




PLANBESKRIVELSE
REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 37



 Feste Kapp AS Landskapsarkitektur AS	Dokumentdato:	20.02.2018
	Oppdragsgiver:	Kvisgårdshjørnet Eiendom AS Sangnes Eiendom AS
	Konsulent:	Feste Kapp AS

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING	- 3 -
1.1 Bakgrunn.....	- 3 -
1.2 Planprosess (så langt)	- 3 -
1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning	- 3 -
2. RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET.....	- 5 -
2.1 Nasjonale og regionale føringer.....	- 5 -
2.2 Kommunale føringer.....	- 6 -
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	- 7 -
3.1 Beliggenhet og planavgrensning.....	- 7 -
3.2 Topografi, landskapstrekk og vegetasjon.....	- 7 -
3.3 Eksisterende infrastruktur	- 7 -
3.4 Kjente registreringer	- 11 -
3.5 Lokaliseringsfaktorer	- 12 -
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	- 13 -
4.1 Endringer i forhold til gjeldende planer.....	- 14 -
4.2 Bebyggelse og anlegg.....	- 15 -
4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	- 19 -
4.4 Hensynssoner	- 20 -
4.6 Arealtabell	- 20 -
5. ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS	- 20 -
6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	- 21 -
6.1 Planskjema.....	- 21 -
6.2 Vurdering av konsekvenser av planforslaget	- 21 -
6.3 Vurdering etter Naturmangfoldloven.....	- 23 -
6.4 Avbøtende tiltak	- 24 -
7. VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER.....	- 24 -
8. FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER	- 30 -

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Feste Kapp AS fremmer med dette planforslag for «Kvartal 37» på vegne av Kvisgårdshjørnet Eiendom AS og Sangnes Eiendom AS.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny konsentrert småhusbebyggelse innenfor planområdet, samt avklare vilkår for bruk og vern av eksisterende bebyggelse.

1.2 Planprosess (så langt)

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Gjøvik kommune den 24.10.2016 knyttet til reguleringsplan for «Kvisgårdshjørnet». Berørte naboer, interessenter og organisasjoner ble orientert om planene pr epost og brev den 31.10.2016. Kunngjøringsannonse om igangsetting av planarbeid sto på trykk i Gjøviks Blad den 2.11.2016. I denne varslingsperioden ble det opprettet kontakt mellom Kvisgårdshjørnet Eiendom AS og eier av bebyggelsen på naboeiendommen, Sangnes Eiendom AS, der ønsket om en felles reguleringsplan ble drøftet.

Det ble derfor videre bestemt å gå inn for en felles regulering, for å se nærliggende utviklingsprosjekter i sammenheng. Det ble derfor avholdt nytt oppstartsmøte med Gjøvik kommune den 23.01.2017. Planarbeidet ble kunngjort og varslet på nytt den 1.2.2017.

1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planen for Kvartal 37 faller inn under KU-forskriftens § 3, planer som skal vurderes nærmere etter forskriften. Planen faller videre inn under § 3b, som omhandler detaljreguleringer på inntil 15 dekar, som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering. Planforslaget skal derfor vurderes opp mot KU-forskriftens vedlegg III. Bakgrunnen for at planen faller inn under § 3 er at:

1. Det foreslås å rive eksisterende bakbygning på eiendommen 67/742. Eiendommen har vernegrad 2 i verneplan for Gjøvik sentrum. Åpning for rivning vil være i strid med denne kommuneplanen.
2. Det foreslås i tillegg åpning for å rive bakgårdsbygningen på eiendommen 67/744. Denne eiendommen er også gitt vernegrad 2 i verneplan for Gjøvik sentrum. Åpning for rivning vil også være i strid med kommuneplanen.
3. Eiendommen 67/744 foreslås regulert til bolig, mens eiendommen i kommuneplanen er avsatt til forretning. Boligformål er derfor ikke pr. definisjon i samsvar med overordnet plan.

Under følger en nærmere begrunnelse av disse tre forholdene:

1) Riving av bakbygning på eiendommen 67/742:



Diskusjonen for dette objektet berøre hvorvidt tiltaket omfattes av vedlegg III b), som handler om hvorvidt planen kan få vesentlige virkninger for kulturminner eller kulturmiljø der disse enten er fredet etter kulturminneloven, eller vernet etter plan- og bygningsloven. Etter forslagsstillers vurdering vil ikke en riving ha så store konsekvenser for miljø eller samfunn at KU-forskriften kommer til anvendelse. Bakgrunnen

for dette er flere forhold:

- For det første var det selve Kvisgårdshjørnet som var signalbygget på tomten, og som var hovedgrunnen til at også bakbygningen ble innlemmet i

verneplanen, dette for å sikre det helhetlige miljøet byggene utgjorde. Ved brannen, og den påfølgende rivningen av Kvisgårdshjørnet er ikke lenger denne helheten den samme.

- For det andre fremkommer det allerede i selve verneplanen en åpning for å vurdere byggets videre status, sitat: *"Hjørnebygget er i seg selv et av byens fineste sveitserhus. Med bakbygningene er også det komplette gårdmiljøet av særlig kvalitet. Dersom bakbygningene ved teknisk befaring viser seg å være langt nedbrutt, bør det kunne vurderes dispensasjon fra bevaringskravet på gitte vilkår."*
- For det tredje er bygget i en svært dårlig forfatning. Bygget er avsatt til boligformål i kommuneplanen, men det er ikke påregnelig, sannsynlig eller praktisk mulig etter dagens standard å legge til rette for nye boenheter i bygget. Bygget brukes i dag til lager.

2) Riving av bakbygning på eiendommen 67/774:



Som utgangspunkt berører dette tiltaket samme del av KU-forskriften som punkt 1 over. I verneplankartet er den aktuelle bakbygningen gitt vernegrad 2. I vernelisten som følger verneplanen er imidlertid ikke bygget omtalt. På eiendommen er det kun selve hjørnegården, «Lundsgården» som er omtalt og vurdert. Hvorfor ikke bygget er omtalt i vernelisten er vanskelig å si, men det er et faktum at bygget ikke har tilsvarende arkitektoniske kvaliteter som det hjørnegården har, og det umiddelbart ikke er åpenbart hvorfor bygget er tatt inn verneplanen. Etter vår vurdering har bygget en lav egenverdi og bidrar ikke til en naturlig helhet. Konflikten mot vernehensyn anses å være svært liten.

3) Åpning for boligformål på eiendommen 67/774, som er avsatt til forretning i kommuneplanen

Etter forslagsstillers vurdering faller ikke tiltaket inn under noen av momentene omtalt i vedlegg III. På et overordnet nivå kan det heller ikke sees at en slik endring i arealbruk har store konsekvenser for miljø eller samfunn.

Etter vår vurdering er tvert om et boligformål på eiendommen mer naturlig enn forretningsformål, og nærmere det som har vært den opprinnelige arealbruken i kvartalet. Lundsgården er omtalt som en «typisk boliggård» i verneplanen.

«Mjøsdata-bygget» er på sin side etablert som forretningsgård i nyere tid, men faller ikke nødvendigvis naturlig inn i gatestrukturen. En transformasjon til boligformål vil styrke helheten langs Hans Mustads gate og kan ikke sees å ha negative effekter på miljø eller samfunn.

Oppsummering:

Forslagsstiller erkjenner at planen delvis berører kulturhistoriske verdier, som vi skal ha et bevisst forhold til dette. Vi mener imidlertid at summen av de faktiske forhold tilsier at planen ikke må behandles etter KU-forskriften, men vi vil tilstrebe å synliggjøre konsekvenser på en god måte gjennom en ordinær planprosess, der også medvirkning fra berørte sikres. Vurderingen støttes som det fremkommer av oppstartsreferatet.

2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

2.1 Nasjonale og regionale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 12.06.2015

For å fremme en bærekraftig utvikling legger regjeringen hvert fjerde år frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Dette går frem av plan- og bygningsloven § 6-1. De nasjonale forventningene skal legges til grunn for de nye fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og plane. De nasjonale forventningene spenner rundt tre hovedområder: gode og effektive planprosesser, planlegging for bærekraftig areal- og samfunnsutvikling, og planlegging for attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Målet for retningslinjen er at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

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 integrere 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.

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.



Figur 1, Utsnitt av kommuneplanens arealdel

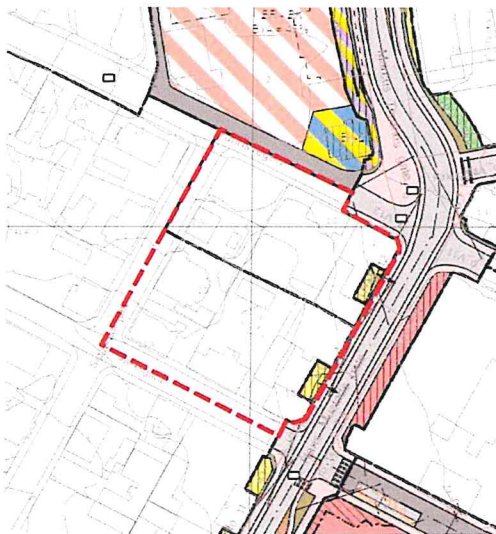
2.2 Kommunale føringer

Innenfor planområdet gjelder tre ulike føringer, henholdsvis kommuneplanens arealdel, verneplan for Gjøvik sentrum, samt tilgrensende reguleringsplaner.

2.1.1 Kommuneplanens arealdel

Gjeldende arealdel av kommuneplanen ble sist revidert den 27.03.2014, og gjelder for hele kommunen. I kommuneplanens arealdel er hele kvartalet, med unntak av 67/744 avsatt til boligformål. 67/744 er avsatt til næringsformål.

I tillegg til planformålet følger retningslinjer for blant annet uteoppholdsarealer som en del av kommuneplanens arealdel.

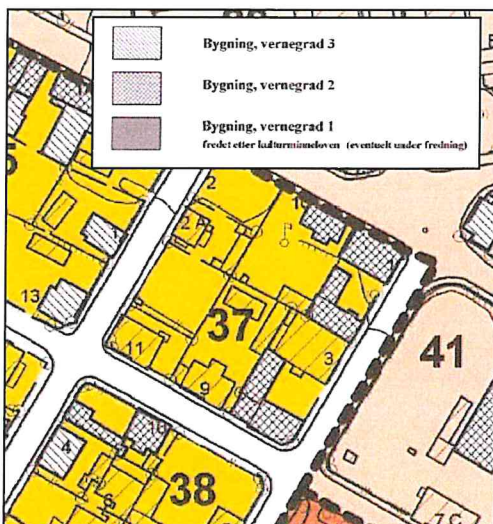


Figur 2, Utsnitt av eksisterende reguleringsplaner i området

På et overordnet nivå er en av målsetningene med kommuneplanen å gjøre Gjøvik by mer by.

2.1.2 Eksisterende reguleringsplaner i området

Det eksisterer én reguleringsplanen innenfor planområdet. Dette gjelder «Fv. 172 Hans Mustadsgate - Marcus Thranes gate». Planen har ID 05020371 og ble vedtatt 26.11.2015. Dette planforslaget vil erstatte bestemmelsesområde # 33 i denne planen, som var ment å sikre riggområde ved anleggsgjennomføring.



Figur 3, Utsnitt av verneplan for Gjøvik sentrum

2.1.3 Verneplan for Gjøvik sentrum

Planområdet er en del av Kvartal 37. Fellesbestemmelsene for dette kvartalet slår fast at bygg med vernegrad 1 eller 2 om hovedregel ikke kan godkjennes. «Dersom slik søknad likevel fremmes, vil kommunen som regel vedta midlertidig tiltaksforbud i medhold av plan- og bygningslovens § 33, for deretter å ta den aktuelle eiendom opp til regulering med formål "spesialområde bevaring".

I kommentarene til det enkelte kvartal fremkommer det at det er selve Kvisgårdshjørnet som hadde sterkest verdi, og

at bakbygningene først og fremst ble innlemmet i verneplanen for å sikre et komplett gårdsmiljø. «Hjørnebygget er i seg selv et av byens fineste sveitserhus. Med bakbygningene er også det komplette gårdsmiljøet av særlig kvalitet. Dersom bakbygningene ved teknisk befaring viser seg å være langt nedbrutt, bør det kunne vurderes dispensasjon fra bevaringskravet på gitte vilkår.»

«Lundsgården» er på sin side omtalt med «Typisk boliggård i tre, 2 etasjer + loftsetasje. Hjørnegård med typisk avsneining av den ellers regulære huskroppen med saltak.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET



Figur 4, Eksisterende situasjonsplan for planområdet.

3.1 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 67/742, 744, 579, 582, 583, 822, 1006, 1007, samt deler av vegarealet i Hans Mustads gate, Hunnsvegen, Siggeruds gate og Bakkegata.

Siggeruds gate er ikke tidligere regulert, slik at her følger plangrensen senterlinje i vegen. For Hunnsvegen og Hans Mustads gate følger planavgrensningen tilliggende reguleringsplaner, slik er vist på forestående side.



Figur 5, skråfoto av planområdet (1881.no)

3.2 Topografi, landskapstrekk og vegetasjon

Kvartalet ligger i et landskap som oppleves som flatt, i alle fall sammenlignet med mange andre kvartaler i Gjøvik hvor terrengforskjellen er vesentlig. Fra høysetepunkt i midten av kvartalet og ut mot tilgrensende vegsystem er det ca. 2 meter høydeforskjell. Deler av det indre kvartalet samt deler av ubebygget tomt består av plen med busker og trær. Kvartalets beliggenhet på grensen mellom bykjerne og

boligområder, avspeiles gjennom bygningskarakteren som er et «tettet» kvartal med ulike boliger trukket ut til fortauet. Kvartalet framstår som mere urban enn grønn.

3.3 Eksisterende infrastruktur

For en nærmere redegjørelse for eksisterende bebyggelse, samt Kvisgårdshjørnet som brant ned (og tilhørende bakgårdsbygning som fortsatt står), gjengis her derfor utdrag fra verneplanen for samtlige bygg som berøres av planen:



Figur 6, Oversikt over bygninger med vernestatus (1881.no og Verneplan for Gjøvik sentrum)

Adresse	Hunnsvegen 10 (1)	Hans Mustadsgt. 1 (2) «Kvisgårdshjørnet»	Hans Mustadsgt. 3 (3) «Lundsgården»
Gnr/bnr	67/822	67/742	67/744
Byggeår	ca. 1880-90	Ca. 1895	Ant. 1890-åra
Vernegrad	2	2	2
Beskrivelse	Lite bolighus i tre, 1 etasje. Bymessig beliggenhet i gateliv. Muligens eksempel på hus som er flyttet fra landet inn til byen. Viser både sammenhengen i trehusmiljøet og kontrastene i det.	Hjørnegård i tre, 2 etasjer + loft. Sveitserstil med mye detaljer. Butikklokaler i 1. etasje, bolig i 2. etasje og på loft (?). Bakbygninger som sammen med hjørnebygningen danner et komplett gårdsrom, selv om gjerde mot gata mangler.	Typisk boliggård i tre, 2 etasjer + loftsetasje. Hjørnegård med typisk avsnøiing av den ellers regulære huskroppen med saltak. Omfattende restaurert for få år siden.
Historisk kildeverdi:	Høy grad, selv om autentiske	Godt eksempel på bygård i sveitserstil.	

	vinduer nylig er fjernet.	Sosialhistorisk interessant, viser en komplett handelsbygård.	
Autensitet		Høy grad	Liten grad, men restaurering er utført stort sett etter antikvariske prinsipper. Vinduene bør flyttes ut i samme liv som panelen.
Miljøverdi	Velproporsjonert, idyllisk, mer "landsens" hus.	Karakteristisk beliggenhet som definerer kvartalet, og samtidig en del av trehusmiljøet på Kvisgårdshjørnet.	Viktig beliggenhet som hjørnemarkering av kvartalet.
Pedagogisk verdi			Eksempel på restaurert bygning der det opprinnelige preget er forsøkt ivaretatt. Diskusjonsobjekt.
Kommentar		Hjørnebygget er i seg selv et av byens fineste sveitserhus. Med bakbygningene er også det komplette gårdmiljøet av særlig kvalitet. Dersom bakbygningene ved teknisk befaring viser seg å være langt nedbrutt, bør det kunne vurderes dispensasjon fra bevaringskravet på gitte vilkår.	Grensetilfelle mellom vernegrad 2 og 3.-



Bildet viser eksisterende bebyggelse i Siggeruds gate (nærmest) som foreslås revet.

Figur 7, Eksisterende bebyggelse, sett fra krysset Hunnsvegen - Siggeruds gate (Google Street Wiew)



Bildet viser gjenværende bakgårdsbygning på Hunnsvegen 1, som også foreslås revet.

Figur 8, Eksisterende bebyggelse i Hans Mustads gate 1 (Google Street Wiew)



Figur 9, Eksisterende bebyggelse i Hunnsvegen 10 (Google Street Wiew)



Figur 10, Eksisterende bebyggelse i Hans Mustads gate 3B

Trafikk/adkomst

Eksisterende bebyggelse har hatt direkte inn og utkjøring fra henholdsvis Siggeruds gate og Hans Mustadsgate. Parkering har skjedd på mark.

Vann- og avløpsnett

Eiendommene er tilknyttet det offentlige avløpsnettet.

Strøm, fjernvarmenett

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme levert av Eidsiva Bioenergi AS.

3.4 Kjente registreringer

Biologisk mangfold

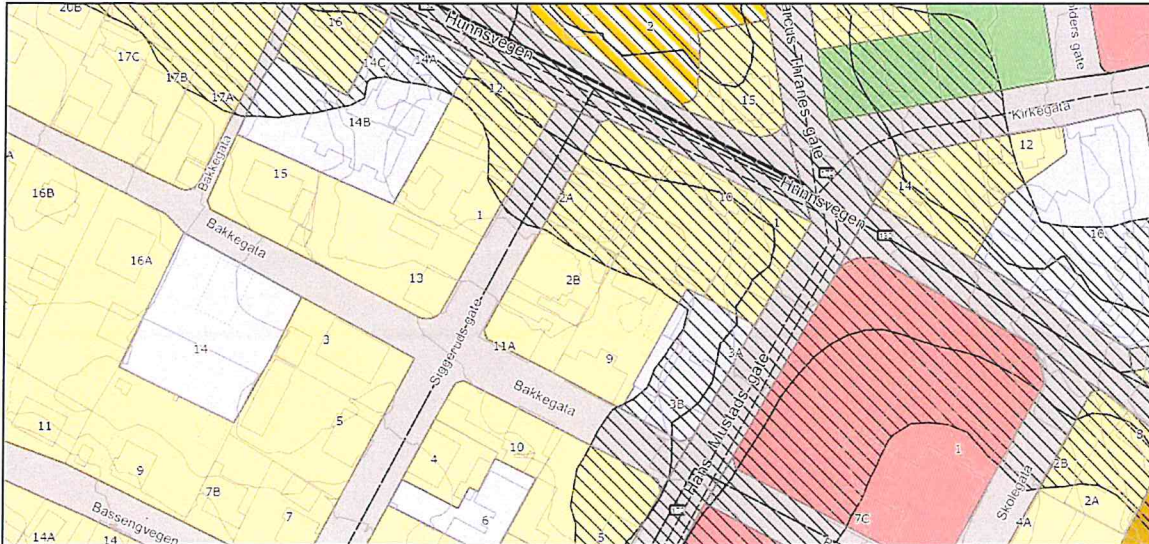
Ved utsjekk av artsmangfoldet i artsdatabankens web-kart, fremkommer det at det er flere observasjoner av arter på rødlista som er georeferert til Hans Mustads gate 1. Etter nærmere kartlegging ser det ut om Hans Mustads gate 1 er blitt en samleadresse for georefereringer som egentlig gjelder Gjøvik by mer generelt. Da området er bebygd og berørt av menneskelig aktivitet legges det til grunn at det ikke er biologisk mangold som berøres negativt av planforslaget.

Barnetråkk

I barnetråkkregisteret er krysset mellom Hunnsvegen, Marcus Thranes gate og Hans Mustads gate registrert som «farlig punkt», mest sannsynlig som følge av at krysset har mye trafikk og kan fremstå som et komplisert trafikkbilde. Hans Mustads gate er videre registrert som «farlig veg».

Spesielle miljøforhold

Planområdet er støyutsatt som følge av nærhet til overordnet vegnett. Området ligger innenfor gul støysone, og delvis i rød ut mot vegkrysset, jf. utsnitt under som viser sonene vist sammen med kommuneplanen arealdel:



Figur 11, Eksisterende støysoner i tilknytning til kvartalet, slik det er vist i kommuneplanen (før tiltak).

Skred- og flomfarekartlegging

Området er av naturlige årsaker ikke skredutsatt. Det foreligger heller ikke bekker i eller i nært planområdet, slik at området berøres av flomsonene i tilknytning til disse. På grunn av at området ligger urbant til med generelt mye tette flater i området, samt at terrenget heller mot øst, kan det ved ekstrem nedbør være flomveger i Hunnsvegen, Siggeruds gate og Hans Mustads gate.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Risiko og sårbarhetsanalyse er utarbeidet og følger planforslaget som vedlegg 3. Analysen er basert på nyeste veileder fra DSB, der kun relevante utredningstemaer vies oppmerksomhet. Det er etter vår vurdering kun støysituasjonen som er relevant i denne saken. For en nærmere vurdering vises det også til kapittel 6.2.3.

3.5 Lokaliseringsfaktorer

Infrastruktur

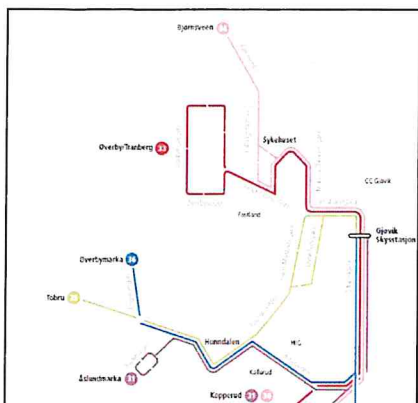
Planområdet ligger sentralt til, med gang- og sykkelavstand til hele Gjøviks servicetilbud. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 Stadion, et «steinkast» unna.

Nærhet til skole og barnehage

I nabokvartalet ligger den kommunale Gjøvik barnehage. Det er dermed gangavstand til nærmeste barnehage.

Nærmeste barneskole er Gjøvik skole, ca. 250 meter vestover langs Hans Mustadsgate. Boligene innenfor planområdet vil derfor bli svært gunstig lokalisert med tanke på gangavstand til skole.

Nærmeste ungdomsskole er Bjørnsveen Ungdomsskole, ca. 2 kilometer nordover. Nærmeste videregående skole er Tranberg VGS, ved Gjøvik sykehus.



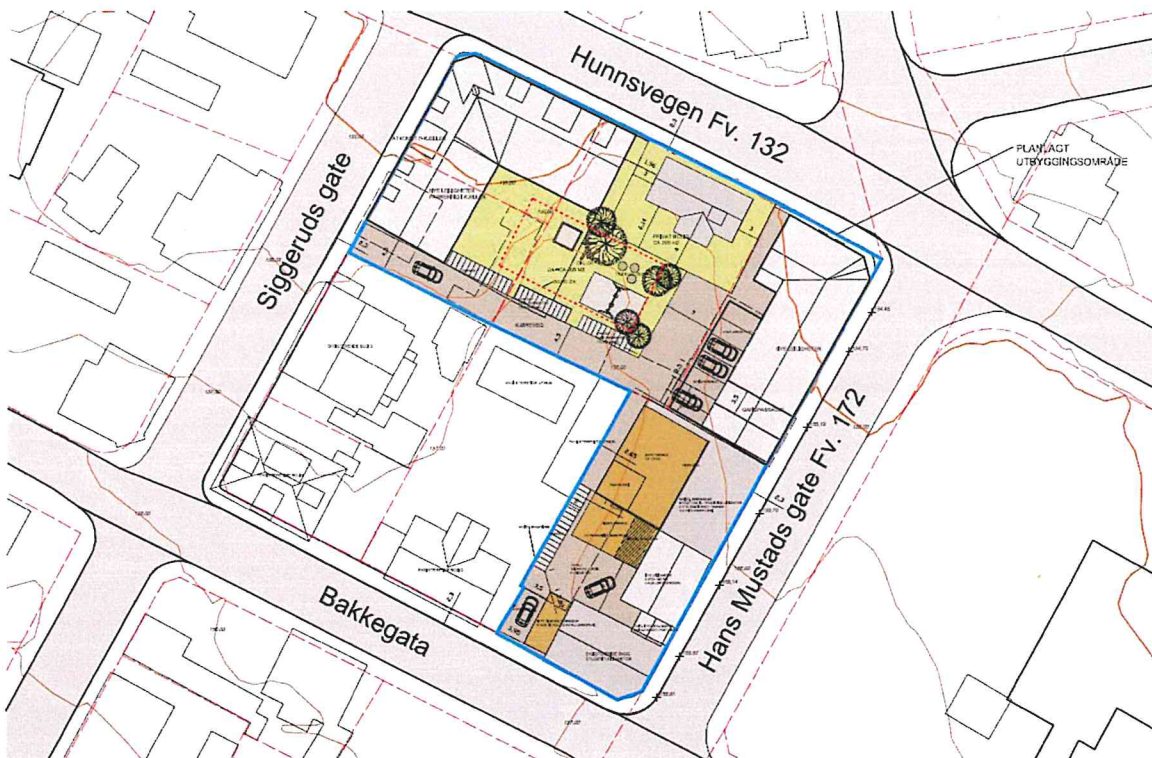
Kollektivtransport

Overordnet ligger planområdet slik til at det er gang- og sykkelavstand ned til Gjøvik stasjon. Dette muliggjør gode forbindelser både med tog og buss. Til venstre vises i tillegg rutetilbudet for bybuss i Gjøvik. Som det fremkommer her ligger planområdet gunstig til ved bruk av f. eks. rute 33 eller 35.

Rekreasjons- og friluftsområder

Som følge av at planområdet ligger i selve Gjøvik sentrum, er det ikke friluftsområder i direkte nærhet. Det imidlertid kort veg opp til Hovedtoppen, som kan brukes som utgangspunkt for daglig rekreasjon og turmuligheter. Alternativt kan man følge Hunnsvegen videre mot Øverby og Eiktunet, der mulighetene for turer sommer og vinter er gode.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 12, Illustrasjonsplan for planlagte tiltak.

Reguleringsplanen for Kvartal 37 er som nevnt innledningsvis et samarbeidsprosjekt mellom to majoritetseiere i kvartalet, Kvisgårdshjørnet Eiendom AS og Sangnes Eiendom. Samarbeidet er imidlertid kun av planmessig art. Begge selskaper har ambisjoner om å gjennomføre utbyggingstiltak på sine respektive eiendommer. Disse tiltakene skal imidlertid gjennomføres helt isolert av hverandre. Planen legger ikke opp til løsninger som medfører noen form for bindinger mellom de ulike partene. I praksis vil dette bety a fremtidig parkeringsbehov for eiendommene løses separat for de to selskapene og at det ikke etableres felles områdelekeplass. I kommuneplanen er det en generell retningslinje om at det ved etablering av mer enn 30 boenheter skal legges til rette for en områdelekeplass. Det er viktig å erkjenne at Kvisgårdshjørnet Eiendom AS først kunngjorde oppstart av planarbeid for sine eiendommer separat, før Sangens Eiendom på et senere tidspunkt ble en del av planforslaget, og arbeidet ble kunngjort på nytt. Det er sett fra forslagsstillers ståsted urimelig at dette kravet skal slå inn som følge av en samkjørt planprosess, som i utgangpunktet ville blitt initiert separat. Det er ikke ledige arealer for en områdelekeplass innenfor kvartalet. Den del av prosjektområdet som inngår under Kvisgårdshjørnet Eiendom AS, sikrer derimot etablering av egen nærlekeplass etter krav stillet i Gjøvik kommunes lekeplassveileder.

- Kvartalet fremstår i dag med et uforløst potensial. Ut mot krysset Siggeruds gate / Hans Mustads gate har det aldri tidligere vært oppført bebyggelse, og arealet har fremstått som brakk.
- Etter brannen på Kvisgårdshjørnet står kun ringmuren igjen som et sår i landskapet.
- Bakbygningen på Kvisgårdshjørnet er i svært dårlig forfatning og et sørgelig blick for alle som ferdes langs Hans Mustads gate.
- Forretningsgården langs Hans Mustads gate som tidligere har huset næringsvirksomhet har stått tilnærmet tom i flere år. Bygget er både vanskelig å leie ut, samtidig som det fra kommunens side ikke lenger er ønskelig med næring i dette området. En omregulering til boligformål vurderes å være i alles interesse.
- Ved å åpne for sanering av bakgårdsbebyggelsen på Hans Mustads gate 3B, kan hovedinnkjøring til eiendommen legges langs Bakkegata. Som følge av dette blir det mulig å fortette eksisterende rom mellom Hans Mustads gate 3A og 3B.
- Samlet vil planen bidra til en revitalisering og estetisk forbedring av et sentralt kvartal i Gjøvik. Krysset mellom Hans Mustads gate, Marcus Thranes gate og Hunnsvegen er et trafikkert kryss, og kvartalet er gjennom dette godt synlig i bybildet. Reguleringen bidrar til å løfte bybildet i Gjøvik.

Konseptet for reguleringen er å etablere bebyggelse ut mot omkringliggende vegnett, og bruke arealet inn mot kjernen av kvartalet til uteoppholdsareal der det lar seg gjøre. Det vil både bidra til å stramme opp kvartalsstrukturen, forsterke et sammenhengende gateløp og gi indre skjermede arealer for fremtidige beboere.

4.1 Endringer i forhold til gjeldende planer

Planforslaget medfører at:

- Bestemmelsesområde # 33 i reguleringsplan for «Fv. 172 Hans Mustadsgate - Marcus Thranes gate», vedtatt 26.11.2015 blir opphevet og erstattet av en generell bestemmelse i dette planforslaget som sikrer mulighetene for et riggområde ved anleggsgjennomføring av tiltak som følge den opprinnelige reguleringen.

4.2 Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1):



Formålet regulerer eksisterende vernet bebyggelse. Det legges ikke opp til å gjøre endringer på bygget som følge av reguleringen, og verneplanens bestemmelser for bygget blir videreført. Bygget er imidlertid skilt ut med eget formål for å synliggjøre at bygget vil bli skilt ut som egen enhet i matrikkelen.

Eiendommen skal kunne omsettes selvstendig. Parkering for BFS1 skal løses med tinglysing av rettighet på BB1 eller BB2. Eiendommen vil få innkjøring sammen med øvrig bebyggelse på BB1 og BB2. På denne måten forsvinner dagens vanskelige utkjøringspunkt i nær tilknytning til krysset mellom Hans Mustads gate og Hunnsvegen.

Frittliggende småhusbebyggelse (BFS 2):

På samme måte som for BFS1 er også eksisterende eiendom, hjørnegården i krysset mellom Hans Mustads gate og Bakkegata, skilt ut som eget formål. Det kan også bli aktuelt å også skille dette ut som en egen enhet i matrikkelen.

Eiendommen er i dag avsatt til forretning. Eier søkte 22.06.2017 om bruksendring fra forretningsbygg til hybelbygg. Bygget inneholder en boenhet med 8 soverom ment for utleie, med felles kjøkken. I kommunens svarbrev datert 07.07.2017 fremkommer det at kommuneplanens bestemmelser vedrørende oppdeling av hybler i boliger, gjør seg gjeldene.

Gjennom nye planlagte tiltak innenfor BB3 med bl.a p-kjeller, vil nødvendig parkeringsdekning løses i sammenheng med dette.

Formålet er langs Bakkegate utvidet noe ut over fotavtrykket til eksisterende bebyggelse. Dette er for å ha muligheten til å bygge veranda som sikrer uteoppholdsareal. Under verandaen foreslås renovasjon plassert.

Frittliggende småhusbebyggelse (BFS 3):

Formålet består av bebyggelse innenfor 67/579. Reguleringen stadfester kun eksisterende situasjon.

Konsentrert småhusbebyggelse: (BKS 1):

Formålet består av bebyggelse innenfor 67/582 og 67/583. Reguleringen stadfester kun eksisterende situasjon.

Blokkbebyggelse (BB 1):



Dette arealet består av området der det tidligere «Kvisgårdshjørnet» stod, sammen med eksisterende bakbygning. Innenfor dette området foreslår det å gjenreise en hjørnegård. Foreliggende skisseprosjekt illustrerer muligheten for å trekke bebyggelsen helt inn mot nabobebyggelsen. På denne måten fylles byrommet igjen, og det skapes en sammenhengende fasade ut mot Hans Mustads gate. Hovedmaterialet skal være trekledning. Formålet BB1 er arealmessig lite, og har derfor også en høy BYA. Det er derimot viktig å understreke at alle fellesløsninger hva angår felles uteoppholdsarealer, parkering, renovasjon, sykkelparkering mm skal ses i sammenheng med og i stor grad løses sammen med BB2. Det planlegges små boenheter i bygget. For ytterligere tegninger, se vedlegg 07.

Det er to forhold som er svært sentrale ved en videreutvikling av dette arealet:

- Hensynet til tidligere bebyggelse og områdets historikk: I og med det her var oppført en svært karakteristisk hjørnegård med saltak, har arkitekt valgt å videreføre dette uttrykket også for den nye bebyggelsen. Bestemmelsene er bygget opp for å sikre dette, blant annet ved å kreve saltak. Etasjeantallet vil også bli det samme som før brannen, dvs. 2 fulle etasjer, med tillegg for loft. På grunn av at dagens krav til konstruksjon og utforming er helt forskjellig enn på den tid den gamle Kvisgårdshjørnet ble bygget, vil det være behov for en økt etasjehøyde noe i forhold til tidligere.
- Hensynet til Gjøvik Fengsel: Som det er omtalt i merknadsbehandlingen har Gjøviks Fengsel v/ Statsbygg uttalt seg kritisk til en økt utnyttning på eiendommen, med den begrunnelse at det er viktig å skjerme fengselets luftegård for innsyn. Hensynet til Gjøvik fengsel er ikke nedfelt i kommuneplanen eller løftet frem på et overordnet nivå tidligere. Problemstillingen har heller ikke vært reist ved andre sentrumsprosjekter med innsynsmuligheter til luftegården. Vi mener at bestemmelsene slik de nå er utformet, med krav om saltak, samt to fulle etasjer med tillegg for loft, medfører at nytt bygningsvolum ligner det opprinnelig. I tillegg sikrer bestemmelsene at det ikke kan innsettes loftsluker/ vinduer i takflaten. Vi mener hensynet til fengselet dermed er godt ivaretatt.

Riving av gjenværende eksisterende bebyggelse er utfyllende vurdert innledningsvis i planbeskrivelsen.

Blokkbebyggelse (BB 2):



Dette arealet foreslås også utnyttet til lavblokkbebyggelse. Denne delen av kvartalet ligger lengst vekk fra Gjøvik Fengsel, og har ingen konflikt i seg med tanke på innsyn mot fengselet. Som det ble påpekt ved varsel om oppstart ble det forventet en høy arealutnytting ved boligutvikling på en slik sentrumsnær tom.

Bebyggelsen skal utformes med parkering i kjelleren. Dette skal håndtere parkeringsplasser både for byggets egne beboere, samt parkering for boenheter innenfor BB1. Det vil derfor være naturlig å se for seg en utvikling av kvartalet over flere trinn, der første trinn vil være å gjenreise Kvisgården. Frem til område BB2 bebygges åpnes det i bestemmelsene for at feltet kan utnyttes til midlertid overflateparkering.

Hovedmaterialet skal være trekledning. Det planlegges boenheter som er større enn innenfor BB1, og disse skal fordele seg på tre etasjer. For ytterligere tegninger, se vedlegg 07.

Blokkbebyggelse (BB 3):



Figur 13, Illustrasjonen fra Kontur viser eksisterende bebyggelse på hver ytterkant med planlagt nybygg i mellom. Dette vil tette igjen hullet som er i gatelivet i dag. Det er usikkert hvorvidt man skal koble sammen ny og eksisterende bebyggelse på 2. planet selv om dette er illustrert her.

Skissen over viser mulig ny bebyggelse langs Hans Mustads gate. Det gamle «Mjøsdata-bygget» beholdes i stor grad. Det etableres trapperom og takhage/takterrasse på takflate, slik at deler av ny takflaten kan benyttes som uteoppholdsareal. I tillegg planlegges det følgende fortetting på formålet:

- Tilbygg i mellomrommet mellom eksisterende bebyggelse og et slikt tiltak vil skape et mere sammenhengende gatebildet. Det planlegges også mindre tilbygg inne i gårdsrommet, bla for å sikre evnt bilheis og uteoppholdsarealer der hvor sol- og støyforhold er gode.
- Muligheter for utvidelse av deler av eksisterende «Mjøsdatabygg» i tråd med figur 14 og 15 på påfølgende sider.

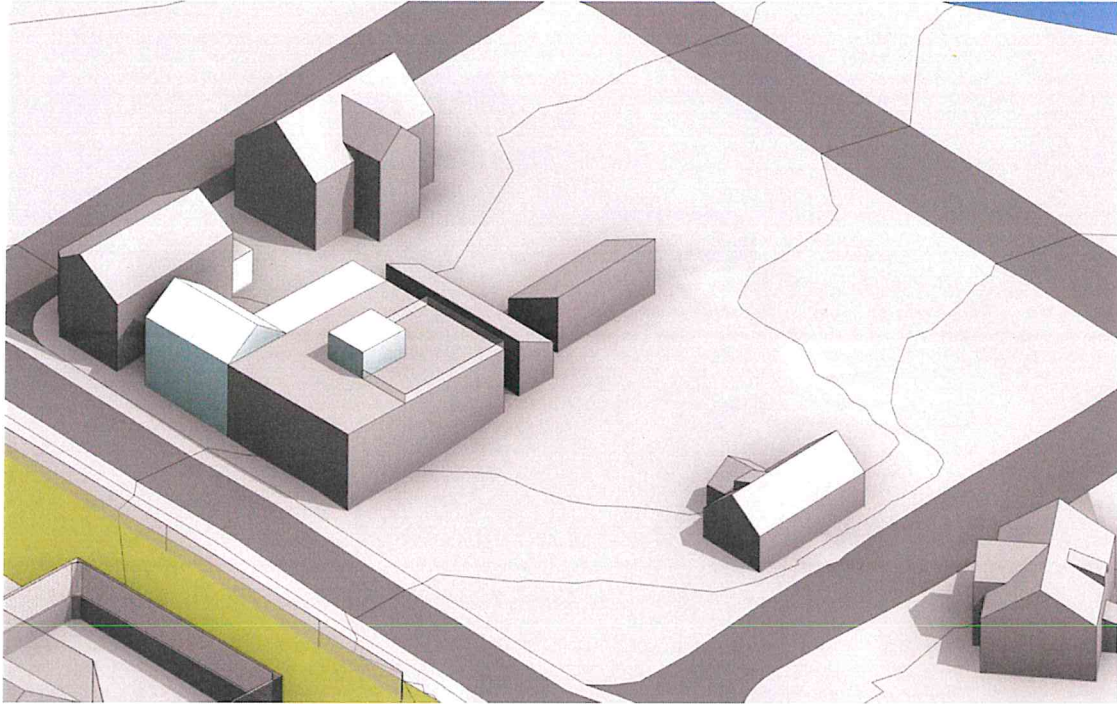
Det har gjennom planarbeidet blitt brukt mye tid på å forsøke å ta hensyn til Statsbygg / Kriminalomsorgens interesser knyttet til fengselet. Opprinnelig var det tiltenkt å muliggjøre ytterligere en full etasje på dette bygget. Ut i fra bybildet, behovet for fortetting og strøkets karakter, mener vi det ikke er noe som burde være til hinder for dette, om bygget tekniske strukturer ville tillatt en slik utbygging. Bakgrunnen for at det allikevel ikke åpnes for en 3. etasje på bygget, knytter seg til behovet for skjerming mot Gjøvik fengsel. Teoretisk kan det derfor hevdes at det kan gjennomføres en reguleringsendring i fremtiden, om forutsetningene ved Gjøvik fengsel er forandret.

Takflaten på bygget er så stor vi mener det både lar seg kombinere å sikre uteareal, samt å legge disse så langt vekk fra Hans Mustads gate, at innsynsmulighetene til fengselet begrenses. Inndelingen kan for eksempel gjennomføres med bruk av gjerde.

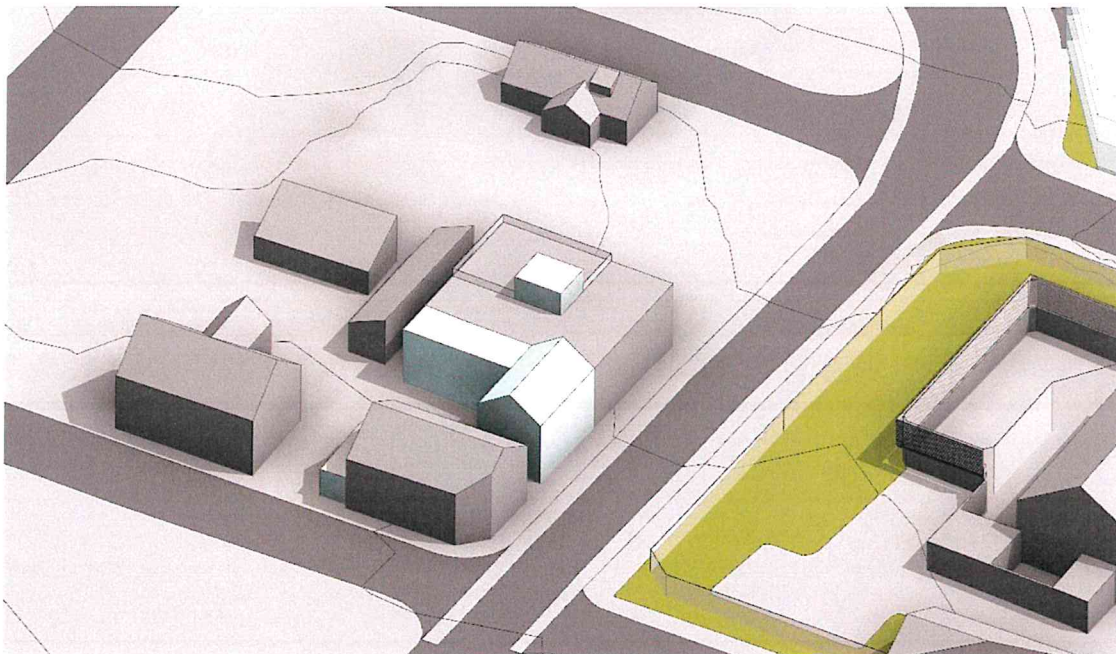


Innkjøringen til formålet foreslås snudd, fra Hans Mustads Gate, og over til Bakkegata. Dette har vært et ønske fra blant annet vegvesenet, som er med på å sikre et mer helhetlig gatebilde langs Hans Mustads gate, samt at innkjøringspunkt til denne delen av kvartalet flyttes til en mindre trafikkert gate. Dette gir med andre ord både trafikale fordeler og estetiske fordeler. For å sikre mulighet for god brøyting, vedlikehold og sporadiske store biler, f. eks ved flytting, er det allikevel ønskelig å opprettholde muligheten for å bruke Hans Mustads gate som sekundær veg.

Omleggingen forutsetter at eksisterende bebyggelse mot nabo i vest rives. Bygget er omtalt i verneplanen, og forholdet til denne er drøftet innledningsvis som en del av vurderingen opp mot KU-forskriften. Vi mener det er uproblematisk å forvare en riving av dette bygget En sanering av dette vil åpne de nye mulighetene for en bedre utnyttning av formålet. Fordelene er derfor slik vi ser det vesentlig større enn ulempene. For ytterligere tegninger, se vedlegg 6.



Figur 14, Over: Illustrasjonen viser planlagt bebyggelse på Sangnes-tomta sett mot nord-vest. Under: Planlagt bebyggelse sett mot nor-øst. Her er trappe- heis tårn trukket lengre inn på takflate. Eksakt utforming/ plassering av denne er ikke endelig avklart.



4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o_Kj 1-3 regulerer vegareal omkringliggende vegareal. Eksisterende situasjons stadfestes.
- o_F 1-3 regulerer eksisterende fortaus areal. Eksisterende situasjons stadfestes.

4.4 Hensynssoner

Rød støysone (H210_1):

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at de nye boligene med tilhørende uteområder tilfredsstillende anbefalte støygrenser i rundskriv T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.

Gul støysone (H220_1):

Støysone - gul sone (H220): nye boliger med tilhørende uteområder skal tilfredsstillende anbefalte støygrenser. Planområdet befinner seg i stor grad innenfor gul sone, og det skal iverksettes støysikrende tiltak for å sikre uteområder og bebyggelse mot støy, i samsvar med støyretningsline T-1442/2016. Hvordan dette skal gjøres skal dokumenteres i byggesaken.

4.6 Arealtabell

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (3)	2,3
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (3)	1,2
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	0,8
Sum areal denne kategori:	4,3

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Fortau (3)	0,4
Kjøreveg (3)	0,8
Sum areal denne kategori:	1,1

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

5. ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS

Som følge av dialog med Statsbygg er planene om å oppføre en 3. etasje på «Mjøsdata-bygget» innenfor BB3 ikke videreført. Ut over dette har det ikke vært gjort revideringer av sentrale forutsetninger for plangrepet gjennom planprosessen frem mot offentlig ettersyn.

6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Planskjema

Planskjemaet er fylt ut og oversendt kommunen og regionale myndigheter ved varsel om oppstart av planarbeid. Det vurderes at det kun er bestemmelser vedrørende kulturminner som kommer i konflikt med punkter sjekklista. Dette er nærmere omtalt i neste punkt.

6.2 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser av planforslaget er vurdert ut ifra følgende tema:

6.2.1 Folkehelse og universell utforming

Generelt anses det som positivt for folkehelsen at det legges til rette for sentrumsnær fortetting, der det er kort veg til mange av de daglige gjøremålene.

6.2.2 Barn og unges interesser

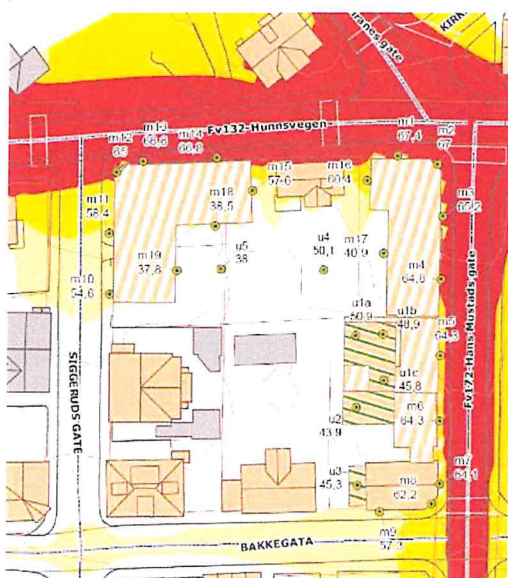
Ivaretagelse av barn og unges interesser er i denne planen vurdert til å sikre leke- og uteoppholdsarealer. I sum er det på planområdet planlagt noe over 30 boenheter. I følge kommunens lekeklassveileder slår med dette kravet til områdelekeplass inn. I oppstartsreferatet er dette gjentatt, men samtidig er det fastlagt at planprosessen skal avklare om det er mulig å etablere dette på egen grunn, eller om dette skal dekkes inn som en del av utearealer ved Gjøvik skole eller Gjøvik barnehage.

Det vil ikke være mulig å etablere en om områdelekeplass innenfor kvartalet. Denne har som utgangspunkt en utstrekning på 1 500 kvadratmeter. Dette har sin begrunnelse først og fremst i at kvartalets sørlige del i stor grad allerede er bebygd. En slik lekeplass vil i seg selv beslaglegge store mulige utbyggingsområder i nord. Dette mener vi er urimelig ut i fra to forhold:

- For det første har det ikke vært et krav om å regulere hele kvartalet under ett. Planarbeidet startet som kjent med en separat regulering for Kvisgårdshjørnet. Dersom Kvisgårdshjørnet Eiendom og Sangnes Eiendom hadde gjennomført hver sin reguleringsplan, ville ikke planene i seg selv utløse krav til områdelekeplass. Ønsket om rasjonalitet i planprosessen er bakgrunn for samarbeidet om reguleringsplanen mellom de to eiendomsselskapene. Det finnes imidlertid ingen planer om fellesløsninger, hverken i form av parkering, uteoppholdsareal eller utbygging. Med dette som utgangspunkt mener vi det bør aksepteres at det ikke etableres en områdelekeplass.
- For det andre er det et faktum at lekeklassveilederen og kommuneplanens retningslinjer ikke skiller på utbygginger på tidligere ubenyttede områder, og sentrumsnær fortetting. Det gjør kravet om områdelekeplass både skjevt, og vanskelig å etterkomme ved fortettingsprosjekter i Gjøvik sentrum, der prosjekter må forholde seg til en stor grad av gitte forutsetninger i form av eksisterende bebyggelse og kvartalsstruktur.

Det er også viktig å påpeke at kravene til områdelekeplass er nedfelt som en retningslinje og ikke en bestemmelse i kommuneplanen. Derfor mener vi forslagsstillerne i samarbeid med Gjøvik kommune som en del av saksbehandlingen må se på eventuelle alternative løsninger.

6.2.3 Støy



Det er utarbeidet støyrapport som kartlegger støy mot fasader og på uteoppholdsarealer. Rapporten følger i sin helhet som vedlegg 9.

En vesentlig del av planområdet er utsatt for støy. Dette gjelder hovedsakelig den delen av kvartalet som vender ut mot Hunnsvegen. Her ligger fasade mot veien innenfor rød sone.

Langs Hans Mustads gate vil bebyggelsen vende ut mot gul støysone. Støyberegningene, jf. vedlegg 09, er gjennomført med samme forutsetninger som eksisterende støyberegning langs Hans Mustads gate er gjennomført etter. Støybelastningen langs denne veien forventes å bedres i forhold til dagens situasjon, som følge av at veien blir envegskjørt.

6.2.4 Energi- og klima

Det legges til grunn at boligene vil utbygges i henhold til energikrav i TEK 17.

6.2.5 Natur og miljø

Planforslaget vil ikke ha hverken positive eller negative virkninger på natur og miljø. Det som finnes av grønne arealer innenfor planområdet er private hager, som er opparbeidet og tilplantet.

6.2.6 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget berører utvilsomt kulturmiljøer gjennom at tre bygg foreslås revet. Hvilken vekt man skal legge på kulturhistorien sett opp mot andre faktorer er det ingen fasit på. Vi har vært veldig ærlige hele veien på at planforslaget vil innebære riving av bakbygningen i Hunnsvegen 1, Siggeruds gate 2A og et mellombygg mellom Hans Mustads gate 3A og B. Som utgangspunkt står Mjøsmuseet og Oppland Fylkeskommune sammen på den ene siden og ønsker ikke en riving, spesielt av bakgårdsbygningen på Hunnsvegen 1. Samtidig ser f.eks. vegvesenet positivt på de muligheter i adkomstsysteget i kvartalet dersom denne bebyggelsen rives. Det er etter vår vurdering ikke mulig å fremme et omforent forslag til regulering der både ønskene til Mjøsmuseet og Oppland Fylkeskommune imøtekommes på den ene siden, og grunneiernes ønsker på den andre.

Vi mener et riktig utgangspunkt i denne saken er en pragmatisk tilnærming til vernespørsmålene. Det er viktig å verne det som virkelig har verdi, men gi slipp på de delene hvor summen av forhold tilsier dette.

Helt tilbake til varsel om oppstart redegjorde vi for at det for Hunnsvegen 1 først og fremst var selve «Kvisgårdshjørnet» som var hovedårsaken til at bakbygningen var innlemmet i planen. Gjennom den utarbeidede tekniske tilstandsvurderingen er det avdekket at bygget er i en svært dårlig forfatning. Vitale deler av konstruksjonen er i ferd med å forvitte: det er setningskader, omfattende råteskader og takstolene har stedvis løsnet fra ytterveggen. Etter vår vurdering har forfallet på bygningen gått så langt at det ikke er forsvarlig å utbedre den. Ved å rive bygningen er det mulig å:

- Flytte adkomsten til området via Siggeruds gate.
- Renovere fasade, samt gå til en ny helhetlig løsning mot Hans Mustads gate 3A.
- Det er ikke hverken estetisk positivt, sikkert eller god arealbruk å la bygget stå samtidig som området fylles med nye boliger.

6.2.7 Landskap og estetikk

Det kan argumenteres for at planen vil ha positive konsekvenser for landskap og estetikk. Enhver trafikant i Gjøvik by som kjører Hans Mustads gate kan nå registrere at deler av dette kvartalet ikke ser tilfredsstillende ut. Bakbygningen på Hans Mustads gate 1 bidrar til at området ser lite innbydende ut.

I dagens kommuneplan er «Mjøsadatabygget» avsatt til forretning. Å drive forretning i denne delen av byen har vist seg svært vanskelig, slik at eiendommen har en tid stått tom, samtidig som den sårt skulle hatt litt utvendig vedlikehold. Med etablering av bolig i dette bygget legges det til grunn at gateløpet ut mot Hans Mustads gate blir bedre. Fasadene ut mot vegen blir riktignok ikke forretning, slik at det vil bli begrenset publikumsaktivitet ut mot vegen. Det er det imidlertid heller ikke i dagens situasjon, og det er heller ikke påregnelig at dette vil la seg etablere på nytt. Sammenlignet opp mot dagens situasjon vil en utvikling til boligformål være positivt. Planen vil legge til rette for en revitalisering av kvartalet.

Estetisk kan det også argumenteres for at planen har mange positive sider. Dagens og fremtidig innhold i kvartalet vil være svært sammensatt. Dette vil spenne fra det ene ytterpunktet - Hunnsvegen 10, en liten gammel arbeiderbebyggelse, som vil omkranses av en ny Kvisgård på den ene siden, og en ny lavblokk ut mot Siggeruds gate. Bebyggelsen vil dermed være variert. Kvartalet vil fremstå med tette og sammenhengende gateløp og ikke så oppdelt og utflytende som i dag.

6.2.8 Grønnstruktur og allmennhetens tilgang til friluftsområder

Planområdet er ikke brukt til utøvelse av rekreasjon eller friluftsliv og vil ikke berøre dette forholdet.

6.2.9 Trafikk og parkering

Planen vil bidra til å rydde i det eksisterende trafikkbilde, gjennom at to avkjøringer mot Hans Mustads gate saneres, og flyttes til henholdsvis Bakkegata og Siggeruds gate.

6.3 Vurdering etter Naturmangfoldloven

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Hensikten med reguleringsplanforslaget er å øke utnyttelsesgraden og endre arealbruken i et eksisterende sentrumsnært boligstrøk, som i dag består / har bestått av bygninger og grusdekke, samt plen / grøntarealer som er skjøttet ved jevne mellomrom. Planforslaget legger derfor ikke til rette for inngrep som vil medføre at naturmangfold blir påvirket i positiv eller negativ retning.

Fordi naturmangfold ikke blir berørt av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

6.4 Avbøtende tiltak

I de tilfeller hvor planforslaget kan få negative konsekvenser, skal det beskrives forslag til avbøtende tiltak. Planen er et byfortettingsprosjekt i tråd med kommunale planer. Vi anser ikke at planen har negative konsekvenser for hverken naboer eller byutviklingsmessig, som tilsier at det skal iverksettes avbøtende tiltak. Flere av tiltakene som ligger i planens hensikt som fortetting av gateløp, flytting av atkomstveger og etablering av parkering under bakken, vil rydde opp og bidra til et mere positivt bybilde.

7. VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Under følger merknader mottatt til både kunngjøring om varsel av planarbeid for «Kvisgårdshjørnet» og «Kvartal 37». Der det er sammenfallende betraktninger er det bare innholdet i førstnevnte varsling som er gjengitt.

Fylkesmannen i Oppland, brev datert 01.03.2017

Det vises til Fylkesmannens uttalelse av 30.11.2016. Fylkesmannen har ikke merknader til oppstartsvarsel for Kvartal 37, ut over det som ble uttrykt ved varsel om oppstart til Kvisgårdshjørnet.

Fylkesmannen i Oppland, brev datert 30.11.2016

Det pekes på at deler av området ligger i rød støysone. Gjøvik kommune har fastsatt avviksoner for støy i sentrumsområdet, men slik Fylkesmannen tolker kommuneplankartet ligger Kvisgårdshjørnet utenfor dette området. I og med at økt boligbygging nær sentrale områder og kollektivknutepunkter er i tråd med statlige føringer, vil ikke Fylkesmannen gå imot at det startes planlegging av Kvisgårdshjørnet. Det må imidlertid sikres et høyt fokus på praktiske og plantekniske løsninger som kan imøtekomme overordnede støykrav så tidlig i planprosessen som mulig.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet egen støyanalyse som detaljerer støysoner i plankartet, se vedlegg 9. Støy er nærmere vurdert under kapittel 6.2.3. Bestemmelse § 4-4.1 definerer nærmere føringer i forhold til støy som skal gjelde.

Oppland Fylkeskommune, brev datert 27.02.2017

1. Bygningene i Hans Mustads gate 1 gnr 67 bnr 742 og i Hunnsvegen 10 gnr 67 bnr 822 har vernegrad 2 i verneplanen, og følgende gjelder for disse: "Disse bygningene er, eller vil eventuelt bli, regulert til "spesialområde bevaring" gjennom plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan dermed ikke tillates revet. Disse bygningenes ytre må skjøttes på en antikvarisk forsvarlig måte. Det vil blant annet si at der hvor vanlig vedlikehold ikke strekker til, må reparasjoner utføres slik at det ferdige resultatet blir mest mulig likt originalen. Og dersom en ønsker å gjøre forandringer på utseendet i form av nye vinduer, påbygg osv., må tegningene godkjennes av antikvarisk myndighet." I vår uttalelse av 05.12.2016 fremgikk det at vi vurderte det samlede bygningsmiljøet innenfor daværende planområde til å ha høy lokal

verneverdi. Dette gjelder også for de områdene som nå skal inkluderes i planarbeidet. Vi viser for øvrig til vår uttalelse av 05.12.2016 når det gjelder særskilt vurdering for Hans Mustads gate 1, gnr 67 bnr 742, Hunnsvegen 10, gnr 67 bnr 822 og Siggeruds gate 2A, gnr 67 bnr 1007 og naboeiendommen gnr 67 bnr 1006.

Oppland Fylkeskommune, brev datert 05.11.2016 og 27.02.2017

2. I referat fra oppstartsmøte med kommunen er alle viktige planhensyn bemerket fra kommunen, og fylkeskommunen viser til disse. Fylkeskommunen viser også til merknaden fra vegvesenet og ber forslagsstiller samarbeide med dem om framtidig gateprofil.
3. Fylkeskommunen mener at det bør vurderes bebyggelse opp mot tre etasjer på en så sentral tomt, særlig hvis antall boenheter må økes for å klare å finansiere en parkeringskjeller. Dette må vurderes opp mot hensynet til strøkskarakteren med toetasjes hus med saltak.
4. Vedrørende Hans Mustads gate 1, Kvisgårdshjørnet: Her opprettholder Kulturavenheten tidligere vurdering gjort ved tidligere rivesøknad, som ber om at det stilles krav om gjenreisning av en kopi av tidligere Kvisgårdshjørnet, og ber om at det blir tatt hensyn til i det videre arbeidet.
5. Vedrørende Hans Mustads gate 1, bakbygning: Det er ønskelig å fortsatt bevare bakbygningene på eiendommen, og at de reguleres til bevaring ved at det utarbeides reguleringsbestemmelser om vern knyttet til arealformålet for bygningene i kombinasjon med juridisk linje, Bygg, kulturminner med mer som skal bevares, sosikode 1210. Alternativt kan bygningsmiljøet ivaretas gjennom hensynssone c. Fylkeskommunen erfarer at det er gitt rivetillatelse til svært mange uthusbygninger som er gitt vernegrad i "Verneplanen" siden planen ble vedtatt. Slik vi ser det vil bakbygningene bidra til et helhetlig bygningsmiljø sammen med en rekonstruert hjørnebygning. Dersom det er vanskelig å benytte bygningen til boligformål ber vi om at det ses på muligheten til å videreføre bruk av bygningen som lager/boder til de nye boligene. Fylkeskommunen vil også be om at det utarbeides en teknisk tilstandsvurdering av bygningen.
6. Vedrørende Hunnsvegen 10: Her har Fylkeskommunen samme anbefaling som for bakbygningen i Hans Mustads gate 1, jf. punkt 4 over.
7. Vedrørende Siggeruds gate 2A: Kulturavenheten har ikke merknader til at det legges opp til rivning av eksisterende bygning.
8. I Verneplanen omtales Hans Mustads gate 3 som en typisk boliggård, oppført av tre i 2 etasjer pluss loftsetasje. Det er en hjørnegård med tydelig avsneining av den eller regulære huskroppen med saltak. Bygningen har en viktig plassering og markerer kvartalets hjørne. I likhet bygninger omtalt i vår forrige uttalelse anbefaler vi at også denne bygningen har lokal verneverdi, og anbefaler at denne reguleres til bevaring. Dette gjelder også for Bakkegata 9, gnr 67 bnr 579, Risegården med tilhørende bakgårdsbebyggelse. Bolig/forretningsgårdene med tilhørende bakgårdsbebyggelse er viktige deler av kulturmiljøene man finner i de ulike kvartalene i Gjøvik. Kvartal 37 er fremdeles et kvartal der mange bygninger er bevart og man finner derfor at dette er et kvartal med høy lokal verneverdi.

Forslagsstillers kommentar:

1. De aktuelle bygningene som krever vern er i plankartet gitt hver sine

hensynssoner, H 570_1-2. Planbestemmelse § 8.3 sikrer videre intensjonene med verningen, slik de både fremkommer av merknaden og av den opprinnelige Verneplanen for Gjøvik sentrum.

2. Vi mener planforslaget ivaretar de hensyn som det pekes på i oppstartsreferatet på en god måte. Planforslaget skal imidlertid både balansere sprikende hensyn fra to ulike statlige aktører som argumenterer ulikt vedrørende fortetting og utnytting. Fylkesmannen forventer høy arealutnytting på et så sentralt kvartal, mens Statsbygg ikke ønsker høye bygg langs Hans Mustads gate. I tillegg skal planen balansere forholdet til ny og gammel bebyggelse. Vurderinger rundt disse forholdene fremkommer nærmere i kapittel 6. Det har ikke vært dialog med Statens vegvesen i forbindelse med utarbeiding av planforslaget. Vi håper offentlig ettersyn kan benyttes til å kommentere forhold som angår gateprofilen, og at dette evt. justeres i etterkant av dette.
3. Mot Siggeruds gate er det, slik som fylkeskommunen ønsker, lagt opp til en bebyggelse på tre etasjer. Mot Hans Mustads gate vises det imidlertid til innkommet brev fra Statsbygg, datert 30.01.2017, der det varsles innsigelse dersom det legges opp til bebyggelse på over to etasjer ut mot Hans Mustads gate. Dette er begrunnet i innsynsmuligheter mot fengselets lufttegard. På bakgrunn av dette har vi valgt å ikke åpne for mer enn to etasjer ut mot Hans Mustads gate.
4. Det ønskes ikke å imøtekomme denne merknaden. Generelt er det vanskelig å gjenskape kopier av gammel bebyggelse og samtidig ivareta moderne krav til bebyggelse, slik de fremkommer av teknisk forskrift. Her kan nevnes takhøyde med ventilasjon og størrelse på innvendige rom. Det går heller ikke vært et krav fra Gjøvik kommune at ny bebyggelse skal oppføres som en kopi av gammel bebyggelse. I volum vil imidlertid ny bebyggelse ligne noe på det gamle Kvisgårdshjørnet, i og med det legges føringer på etasjeantallet og saltak også på den nye bebyggelsen.
5. Det er ikke ønskelig å bevare bakbygningen, noe det er flere grunner til. Hovedårsaken til dette er at bygget er i svært dårlig forfatning, noe utarbeidet teknisk rapport med tydelighet viser. Det er ikke økonomisk regningsvarende å gjøre reparasjoner på bygget, til det har byggets forfall gått for langt.
Sett opp vår tidligere påstand med referanse til verneplanen, var det først og fremst selve Kvisgårdshjørnet som gjorde at også bakbygningen ble innlemmet i verneplanen. Siden dette bygget brant, er ikke denne helheten her lenger. Når vi nå i tillegg har besluttet å regulere hele kvartalet, og gjennom dette åpne opp for en ny bruk av det tilstøtende «Mjøsdata»-bygget mener vi argumentene for å rive blir enda tydeligere. Det vil med riving åpne seg betydelig muligheter for en helhetlig videreutvikling av kvartalet.
6. Merknaden anses som ivaretatt gjennom at bygget er gitt egen hensynssone og tilhørende bestemmelse om bevaring, jf. planbestemmelse § 8.3.
7. Tas til orientering.
8. Hans Mustads gata 3 reguleres til bevaring på lik linje med Hunnsvegen 10. Bakkegata 9 er ikke omtalt i Verneplanen, og det ønskes på nåværende tidspunkt å gjøre endringer i statusen på denne begrensinger knyttet til denne bebyggelsen. Eier er ikke en del av planen og skal etter vår vurdering hverken påføres nye føringer eller utviklingsmuligheter.

Statens vegvesen, brev datert 07.02.2017 og 25.11.2016

Det er tidligere varslet oppstart for del av samme kvartal. Vi viser derfor til brev av

25.11.2016 med våre merknader uten å gjenta dem her. I tillegg har vegvesenet nye kommentarer:

1. I reguleringsplanen for gjennomgående sykkelveg langs fv.172 er det lagt inn en adkomst til 67/742 fra Hans Mustads gate. Den måtte nødvendigvis være der da planen ble vedtatt, men situasjonen er endret etter at bygningen brant og ble revet. Primært ønsker vi at all adkomst til planområdet legges via Siggeruds gate. Dersom det blir helt nødvendig med en adkomst også fra Hans Mustads gate, må den legges lenger vestover fra krysset enn den som er regulert i sykkelvegplanen og tilfredsstillende krav til frisisikt.
2. Langs fv.172 Hans Mustads gate må det konkret ses på den regulerte løsningen og høyder i byggeplanen for den. Det regulerte fortauet forbi 67/742 er smalnet inn til cirka 2,2 meter på grunn av sikkerhetskrav fra fengselet på motsatt side. I planprosessen som nå er varslet vil vi gjerne diskutere mulighet for å breddeutvide dette ut til 2,5 meter (som er standard i bygatene i Gjøvik).
3. Langs fv.132 Hunnsvegen vil det også være nødvendig å gå detaljert til verks. Ikke minst på grunn av mur med gjerde langs GBNR 67/822, som det kanskje kan bli nødvendig å gjøre noe med (hvis det er mulig) i forbindelse med framtidige løsninger i Hunnsvegen og videre oppover Prost Bloms gate.
4. ATP-prosjektet i Gjøvik arbeider med en gatebruksplan for Gjøvik by. Gatebruksplanen er ikke vedtatt. Framtidig gateprofil i Hunnsvegen og Prost Bloms gate er ikke utredet. Det viktig for Vegvesenet å bidra i planarbeidene for å sikre rom for et nytt og framtidsrettet gateprofil i Hunnsvegen.
5. I følge nytt oppstartsmøte-referat legges byggelinjer i horisontalplanet hhv. i forlengelsen av fasaden på eksisterende bygg i Hunnsvegen 10, GBNR67/822 og i den regulerte, ytre (nordvestre) kant av fortauet langs Hans Mustads gate. Det vil fortsatt være behov for dialog om byggelinjens høyde i vertikalplanet, slik at nye bygg tilpasses eventuelt endret høyde på framtidig veg og fortau.
6. I vår merknad 25.11.2016 ble det uteglemt å nevne at det ligger holdeplass for buss i Hunnsvegen utenfor Kvartal 37; «Hunnsvegen Brannstasjonen». I prosessen må det avklares med Oppland fylkeskommune/Opplandstrafikk om denne skal opprettholdes og om det eventuelt er behov for leskur. Vi mener det skal legges til rette for kantstopp med plattform dersom holdeplassen skal opprettholdes, og da må dette reguleres inn. Pr. i dag er 2 holdeplassen svært lite i bruk, men det må tas høyde for eventuelle endringer i rutetilbudet framover.

Forslagsstillers kommentar:

1. Planforslaget legger opp til at forholdet blir ivaretatt. All innkjøring med bil til 67/742 vil i fremtiden skje via Siggeruds gate. Det vil imidlertid bli etablert en gjennomgangsmulighet for gangtrafikk ut mot Hans Mustads gate.
2. I plankartet er det valgt å regulere inn en linjeføring for fortauet som lar seg etablere langs hele gateløpet, inkludert ved eksisterende bebyggelse i langs Hans Mustads gate. Dette forholdet ble kanskje ikke tatt i betraktning da Statens vegvesen uttalte seg isolert for «Kvisgårdshjørnet» Det vil ikke være mulig å etablere full bredde på 2,5 meter langs hele gatas løp. I plankartet har regulert fortau en bredde på
3. Vi vurderer det dit hen at handlingsrommet for å vurdere fortau langs Hunnsvegen i praksis er betydelig mindre enn det vegvesenet legger til

grunn. Dette har sammenheng med at gjerde ut mot Hunnsvegen ved Hunnsvegen 10 står på en betongmur. Det er betydelig nivåforskjell på Hunnsvegen 10 og vegen. Det vurderes som usannsynlig at denne muren vil bli flyttet. Tiltaket må evt. inngå i en helhetlig reguleringsplan for Hunnsvegen. Det er lagt til grunn at muren også i fremtiden blir værende der den ligger, og at denne definerer også fremtidige byggegrenser.

4. Samme vurdering som over. Dersom statens vegvesen vurderer forholdene annerledes, må offentlig ettersyn benyttes til å belyse dette, samt evt. gjøre revideringer i planmaterialet i etterkant av dette.
5. Det bes om at denne dialogen tas gjennom offentlig ettersyn der Statens vegvesen tar stilling til foreliggende planforslag.
6. Det er ikke ønskelig å avgi arealer til fremtidig bussløsning, og vi mener en kantstopp med plattform ikke nødvendigvis er en god løsning. Dersom tiltak skal gjennomføres langs Hunnsvegen, må denne vegen reguleres. Det ønskes at problemstillingen håndteres i denne sammenheng.

NVE, epost datert 19.11.2016

NVE har ingen konkrete tilbakemeldinger ved varsel om oppstart, men henviser til den generelle sjekklista som NVE har utarbeidet for planforslag. Dersom planforslaget berører noen av temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring.

Forslagsstillers kommentar:

Etter en utsjekk mot den aktuelle sjekklista kan det ikke sees at planforslaget vil komme i konflikt med denne. Det er ikke vassdrag innenfor planområdet, området er ikke flomutsatt som følge av 20 meters beltet langs bekk, og området er ikke skredutsatt.

Organisasjoner, foreninger og interessegrupper:

Eidsiva Energi AS, epost datert 2.11.2016

1. Eidsiva Nett AS har ingen spesielle kommentarer i forhold til det forestående reguleringsarbeidet foruten at vi har kabelanlegg i fortauet i Hunnsvegen, Hans Mustads gate samt Siggerudsgate som vi ber om at det blir tatt hensyn til hvis planene medfører graving i disse områdene.
2. Eidsiva Nett AS ser det som en fordel om utbygger tar tidlig kontakt for å avklare effektbehov og tilknytningspunkt før eventuelle bygg blir oppført.

Forslagsstillers kommentar:

Det legges til grunn at disse forholdene kan ivaretas i den videre prosessen uavhengig av selve planforslaget.

Statsbygg, brev datert 30.01.2017

Statsbygg anser at høydene kan komme i konflikt med kriminalomsorgens virksomhet. Avdeling Gjøvik er en avdeling med høyt sikkerhetsnivå. Fengselet er bekymret for økte innsynsmuligheter ovenfor innsatte som befinner seg i luftegården. Da luftegården ble oppført i 2008, ble det ført opp yttervegger som nettopp skulle skjerme de innsatte fra innsyn fra tilstøtende bygg i forbindelse med lufting. Statsbygg fraråder bebyggelse på over 2 etasjer og varsler innsigelse dersom dette ikke blir hensyntatt i videre planarbeid. Ved behov stiller Statsbygg og kriminalomsorgen gjerne på et møte med forslagstiller og/eller kommunen.

Forslagsstillers kommentar:

Vi erkjenner at våre utbyggingsplaner kan komme i konflikt med hensynet til fengselet. Overordnet vil vi imidlertid påpeke at deler av denne situasjonen allerede foreligger i dag, uten at dette derfor ikke er en helt ny situasjon.

Vi mener videre det er uheldig at fengselet i praksis båndlegger en del av omkringliggende byggehøyde, på samme måte som fengselet ser motsatt på situasjonen. Gjøviks behov for fortetting, samtidig som hensynet til fengselet ivaretas er en overordnet prinsippdiskusjon som ikke bare kan løses som en del av denne reguleringen. For å ikke forsinke planprosessen videre aksepterer vi i stor grad fengselets føringer. Det legges ikke opp til bebyggelse over to etasjer. I tillegg skal det ikke være vinduer i takflater langs Hans Mustads gate. Det åpnes imidlertid for takterrasse på deler av bebyggelse langs Hans Mustads gate, men dette planlegges dog på bakre del av bygget. Dette er en nødvendighet for å muliggjøre boligformål. Det vil også være en mulighet å etablere en tett vegg langs takhagen i retning fengselet, for å sikre ytterligere at innsyn ikke er mulig. Bygget er ikke egnet eller ønsket for forretningsvirksomhet. Fravær av forretningsvirksomhet og tilhørende publikumsaktivitet må også sees på som en fordel fra fengselets side.

Vi mener vi sum merknaden er godt i varetatt.

Mjøsmuseet, notat datert 10.11.2016

Som i øvrige saker som kan berøre verneinteresser i forhold til gammel bebyggelse, har Gjøvik kommune henvendt seg til Mjøsmuseet for å få utarbeidet et fagkyndig notat vedrørende verneverdi. Notatet er vedlagt i sin helhet til saken.

Hovedtrekkene i konklusjonen gjengis her:

1. Det pekes på at bakbygningene til Hans Mustads gate 1 har vernegrad 2 og kan ikke rives. Mjøsmuseet trekker frem Oppland Fylkeskommunes kulturarvenhetens anbefaling i forbindelse med rivningen av selve Kvisgårdshjørnet at dette er et komplett miljø som må bevares. Bakbygningen må bevares i sin helhet. Det vises videre til at denne type bebyggelse snart er et ikke eksisterende fenomen i Gjøvik sentrum.
2. Siggerudsgate 2A bør vurderes i forhold til vernegrad ved revisjon av verneplanen. Bygningen er opprinnelig fra byens skifertak-periode, ca. 1920. Bygningen har gjennomgått en tidlig modernisering/oppgradering av fasadene, som er tydelig og som har vært typisk for sin tid - 1960/-70-tallet. Det stilles spørsmålstegn ved om en endring / det uoriginale er grunn for å akseptere riving?
3. Det stilles spørsmålstegn ved både om det trengs en revisjon av verneplanen for Gjøvik sentrum, samt om det er slik at intensjonene fra planen fortsatt lever. Etter Mjøsmuseets vurdering er verneplanen «hul» som ikke kan måle styrke mot utbyggingsinteresser.

Forslagsstillers kommentar:

1. Det er riktig som Mjøsmuseet påpeker at Hunnsvegen 1 har vernegrad 2, og dermed som hovedregel ikke kan rives. Verneplanen sier imidlertid samtidig at derom en slik søknad allikevel blir fremmet, må det foreligge reguleringsplan med premisser for ny bebyggelse før det kan gis rivningstillatelse. Verneplanen sier videre at det «ved påstand om dårlig teknisk stand som bakgrunn for rivningssøknad må søker legge frem fagmessig holdbar dokumentasjon». Denne dokumentasjonen følger i form av

- en teknisk tilstandsvurdering.
2. Siggeruds gate 2A er ikke omtalt i verneplanen. I oppstartsmøte med kommunen i forbindelse med denne planen ble det heller ikke påpekt direkte at det var en forutsetning for planarbeidet at denne bebyggelsen ikke kunne rives. Forslagsstiller er uenig i konklusjonen fordi Hvis Gjøvik kommunes overordnede mål om å fortette sentrum og «bli mer by» ligger det i sakens natur at det kan oppstå interessekonflikter mot eksisterende bebyggelse. Diskusjonen om hva som skal vise den historiske utviklingen av byen, og hva som skal muliggjøre en videre utvikling er ingen enkel diskusjon, og kanskje må det erkjennes at det finnes til dels svært motstridende syn på hvor denne grensen går. Sett fra vår side er det ønskelig å rive bygget for å ha mulighet til å se mer helhetlig på utviklingen av denne delen av kvartalet. Gjøvik kommune må som en del av sin saksbehandling ta stilling til om de er enig i denne vurderingen.
 3. Mjøsmuseet reiser her en del relevante, men overordnede og prinsipielle spørsmål. Disse diskusjonene kan ikke tas inn i sin helhet som en del av denne konkrete plan. Det erkjennes at planen delvis går på tvers av verneplanen, og således kanskje er med på å frata planen relevans. Samtidig mener vi at de faktiske forholdene på stedet tilsier at det skal være mulig med en pragmatisk holdning til hvilke bygg som skal rives og hvem som skal vernes.

Direkte berørte parter og naboer:

Det har ikke kommet inn merknader fra direkte berørte parter og naboer

8. FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER

Denne reguleringsplanen er et veldig godt eksempel på de motstridende interessene en reguleringsplan skal forsøke å forene. Det overordnede ønsket om fortetting i Gjøvik by medfører at dette ønsket i flere konkrete tilfeller vil måtte vurderes opp på vernehensyn på den ene siden og ny bruk på den andre siden. Når byen ikke skal vokse i bredden, men fra innsiden må arealer resirkuleres. Hensynet til vernehensyn og trafikkmønster er et annet eksempel. Ved varsel om oppstart signaliserer Oppland Fylkeskommune og Statens vegvesen synspunkter som delvis er motstridende. Det vil ikke være mulig å oppnå ønsket trafikkbilde uten å gå på bekostning av verneinteresse fordi det forutsettes adkomst fra Hans Mustads gate legges lenger vest.

Et tredje diskusjonstema er hvor tung utnyttningen skal være, sett spesielt fengelets interesser.

I sum mener vi planforslaget forener de ulike behovene og bidrar til å revitalisere et kvartal som har hatt en mangelfull estetisk utforming over noe tid.



BESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR KVARTAL 37

	Plandato:	20.02.2018
	Sist revidert:	14.05.2019
	Godkjent:	
	Planid:	05020400

§ 1 PLANENS FORMÅL

Hensikten med planen er å:

- Legge til rette for ny bebyggelse på eiendommene 67/742, 67/744, 67/822, 67/1006.
- Fastsette hvilken del av eksisterende bebyggelse som kan rives.
- Legge til rette for en bruksendring og utvikling av eksisterende bebyggelse på 67/744 til boligformål.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Frittliggende småhusbebyggelse	BFS 1-2	1111
		Konsentrert småhusbebyggelse	BKS 1	1112
		Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	BB 1-3	1113
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og	Kjøreveg, offentlig	o_Kj 1-3	2011
		Fortau, offentlig	o_F 1-3	2012

	teknisk infrastruktur			
§ 12-6	Hensynssoner	Bevaring kulturmiljø	H570_1-2	
		Gul støysone	H210_1-2	
		Rød støysone	H220_1	

§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4-1 Krav til situasjonsplan og utomhusplan

Generelle krav til situasjonsplan

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan for kvartalet.

Situasjonsplanen skal følge søknad om rammetillatelse, og skal vise i målestokk 1:500 :

- Eksisterende og planlagt bebyggelse
- plassering og utforming av adkomst (inkl. nedkjøring til parkeringskjeller)
- stigningsforhold
- bil- og sykkelparkering,
- renovasjonsløsning
- nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner.
- tomtegrenser og byggegrenser
- terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder
- forstøtningsmurer
- bevaring/planting av vegetasjon m.m.
- nærlekeplass
- evt.støyskjermingstiltak
- frisiktlinjer

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent utomhusplan for det aktuelle delområdet. Utomhusplan skal følge søknad om igangsettingstillatelse, og skal vise i målestokk 1:200:

- eksisterende og planlagt bebyggelse, inkl. evt. boder/postkassestativ o.l
- oppholdsarealer/møteplasser og lekeplasser.
Utforming av lekeapparat, benker og annen innredning.
- plassering og utforming av adkomst (inkl. nedkjøring til parkeringskjeller)
- stigningsforhold angitt med kotelinjer og punkthøyder
- bil- og sykkelparkering,
- felles avfalls løsninger mht.drifting og universell utforming.
- nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner.
- tomtegrenser og byggegrenser
- terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder
- Forstøtningsmurer
- bevaring av eksisterende og planting av ny vegetasjon.
- materialbruk i dekker
- evt.støyskjermingstiltak

- redegjøre for universell utforming f.eks ledelinjer, kritiske fallforhold m.m
- utvendig belyningsplan som viser plassering av lyspunkter.

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Høydetilpassing kan vises med fotomontasjer, perspektivskisser eller snitt- og fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng.

§ 4-2 Rekkefølgekrav

§ 4-2.1 Detaljplaner og rekkefølge før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

- Tekniske detaljplaner:
Før det kan gis rammetillatelse for tiltak på det enkelte delfelt skal *Teknisk detaljplan for Vann- og avløp og Plan for overvannshåndtering* for det aktuelle delfelt være godkjent av Gjøvik kommune, jf. § 4.5.
- Godkjent situasjonsplan:
Før det kan gis rammetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent situasjonsplan for det aktuelle delfeltet. Situasjonsplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 4.1.
- Universell utforming/tilgjengelighet:
Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge en redegjørelse og utomhusplan 1:200 for hvordan universell utforming/ tilgjengelighet er ivaretatt for fremtidig bebyggelse på det aktuelle delområdet med tilhørende uteoppholdsarealer. Utomhusplanen skal dekke det omsøkte byggetrinn.
- Trinnvis utbygging:
Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse innenfor BB 2 skal det foreligge brukstillatelse / ferdigattest for bebyggelse innenfor BB 1. Dette for å sikre felles parkering ved full utbygging.
- Felles lekeplass/uteoppholdsareal
Før det kan gis rammetillatelse for BB 1 og BB 2 skal det foreligge godkjent situasjonsplan for felles lekeplass/uteoppholdsareal innenfor BB 1 og BB 2.
- Støyskjermingstiltak:
Rammesøknad skal definere nødvendige byggtekniske løsninger og avbøtende støyskjermingstiltak i henhold til § 4.4.1. Utarbeidet støyrapport skal danne grunnlag for videre sikring av støyavbøtende tiltak før rammesøknad. Utbygging kan ikke finne sted før forarbeidende tiltak er dokumentert og godkjent.
- Avtale om anleggsbidrag
Det skal være fremforhandlet en avtale om anleggsbidrag mellom Gjøvik kommune og forslagstiller innen det gis rammetillatelse for bebyggelse BB2 og BB3.

§ 4-2.2 Rekkefølgekrav før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- Ferdigstilling av anlegg

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg innenfor det aktuelle delfeltet, skal nødvendig vann- og avløpsnett, overvannssystemer, tilhørende uteområder og parkeringsplasser tilknyttet det aktuelle delfelt være ferdig opparbeidet.

b) Ferdigstilling av uteoppholdsareal

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg i den enkelte byggefase skal felles tilhørende leke- og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i samsvar med krav stilt i Gjøvik kommunes lekeplassveileder.

Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, kan kommunen gi utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.

Det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til det enkelte byggetrinn, gitt at midlertidige utearealer er ivaretatt og at permanente felles utearealer er ferdigstilt senest innen 3 år fra byggestart.

c) Ny avkjørsel til Bakkegata

d) Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BB 3 skal hovedavkjørsel være flyttet til Bakkegata.

e) Fortau

Fortau skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

f) Støyskjermingstiltak

Nødvendige støyskjermingstiltak for uteoppholdsarealer skal være etablert og dokumentert før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis, jf.§4.4.1

§ 4-3 Utforming

(PBL § 12-7 nr 1)

Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal ta hensyn til at det samlede gateløpet fremstår med god sammenheng og høy estetisk verdi.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses tilliggende bebyggelses skala og uttrykk og bidra til et positivt gatebilde.

Hovedprinsippene i vedlagte skisseprosjekter kan legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse.

Byggelinjer:

Nye bygg skal plasseres ut til fortau slik at de danner et sammenhengende gateløp uten sprang i fasadelivet mot nabobebyggelsen. Planlagte nye bygg innenfor BB1-3 skal plasseres i tråd med prinsippene i illustrasjonsplanen og skisseprosjektene som følger reguleringsplanforslaget.

§ 4-4 Grenseverdier for tillatt forurensning og krav til miljøkvalitet

(PBL § 12-7 nr 3)

§ 4-4.1 Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder.

Støynivå innendørs skal tilfredstille kravene i TEK17, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse. Ved søknad om rammetillatelse for ny boligbebyggelse som kan være utsatt for støy skal tiltakshaver dokumentere at grenseverdiene ikke overskrides gjennom en støyfaglig vurdering og hvor beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Innendørs lydnivå i boligene skal ivaretas etter NS8175/TEK17. I gulstøysone kan det etableres bebyggelse for støyfølsomt bruksformål dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet.

Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen :

- Alle boenheter i ny bebyggelse skal være gjennomgående med tilgang til stille side.
- For hver boenhet i ny bebyggelse skal minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredstilles.
- Ved ombygging av eksisterende bebyggelse skal et størst antall boenheter være gjennomgående med tilgang og soverom til stille side.
- Krav til gjennomgående boenheter i eksisterende bebyggelse kan unntaksvis fravikes for en mindre andel av bebyggelsen hvor det er praktisk krevende å sikre gjennomgående løsning. Dette forutsetter at andre avbøtende tiltak som fransk balkong, vinterhage eller balkonger med støyskjerming o.l. sikrer tilfredsstillende støynivå på fasade. Tiltakene må ikke virke negativt avvikende for den arkitektoniske helheten for bygget eller for omgivelsene for øvrig.
- Det skal etableres høy lydisolasjon i fasader og vinduer med den beste lydisolasjonen som kan oppnås med isolerglassvinduer.
- Det skal benyttes forsert balansert ventilasjon. Luftinntak for ventilasjon skal vende bort fra støyutsatt fasade.
- Boliger utsatt for mye sol skal ha solavskjerming slik at temperaturen innendørs holdes såpass lav at lufting er unødvendig. Det stilles likevel krav om at vinduer, glassdør, evt fransk balkong kan åpnes.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer jf.§ 4.6 *Uteoppholdsarealer*, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredstilles.
- Felles uteareal skal tilfredsstillende grenseverdiene for støy i tabell 3.

§ 4-5 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
(PBL § 12-7 nr 4)

§ 4-6.1 Tekniske anlegg

Strømsforsyning og tele-/tv- /datakommunikasjon

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv- /datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

Avfallsanlegg

Det skal etableres felles avfallsanlegg for ny bebyggelse, for minimum hvert enkelt delområde. Flere delområder kan gå sammen om felles avfallsløsning. Det tillates nedgravde avfallsløsninger.

Plassering av avfallsbeholdere skal framgå av situasjonsplan og utomhusplan jf. § 4-1. Det skal sikres framkommelighet for renovasjonsbil.

§ 4-6.2 Overflatevann

Innenfor det aktuelle tiltaksområdet skal det etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. For BB1 og BB2 kan felles lekeplass /uteoppholdsareal benyttes som område for overvannsløsninger, dersom dette ikke går på bekostning av annen utforming av arealet.

Det tillates et maksimalt påslipp på 5 l/s ut på kommunal overvannsledning.

Ved oppgradering av eksisterende bygg tillates eksisterende løsning for overvann videreført.

§ 4-6.3 Universell utforming

Teknisk forskrift skal legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse.

Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i forbindelse med byggesaksbehandling, jf. § 4-2.1.c)

§ 4-6.4 Uteoppholdsarealer

Private uteoppholdsareal:

- Minsteuteoppholdsareal (MUA) for blokkbebyggelse er 6 m² pr boenhet.
- Minsteuteoppholdsareal (MUA) for ny frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1-2) er 100 m² pr boenhet.
- Minsteuteoppholdsareal (MUA) for ny konsentrert småhusbebyggelse er 20 m² pr boenhet.
- Det stilles ikke krav til private uteoppholdsarealer for boliger som er lik eller mindre enn 25 m².

Private uteplasser skal ha solinnfall i sommerhalvåret, og skjermes mot støy og biltrafikk.

Felles uteoppholdsarealer/møteplass:

- Det skal etableres en felles nærlekeplass for BB 1 og BB 2 på minimum 200 kvadratmeter. Plassering av nærlekeplassen skal skje innenfor BB2 og i samsvar med prinsipper i illustrasjonsplanen vedlagt planforslaget.
- Krav gitt i gjeldende lekplasseveileder skal legges til grunn for utforming.
- Det skal etableres felles takhage på min 10 m² per boenhet for boliger på BB 3. Takhagen skal plasseres og utformes slik at den vil hindre direkte utsyn til fengselet. Skjerminingen skal inngå som en del av byggets volumet. Det tillates ikke etablering av partytelt og liknende flyttbare insatallasjoner på takterrassene til BB2 og BB3.

§ 4-6.5 Framkommelighet for brannbil

Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slökkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slukkeinnsats, jf. Byggteknisk forskrift.

§ 4-6.6 Utnyttelsesgrad og byggegrenser

Tillatt BYA regnes i prosent av netto tomteareal.

Parkering på bakkeplanet regnes med i BYA.

§ 4-6.7 Energi og klima

Byggeområdet og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger jf. Forskrift om teknisk krav til byggverk (TEK-17) eller til enhver tid gjeldende forskrift. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Fasader på ny bebyggelse skal ha trekledning.

§ 4-7 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser (PBL § 12-7 nr 7)

§ 4-7.1 Parkering

Bilparkering

- Hver boenhet skal sikres minimum 0,3 parkeringsplass.
- Det skal etableres fellesløsninger for BB 1 og BB 2. Disse skal fordeles på parkeringskjeller og bakkeparkering.
- Det tillates benyttet midlertidig bakkeparkering innenfor BB 2 for boenheter innenfor BB 1 og BFS 1. (Før utbygging av BB 2)

Sykkelparkering

- Det skal avsettes plass til 1,0 sykler pr. boenhet for boenheter innenfor BB 1-3, som mindre eller lik 40 kvadratmeter.
- Det skal avsettes plass til 1,5 sykler pr. boenhet for boenheter innenfor BB 1-3, som er større enn 40 kvadratmeter.
- Det skal etableres fellesløsninger for BB 1 og BB 2.
- Det skal etableres fellesløsninger for BB 3 og BFS 2.
- Det skal etableres sykkelparkeringsplasser i parkeringskjeller på BB2 og i underetasje på BB1 for minimum 25% av kravet for sykkelparkering for hver av bebyggelsene. (8 plasser til sammen for BB1, BB2 og BKS1)
- Sykkelparkering skal samles og ha takoverbygg. Sykkelskuret må plasseres på egnet sted ihht.adkomst og ikke oppta større solrike utearealer.

§ 4-7.2 Avkjørsler og parkering

Plassering av avkjørsler er vist på plankartet med piler. Antallet og fra hvilken gate/veg tomte skal ha adkomst, er bindende. Det tillates mindre stedstilpasset justering i tråd med endelig situasjonsplan.

§ 5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5-1 Boligbebyggelse (PBL §§ 12-7 nr 1 og 6)

§ 5-1.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, BFS 1-3 Særbestemmelser for det enkelte felt:

BFS 1

Eksisterende bolig innenfor BFS 1 skal bevares, jf. hensynssone H570_1 og bestemmelse § 8.3.

BFS 2

Eksisterende bolig innenfor BFS 2 skal bevares, jf. hensynssone H570_2 og bestemmelse § 8.3. Det skal sikres felles uteoppholdsareal på minimum 20 kvadratmeter, gjennom et tilbygg koblet til eksisterende bygg.

Renovasjon skal løses på bakkeplan under terrasse i tilbygget. Renovasjonsløsningen skal være felles for BB3 og BFS 2.

§ 5-1.2 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS 1

Området reguleres til byggeområde -konsentrert småhusbebyggelse. Dagens situasjon stadfestes.

§ 5-1.2 Blokkbebyggelse, BB, 1-3

Områdene reguleres til blokkbebyggelse (lavblokk).

Særbestemmelser for det enkelte felt:

BB 1

- Utforming kan følge hovedprinsippene i vedlagt skisseforslag fra JAF arkitektkontor. Fasadeåpninger og vindustørrelser skal tilpasses nærliggende boligens skala.
- Bebyggelse skal oppføres med saltak.
- Maksimal BYA er 90%.
- Maksimal mønehøyde er kote 166.00.
- Det skal sikres en gangbar gjennomgang mellom Hans Mustads gate og felles lekeplass / felles uteoppholdsareal innenfor BB 1 / BB 2. Gangpassasjen skal kunne brukes av beboere innenfor BFS 1 og BB 1-2.
- For å hindre innsyn til Gjøvik fengsel tillates ikke loftsluker / vinduer på takflate.
- Det skal etableres kjelleretasje til boder.
- Det skal etableres maksimalt min 13 boenheter.
- Fasadematerialet skal være trekledning.
- Minumim 30% av boligene skal være universelt utformet

BB 2

- Utforming kan følge hovedprinsippene i vedlagt skisseforslag fra JAF arkitektkontor. Fasadeåpninger og vindustørrelser skal tilpasses nærliggende boligens skala.
- Bebyggelse skal oppføres med saltak. Det tillates at deler av taket utformes til takterrasse/takhage, i tråd med prinsippet i vedlagt planskisse, alt.2.
- Nødvendig parkeringsbehov for bil skal fortrinnsvis løses i P-kjeller. P-kjeller skal dimensjoneres for å sikre felles p-krav knyttet til BB 1-2.
- Maksimal BYA er 45%.
- Maksimal mønehøyde er kote 168.00. Det tillates mindre konstruksjoner som takterrasse/takhage innenfor en maksimal høyde på 168.50.
- BB2 tillates benyttet som overflateparkering for BB 1 og BFS 1 frem til tomte bebygges.
- Det skal etableres min 10 boenheter.
- Fasadematerialet skal være trekledning.
- Minumim 30% av boligene skal være universelt utformet.

BB 3

- Utforming kan følge hovedprinsippene i vedlagt skisseforslag fra KONTUR. Fasadeåpninger og vindustørrelser skal tilpasses nærliggende boligens skala.
- Eksisterende bygg skal videreføres med flatt tak.
- Nytt mellombygg skal etableres med saltak.
- Maksimal BYA er 80%.
- Maksimal gesimshøyde for eksisterende bebyggelse, samt tilbygg til eksisterende bebyggelse med flatt tak er kote 164.00. Det tillates mindre takbygg som trapp/ heis-sjakt over denne høyde. Det tillates mindre konstruksjoner slik som pergola, plantekasser, rekkverk/ evnt støyskjerming

i forbindelse med opparbeiding av takhage. Takbygg/heissjakt, pergola og skjermvegger skal trekkes inn fra gesims og oppføres slik at de fremgår som en del av bygningsvolumet og visuelt underordner seg dette.

- Maksimal mønehøyde for ny bebyggelse med saltak er kote 166.00.
- Parkering skal etableres i kjeller.
- Det tillates etablert enten bilheis eller rampe ned til parkeringskjeller. Detaljert utforming skal vises i situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad.
- Det skal etableres minimum 8 og maksimalt 12 boenheter innenfor delområdet.
- Det tillates etablert en felles takhage for felles uteopphold jf krav gitt i § 4-6.4. Det skal ikke være utsyn til luftgården i Gjøvik fengsel fra takterrassen.
- Det skal benyttes trekledning som hovedmateriale på fasader på nytt bygg.
- Eksisterende bygg skal opparbeides som pussede fasade eller skjermtegl, evt i kombinasjon med trekledning.
- Utforming av fasader skal tilpasses tiliggende bebyggelse/ sammenhengende gateløp på en estetisk god måte.
- Minumim 30% av boligene skal være universelt utformet.

§ 6 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6-1 Kjøreveg, offentlig, o_Kj 1-3

- o_Kj 1 er offentlig veg (Hunnsvegen) og planen stadfester dagens arealbruk.
- o_Kj 2 er offentlig veg (Siggeruds gate) og planen stadfester dagens arealbruk.
- o_Kj 3 er offentlig veg (Bakkegata) og planen stadfester dagens arealbruk.

§ 6-2 Fortau, offentlig, o_F1-3

Fortauene o_F1-3 er regulert til offentlig fortau. Fortauene skal ha fast dekke.

§ 8 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

§ 6.1 Støysone - Gul sone (H220_1)

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at de nye boligene med tilhørende uteområder tilfredsstillende anbefalte støygrenser i rundskriv T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.

§ 6.2 Støysone - rød sone (H220_1)

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at de nye boligene med tilhørende uteområder tilfredsstillende anbefalte støygrenser i rundskriv T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.

§ 8.3 Bevaring kulturmiljø, H570_1-2

Eksisterende bygninger innenfor hensynsonene tillates ikke revet. Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og mønehøyde.

Innenfor området kan eksisterende bygninger utbedres, rehabiliteres og ombygges under forutsetning av at målestokk, takform og eksteriør slik som kledning og takmateriale, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og -omramming, materialbruk og fargesetting bevares eller tilbakeføres.

Krav om bevaring gjelder også for anlegg på egen tomt eller i eiendomsgrense som forstøtningsmur, port, gjerde og kjørearealer. Nye innhegninger utformes og tilpasses strøkets opprinnelige karakter, fortrinnsvis hvitmalt stakitt. Ut mot gate skal stakitt med høyde 1 meter benyttes.

Alle tiltak på bygningers eksteriør er søknadspliktige, men kommunen kan gjøre unntak for kurante, mindre tiltak.

Det tillates mindre tilbygg gitt at disse hensyntar og underordner seg eksisterende bygg. I forbindelse med tiltak på slike skal det benyttes arkitektfaglig kompetanse.

Ved utbedring/rehabilitering/tilbakeføring av eksteriør på eksisterende bebyggelse skal det dokumenteres (eksempelvis med foto, bygningstegninger eller lignende) at tiltakene er i samsvar med opprinnelig utforming og materialbruk.

Kvartal 37



Tegnforklaring

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

- o_Kj 1-3 Kjøreveg, offentlig (2011)
- o_F1-4 Fortau (2012)
- o_H1 Holdeplass/plattform, offentlig (2025)

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFS 1-3 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- BKS 1 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, (1112)
- BBB 1-3 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)

§12-6 - Hensynssoner

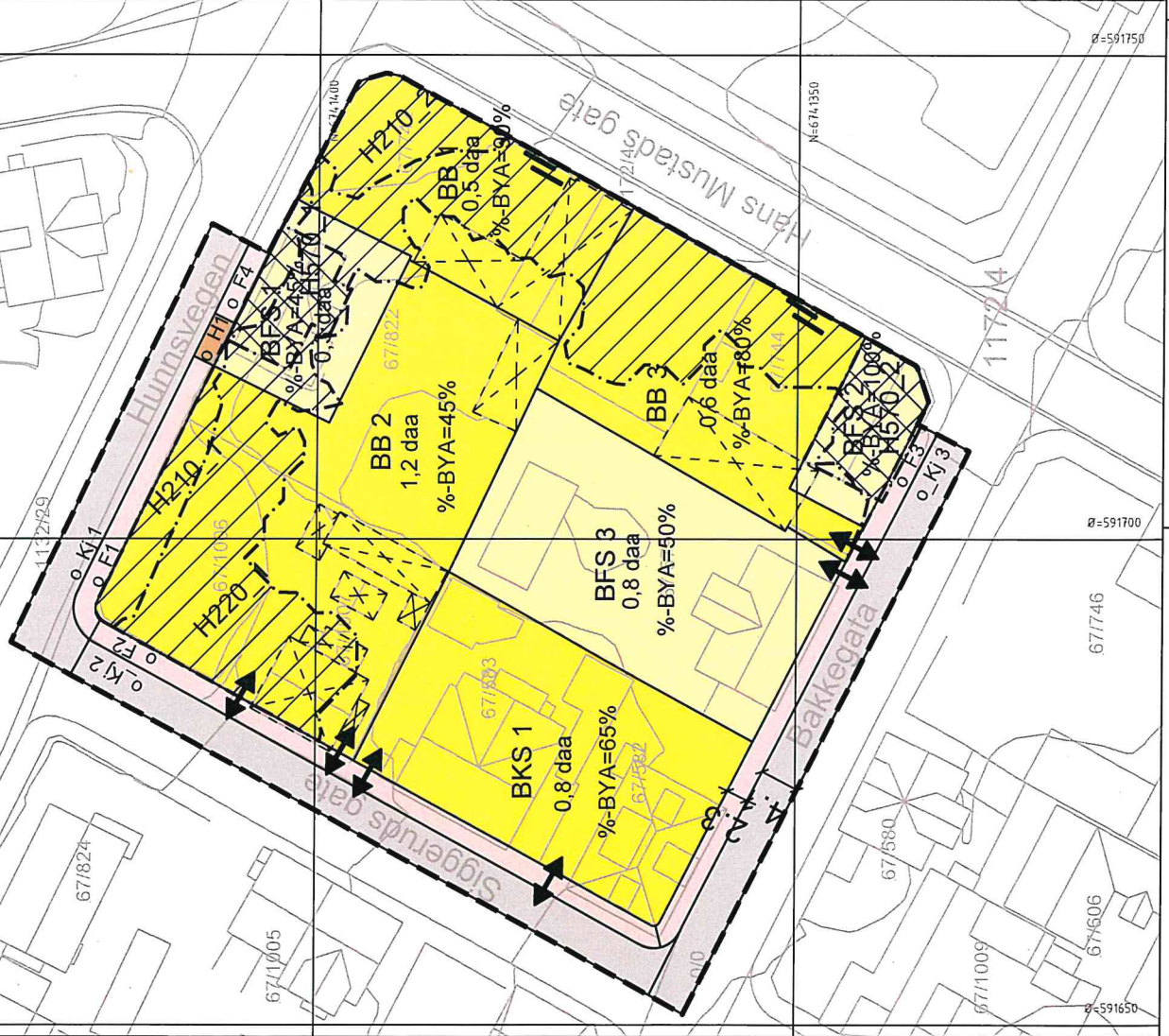
- Hx10-2 Rød sone iht. T-1442
- Hx20-2 Gul sone iht. T-1442
- Hx70-2 Bevaring kulturmiljø

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- RpStøyGrense
- RpAngittHensynGrense
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring



GJØVIK KOMMUNE

20.02.2018
 Siste revider: 24.04.2019

1:1000 i A3
 1 m

Kartopplysninger
 Kilde for basiskart: FKB
 20.10.2016
 UTM sone 32EUREF89
 Koordinatsystem: NN2000
 Høydegrunnlag:



BEHANDLET / ENDRET:

- 1.gangs behandling 6/2/2018
- 1.gangs behandling 7/4/2018
- Utlagt til offentlig ettersyn 07.01.-20.02.2019
- 2. gangs behandling SAM 23.05.2019
- Sluttbehandling i kommunestyret 23.05.2019

SAK:

- 6/2/2018
- 7/4/2018
- 31/2019
- 5/7/2019

DATO:

- 30.08.2016
- 20.09.2016
- 07.01.-20.02.2019
- 23.05.2019
- 23.05.2019

FORSLAGSSTILLER:
 Kvisgårdshjørnet Eiendom AS
 Sangnes Eiendom AS

TEGNET AV:

SAKSBEHANDLER:
 Tone Dullerud