante sammenlignbare planer. For reisemiddelfordelingen er det tatt utgangspunkt i reisevaner fra reisevaneundersøkelse utført for reiser til/fra studiested blant studenter på NTNU Gjøvik i 2019, reisevaner på daglige reiser i Gjøvik, samt gjort en justering ut ifra planområdets plassering.
3. Forholdet er ivaretatt gjennom planbestemmelse § 3.2.3 c).

5.1.2 Organisasjoner, foreninger og interessegrupper

Elvia, brev datert 22.09.2023

1. Elvia har elektriske anlegg i og rundt det aktuelle planområdet som vist på kart tilknyttet brevet (unntatt offentlighet). Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.



2. Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektiv vurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.
3. Planen tar høyde for at det må etableres ny trafo innenfor området. Areal for dette er regulert med eget formål og hensynssone. Det har vært dialog med Elvia ang. plassbehov og kriterier for plassering.

Forslagsstillers kommentar:

1. Etter vår vurdering tar planforslaget tilstrekkelig hensyn til Elvias interesser i og rundt planområdet.
2. Planforslaget ivaretar dette gjennom eget avsatt areal med tilhørende hensynssone for ny trafo i plankartet.
3. Samme vurdering som over.

Miljørettet Helsevern, brev datert 09.11.2023

1. Mattilsynet anbefaler at det gjennomføres et nabomøte/beboermøte for området, for at direkte berørte naboer skal være informert om planarbeidet på best mulig måte, som også er påpekt i oppstartreferatet side 16. Det bor og ferdes mange barn og unge i området, og det er viktig at også barnehager og skoler i nærheten involveres tidlig i prosessen.
2. Det er viktig at trafikksikkerhet i og rundt planområdet vektlegges, inkludert trygge krysningspunkt og trygge gang- og sykkelstier.
3. Felles innendørs oppholdsareal: Det er viktig med gode fellesarealer innendørs, helst store, men gjerne noen mindre også for de som ønsker å trekke seg tilbake i mindre grupper eller ikke er like sosiale som andre. Ifølge planinitiativet er det ikke krav til heis. Det er viktig at fellesarealene er tilgjengelige, uavhengig av funksjonsnivå.
4. Gjøvik kommune har egen veileder for barn og unges uteområder; Veileder for barn og unges uteområder, vedtatt i kommunestyret 05.10.2023, som skal følges. Felles uteoppholdsarealer bør ha en utforming som gjør de attraktive, tilgjengelig, trygge og lagt til rette for kontakt på tvers av generasjoner og funksjonsnivå.
5. Området må være godt belyst og oversiktlig, og skjermes for trafikk og andre farer. Parkering og renovasjon må planlegges slik at det ikke kommer i konflikt med sikkerhet på uteoppholdsarealene. Utforming av uteoppholdsareal bør ta hensyn til solforholdene i løpet av dagen slik at det oppleves som godt å oppholde seg her. Tilgang på sollys er en viktig helsefremmende faktor og bør vektlegges. Det bør også tas hensyn til også støy-, støv- og eventuelle luktkilder.
6. Det er viktig at planområdet ses i sammenheng med andre reguleringsplaner i området, som planer for Hovdetoppen, særlig når det gjelder forventet fremtidig trafikksituasjon.
7. Det bør sikres bredde i boligtilbudet slik at også par og studenter med barn har alternativer. Vi støtter kommunens vurdering om at det bør oppnås en økt bredde i boligtilbudet på området, ved å se på andre løsninger enn kun hybler.
8. Arkitektonisk og estetisk gode løsninger må vektlegges ved ny bebyggelse.
9. Deler av planområdet er ifølge oppstartreferatet støyutsatt. Vi anbefaler ikke bygging av boliger i gul eller rød støysone, selv med støyreducerende tiltak.



10. Friskluftinntak og avkast må plasseres på en slik måte at overføring av forurensninger til ventilasjonsanlegget blir minst mulig. Hvis utearealer skal legges til rette for aktiviteter som medfører støy av ulik art, bør disse aktivitetene planlegges slik at de ikke blir til sjenanse.

Forslagsstillers kommentar:

1. Det er gjennomført et nabomøte, jf. kapittel 6.1.2, samt vedlagt redegjørelse for gjennomført medvirkning.
2. Forholdet vurderes ivaretatt gjennom ROS-analysens deltema trafiksikkerhet.
3. Forholdet vurderes ivaretatt. Bestemmelsene nedfeller at det skal etableres felles innendørs arealer i hvert bygg, i tillegg til et felles kjøkken og allrom i bygg A. Det er krav om at bygg A etableres i byggetrinn 1.
4. Det er lagt vekt på å skape utearealer med kvalitet, og med ulike soner for ulik bruk. For en nærmere redegjørelse vises det til kapittel 3.
5. Forholdene vurderes ivaretatt. Renovasjon er lagt i ytterkant av planområdet, og kommer ikke i konflikt med uteareal. Utearealet er også skjermet fra biltrafikk.
6. Samme vurdering som merknad 1 fra Statens vegvesen.
7. Konseptet reguleringsplanen utformes etter er et rent studentboligkonsept, men det er lagt opp til en variasjon i type hybler. Minimum 6 av hyblene skal være parleiligheter.
8. Forholdet er godt ivaretatt. Det vises til kapittel 4.1.3 for en nærmere vurdering.
9. Forholdet til støy er utfyllende beskrevet i kapittel 3.1.15. Planen viser gode løsninger for avbøtende tiltak i gul støysone, og bebyggelsen er optimalisert med tanke på minst mulig negative effekter av støy. Å ikke bygge i det hele tatt i gul støysone i en bysituasjon vil i praksis vanskelig å utvikle byen videre.
10. Forutsettes fulgt opp i en videre byggesaksfase.

5.1.3 Direkte berørte parter og naboer

Tord Martinsen og mari Krogh, e-post datert 26.10.2023

Vi som naboer er positive til prosjektet og glade for at det planlegges en forskjønnelse/modernisering av området. Vi satt pris på et informativt medvirkningsmøte med en hyggelig undertone. Martinsen har følgende kommentarer:

- 1) Som nærmeste nabo til prosjektet så ønsker vi ikke å ha renovasjon i nærhet til vårt uteområde da dette vil være sjenerende både med tanke på utsikt og lukt pga omfanget av beboere. Som nevnt på møtet håper vi at dette kan plasseres slik at vi får en vis skjerming.
- 2) Det er mye fint grøntareal i området og vi håper dere tar høyde for dette med å beplante deler av området, kanskje spesielt ved grense skille ved parkeringen som er tiltenkt tilknyttet Torgeir Forseths veg.
- 3) Vi skjønner at arealplanlegger ikke nødvendigvis kan gjøre så mye med tanke på veisikkerhet, men vi håper at dere kan være med på å påvirke kommunen som veieier til å bedre sikkerheten i området med tanke på tilpasning av hastighet i både i Mathias Topps veg og Torgeir Forseths veg. Området er meget hardt utsatt for råkjøring, og vi er bekymret for barn, myke trafikanter og generell trivsel for både eksisterende og nye beboere av området.

I anleggsperioden tilføres det også naturligvis ekstra trafikk i området, da vi har små barn håper vi og flere av de andre beboerne i området at det tas hensyn og utøves forsiktighet.



- 4) Lysforhold i mørketiden: Torgeir Forseths veg har ingen gatebelysning og vi håper derfor utebelysningen på planområdet kan tilpasses slik at den gir bedre sikt i mørke deler av døgnet samt forskjønner området.
- 5) Postkasse stativ: Vi ønsker at det settes opp et postkasse stativ som også naboene i Torgeir Forseths veg kan få benytte seg av. Ved rivning av gammel bygningsmasse på planområdet forsvinner da også de eksisterende opphengene for postkasser.
- 6) Lekeområde barn: Om det skal tilrettelegges for studenter med barn håper vi dere tar lekeområder med i betraktning i planarbeidet.

Våre kommentarer.

1. Det er vurdert som hensiktsmessig å plassere renovasjon i ytterkant av planområdet, og det vil innebære plassering nært Martinsen og Krogh. Det er imidlertid nedfelt at det skal etableres enten helt eller delvis nedgravd avfallsløsning. Dette vil redusere problemene med lukt og bidra til en visuelt god løsning. Det er videre skrevet i bestemmelsene at det skal etableres skjermvegg mellom nabo og renovasjonsområdet.
2. Merknaden er ivaretatt gjennom rekkefølgekrav § 3.2.3 e)
3. Fartsgrense i Mathias Topps veg kan ikke fastsettes som del av reguleringsplanen. Ny kryssløsning med omlegging av Mathis Topps veg vil gjennom sin kurvatur bidra til at farten i kryssområdet dempes.
4. Det innarbeidet føringer for belysning i planen, jf. planbestemmelse § 4.1.1.7. Det legges vekt på å unngå lysforurensing, og at belysning skal ha som formål å belyse inngangspartier og ganglinjer.
5. Forholdet må håndteres utenfor denne reguleringsplanen og det forutsetter at eiere i området har nødvendig dialog om dette.
6. Det er lagt vekt på å skape et trafiksikkert, skjermet og variert uteområde. Dette vil fungere som uteområde også for studenter med barn.



5.2 Vurdering og kommentering av innspill ved 1. gangs offentlig ettersyn

5.2.1 Offentlige høringsinstanser

Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 11.08.2026

1. Statsforvalteren uttrykker at Gjøvik kommune har hatt flere studentboligprosjekter med en relativt høy andel hybler som er sikret mot støy med dempet fasade. Statsforvalteren anbefaler å vurdere om støyskjerm bør sikres i planbestemmelser og kart.
2. Statsforvalteren savner en vurdering av om det kan produseres fornybar energi som fore eksempel solkraft på bygg.

Forslagsstillers kommentar:

1. En støyskjerm vil ha en svært stor barrierevirkning, og er ikke ønskelig av visuelle årsaker. I tillegg har en støyskjerm en støyskjerm lite effekt på enheter som ligger høyere enn støyskjermen. I støyrapporten står det f.eks. at en støyskjerm langs bygg C har ikke effekt på å redusere støy på fasade for boenheter i plan 1 eller 2. Dempet fasade er derfor samlet vurdert som et bedre alternativ.
2. Merknaden tas til orientering. Planområdet og foreslått bebyggelse legger ikke begrensninger på etablering av solcelleanlegg eller annen lokal energiproduksjon på takflater. Muligheten for produksjon av solenergi vil bli vurdert nærmere i forbindelse med detaljprosjektering av tiltaket. Det vurderes at spørsmålet om eventuell etablering, dimensjonering og teknisk utforming av solenergianlegg primært er et prosjekterings- og byggteknisk forhold som avklares i senere faser av prosjektet. Reguleringsplanen er utformet slik at fremtidig etablering av solcelleanlegg kan gjennomføres uten behov for endring av planen.

Innlandet Fylkeskommune (IFK), brev datert 10.08.2026

1. IFK stiller spørsmål ved om det skal være ett felles kjøkken for all bebyggelse til bygning A, eller om det også skal være kjøkken knyttet til hver bygning/hybel. Bestemmelse § 4.1.1.6 punkt a) angir at «det skal etableres felles oppholdsrom på min. 13 m² i plan 1 i alle bygg. Det skal etableres et fellesrom med kjøkken på min. 100 m² i bygg A med fysisk og visuell forbindelse til felles uteareal utenfor» Planbeskrivelsen punkt 3.4.2 angir at «hyblene er planlagt med hvert sitt eget bad, og med en kjøkkenbenk». Dette er derimot ikke regulert i bestemmelsene.
2. IFK støtter kommunedirektørens vurdering og forslag til justert rekkefølgekrav. (Innlemme samme rekkefølgekrav som i reguleringsplanen for Hovdetoppen som sikrer at en videreføring av trafiksikker gs-veg/fortau langs Mathias Topps veg og ned til Leif Castbergs veg.

Forslagsstillers kommentar:

1. Ivaretas gjennom ny bestemmelse § 4.1.1.6 e) som sier at hovedprinsippet for hver enkelt hybel er seng, te-kjøkken og bad.
2. Vurderes som ivaretatt gjennom innarbeidelsen av tilleggende til vedtak.



Statens vegvesen, brev datert 20.07.2026

Det er viktig å sikre trygge veger for gående og syklende fra dette området og inn på gang- og sykkelvegnettet i området rundt. Derfor anbefaler vi sterkt at det knyttes rekkefølgebestemmelser til fortau både langs Torgeir Forseths veg, Leif Castbergs veg og til gang- og sykkelveg langs Mathias Topps veg, som sikrer at de er opparbeidet før boligene tas i bruk.

Forslagsstillers kommentar:

Forholdene er ivaretatt gjennom rekkefølgekrav § 3.2.3 d) og f).

6 PROSESS OG FØRINGER

6.1 Planprosess

6.1.1 Planforløp:

- Det ble avholdt oppstartsmøte den 05.09.2023.
- Det ble kunngjort oppstart av planarbeid med annonse i Gjøviks Blad den 27.09.2023. Frist for innspill i forbindelse med oppstart var 27.10.2023.
- På bakgrunn av blant annet innkomne merknader og vurdering av kommunens tidligere tilbakemeldinger på prosjektet, ble det vurdert som hensiktsmessig å gjennomføre arbeidsmøter mellom forslagstiller, plankonsulent, arkitekt og planavdelingen før formelt planforslag oversendes.
 - Arbeidsmøte 1 ble avholdt 12.12.2023. Referatet fra møtet er vedlagt plansaken.
 - Arbeidsmøte 2 ble avholdt 24.10.2024. Referatet fra møtet er vedlagt plansaken.

6.1.2 Medvirkning

Det ble i henhold til godkjent medvirkningsmatrise avholdt et åpent møte i forbindelse med varsel om oppstart. Møtet ble gjennomført 18.10.2023, i lokalene til Kontur Arkitekter AS ved Mustad Næringspark.

Saken ble også meldt opp til behandling i Studentrådet, og var meldt opp som sak 05/2023 i rådets møte den 10.10.2023.

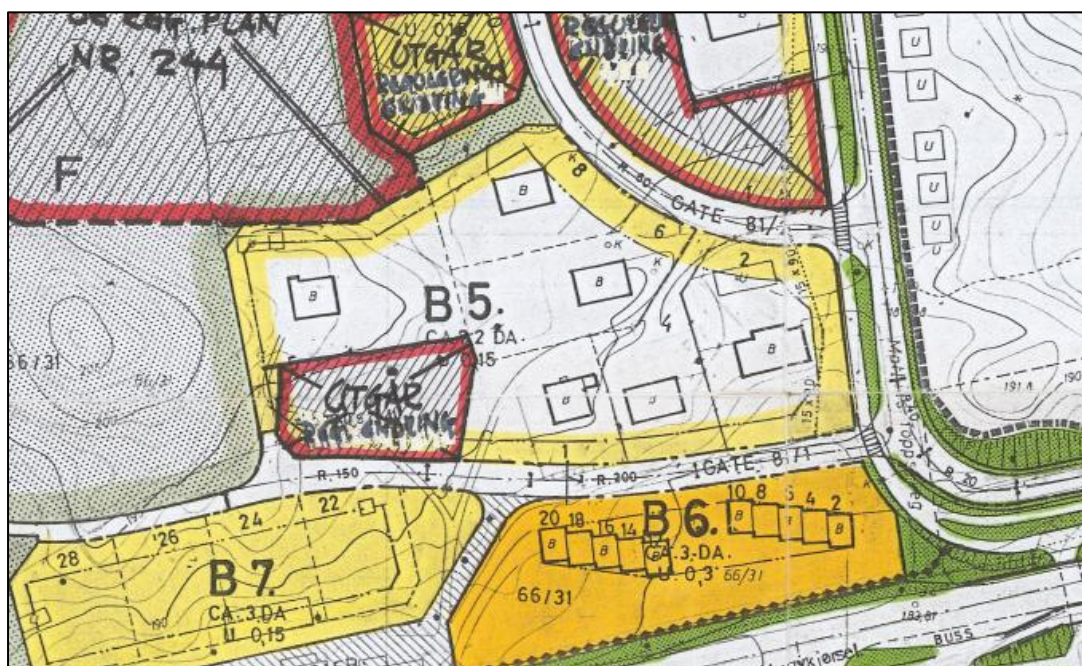
Det er utarbeidet et eget vedlegg til planbeskrivelsen som redegjør for gjennomførte medvirkningsmøter, samt hvordan sentrale innspill fra disse er behandlet videre i plansaken.

6.2 Eksisterende reguleringsplaner i området

Det eksisterer to reguleringsplaner innenfor planområdet, og denne er listet opp i tabellen nedenfor. Reguleringsplan for Brusvehagen vil erstatte deler av denne planen.

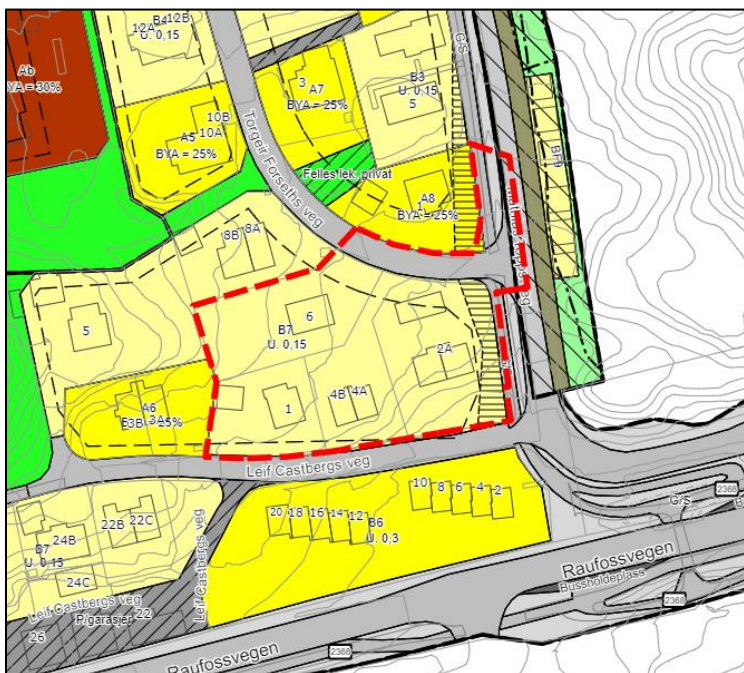


Figur 43, Eksisterende reguleringsplan, Reguleringsplan for Brusvehagen øst.



Figur 44, Utklipp av reguleringsplan for Mustad-Kallerud.

Planen vil erstatte deler av følgende planer			
PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
05020108	16.03.2023	Brusvehagen øst	B5 – boliger
05020357	20.02.2025	Mustad – Kallerud	o_SKV4



Figur 45, Utklipp fra kommuneplanens arealdel.

6.3 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til eksisterende bebyggelse. Kommuneplanen gir føringer om parkering, felles og privat uteareal som legger rammer for prosjektet. Prosjektet ligger utenfor sentrum (sone III) og defineres som konsentrert småhusbebyggelse.

6.3.1 Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Regjeringen legger vekt på fem hovedområder på bakgrunn av de mest aktuelle bærekraftsmålene og regjeringens prioriteringer for hvordan aktuelle utfordringer på områdene kan møtes gjennom den regionale og kommunale samfunns- og arealplanleggingen:

- Samordning og samarbeid i planleggingen
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for fremtiden
- Samfunnssikkerhet og beredskap

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Dette skal gjøres gjennom å gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling. I tillegg skal retningslinjen gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn / interesser.

Samtidig styrker regjeringen det lokale selvstyret i planleggingen. Det betyr at fylkeskommunene og kommunene får økt ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442



Formålet med denne retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder gjennom å anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres. Samtidig skal retningslinjen gi anbefalinger om hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak. Retningslinjen gir også anbefalinger for støygrenser ved etablering av nye støykilder, slik at disse lokaliseres og utformes med tanke på å hindre nye støyplager.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Statlige planretningslinjer for klima og energi

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

DSB VEILEDER, Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen

Kommunene er lokal planmyndighet og har ansvar for at det tas hensyn til samfunnssikkerhet i planlegging etter plan- og bygningsloven. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og fylkesmennene legger til rette for kommunenes oppfølging på dette området.

6.3.2 Regionale føringer

Innlandsstrategien, Regional planstrategi for Innlandet 2020-2024

Innlandsstrategien skal peke retning inn i fremtiden. Fylkeskommunens felles prosjekt er å bygge Innlandet og ta i bruk mulighetene på tvers av kommunegrenser, forvaltningsnivåer og sektorer. Innlandsstrategien bygger på FNs 17 bærekraftsmål. De skal legges til grunn ved arbeidet med nye regionale planer, fylkesbudsjetter og øvrig utviklingsarbeid i fylket.

Innlandsstrategien danner et bakteppe for planutarbeidelsen, men den kommer ikke direkte til anvendelse.

Areal- og transportstrategien for Mjøsbyen.

Mjøsbyen er et samarbeid om en felles areal- og transportstrategi for kommuner med beliggenhet rundt Mjøsa. Samarbeidet skal bidra til å utvikle regionen til en mer konkurransedyktig og bærekraftig region med attraktive og levende byer og tettsteder. Det er et ønske å tilrettelegge for et godt og



miljøvennlig transportsystem som kan knytte regionen tettere sammen, og bidra til at flere reiser kollektivt, sykler og går.

6.3.3 Kommunale føringer

Strategi for ny byutvikling; Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik

Gjøvik skal være en attraktiv by som er med å prege dagsorden for landet og regionen. Gjøvik by skal være en vekstdynamo for hele kommunen og for regionen – et kraftsenter under stadig utvikling som er attraktiv for framtidens befolkning og virksomheter. Gjøvik skal med andre ord gjøre byen interessant for de kreative innen investering, næringsliv og ikke minst befolkningen.

Strategi for ny byutvikling; Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik

Gjøvik skal være en attraktiv by som er med å prege dagsorden for landet og regionen. Gjøvik by skal være en vekstdynamo for hele kommunen og for regionen – et kraftsenter under stadig utvikling som er attraktiv for framtidens befolkning og virksomheter. Gjøvik skal med andre ord gjøre byen interessant for de kreative innen investering, næringsliv og ikke minst befolkningen.

Klimaplan for Gjøvik

Langsiktige arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel har følgende delmål som gir føringer for klimaplanen, herunder:

- Ha et utbyggingsmønster og transportsystem som er klima- og miljøvennlig og reduserer transportbehov.
- Øke bruken av fornybar energi.

Andre kommunale dokumenter som er vektlagt i planarbeidet:

- Strategi for ny byutvikling; Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik. Visjon Gjøvik 2030
- Boligstrategisk plan for Gjøvik kommune
- Studentmelding 2016. Plan for utvikling av Gjøvik som universitets og studentby.
- Kravspesifikasjon for å levere digitale arealplankart
- Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag

7 Dokumentliste og vedlegg

- 01 Plankart, datert 05.05.2026
- 02 Planbestemmelser, datert 05.05.2026
- 03 Planbeskrivelse (dette dokumentet), datert 05.05.2026
- 04 Illustrasjonsplan, datert 20.04.2026
- 05 Skisseforslag, Kontur Arkitekter AS, datert mars 2026
- 06 Størrapport, Asplan Viak, datert 27.06.2025
- 07 Mobilitetsplan, Asplan Viak, datert 21.04.2026
- 08, 3D-illustrasjoner av planlagt bebyggelse
- 09 Redegjørelse for gjennomført medvirkning
- 10 VAO-rammeplan, datert 20.10.2025



- 11 Referat fra gjennomført arbeidsmøter
- 12 ROS- analyse, datert 05.05.2026

