

**Bryggevegen 7 - 9, Gjøvik**

- Mulighetsstudie -

30.11.2020







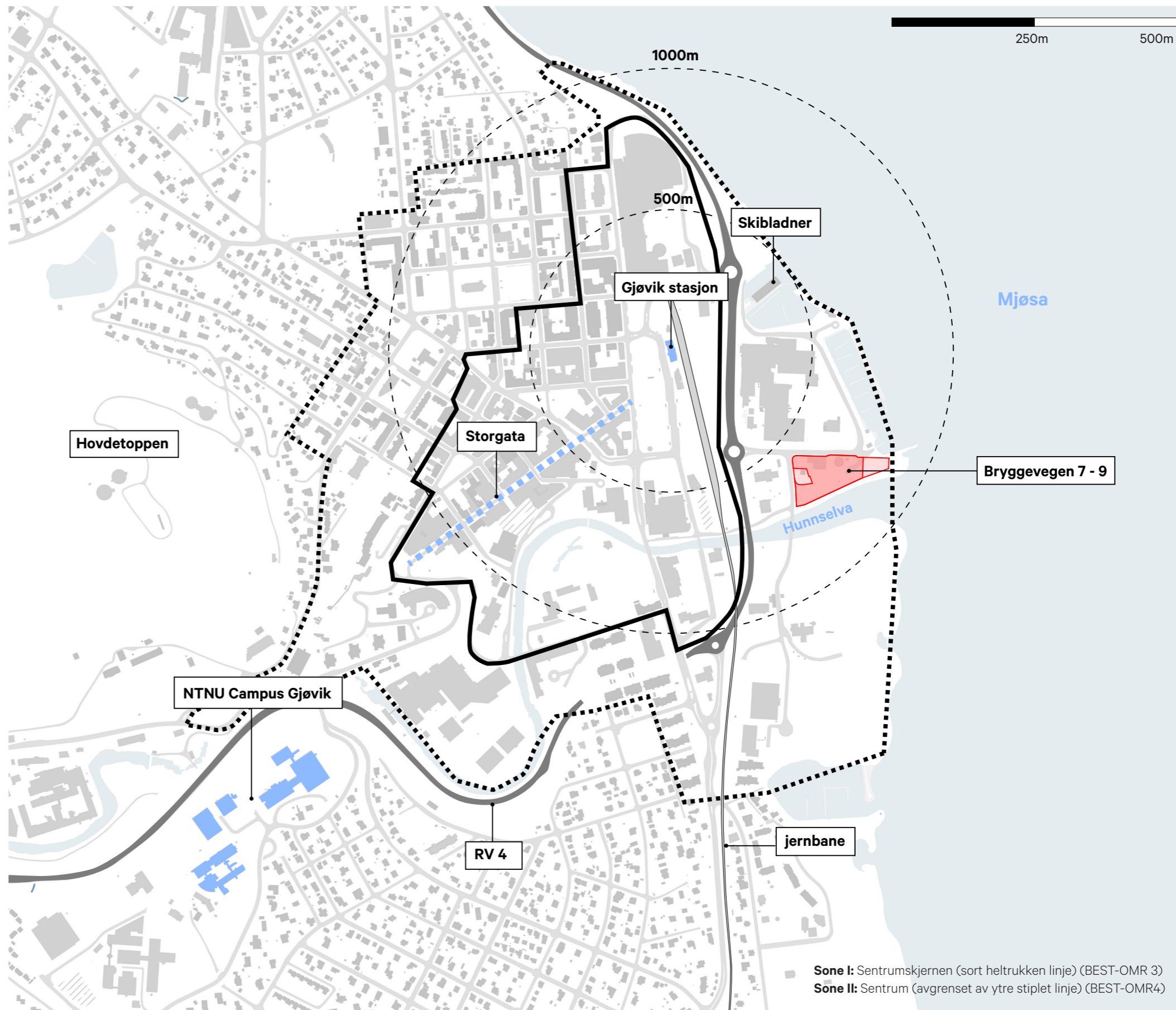




**PLANOMRÅDETS BELIGGENHET**

Planområdet er lokalisert rett ved Hunnselvas utløp i Mjøsa, og innenfor en 1000m radius fra kollektivknutepunktet ved Gjøvik stasjon. I følge Kommuneplanens arealdel, er eiendommen innenfor Sone II: Sentrum (BEST-OMR4).

Det faller derfor naturlig at prosjektet blir en del av den fremtidige sentrumsutviklingen, og kan være en viktig nøkkel for å løse flere ambisjoner som er belyste i Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel.



## PLANFORSLAGETS FORHOLD TIL OVERORDNEDE STRATEGIER

### Sentrum skal knyttes nærmere Mjøsa

- Eksisterende turstier ved småbåthavnen og Elvegata kobler seg på den nye Elvepromenaden. Dette bevegelsesmønsteret vil lede gangtrafikkantene i en slags "loop" fra sentrum til Mjøsa og tilbake igjen.

### Attraktive boliger med utsikt til Mjøsa skal bygges på Huntonstranda og på begge sider av elveoset

- Planforslaget omfatter i hovedsak hotell-, nærings- og boligformål.
- Den planlagte boligutvikling av Huntonstranda vil mest sannsynlig ikke gjennomføres, og det er derfor desto viktigere å få til en god arealutnyttelse nord for Hunnselva.

### Hunnselva skal reetableres som en blågrønn åre gjennom byen og fram til oset ved Mjøsa

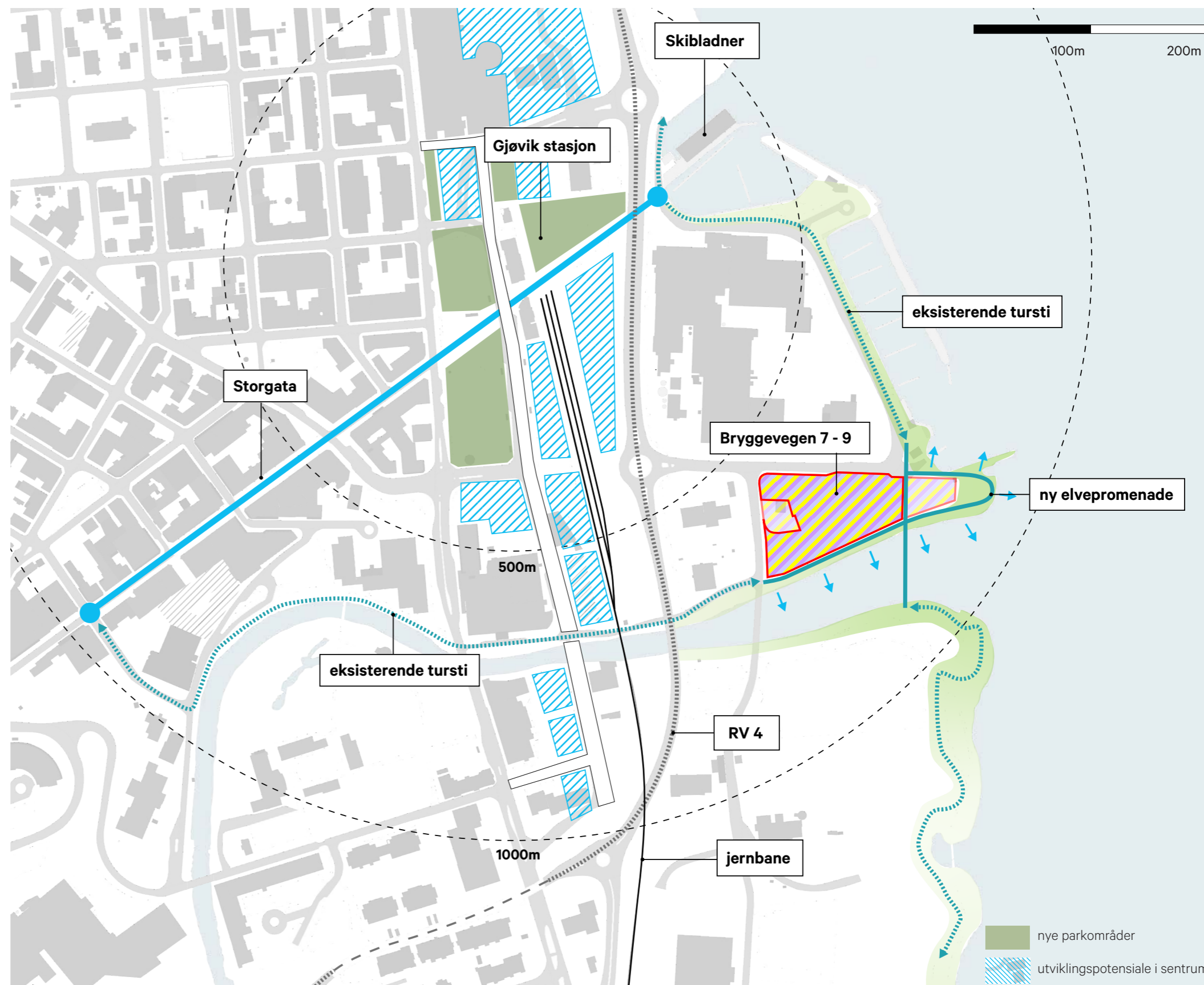
- En ny elvepromenade vil kunne forbedre fremkommigheten til Hunnselva og skape en attraktiv tursti nært sentrum.
- Opparbeidelse av et rekreasjonsområde i den østre delen av planområdet vil tilby et attraktivt offentlig uterom ved Mjøsa

### Det er mulighet for sammenhengende grøntområder grønnstruktur med gang- og sykkelveier langs hele bredden av Mjøsa og langs hele Hunnselva samt opp til Hovdetoppen.

- Planforslaget foreslår en opparbeidelse av den ytterste delen av planområdet og en elvepromenade langs Hunnselva. Prosjektets intensjoner kan ses i sammenheng med eksisterende turstier (via Huntonstranda og Hunnselva). Det vil derfor være mulig å planlegge et vegetasjonsbelte som kan både bevare og forsterke det naturlige biomangfoldet som er der i dag.

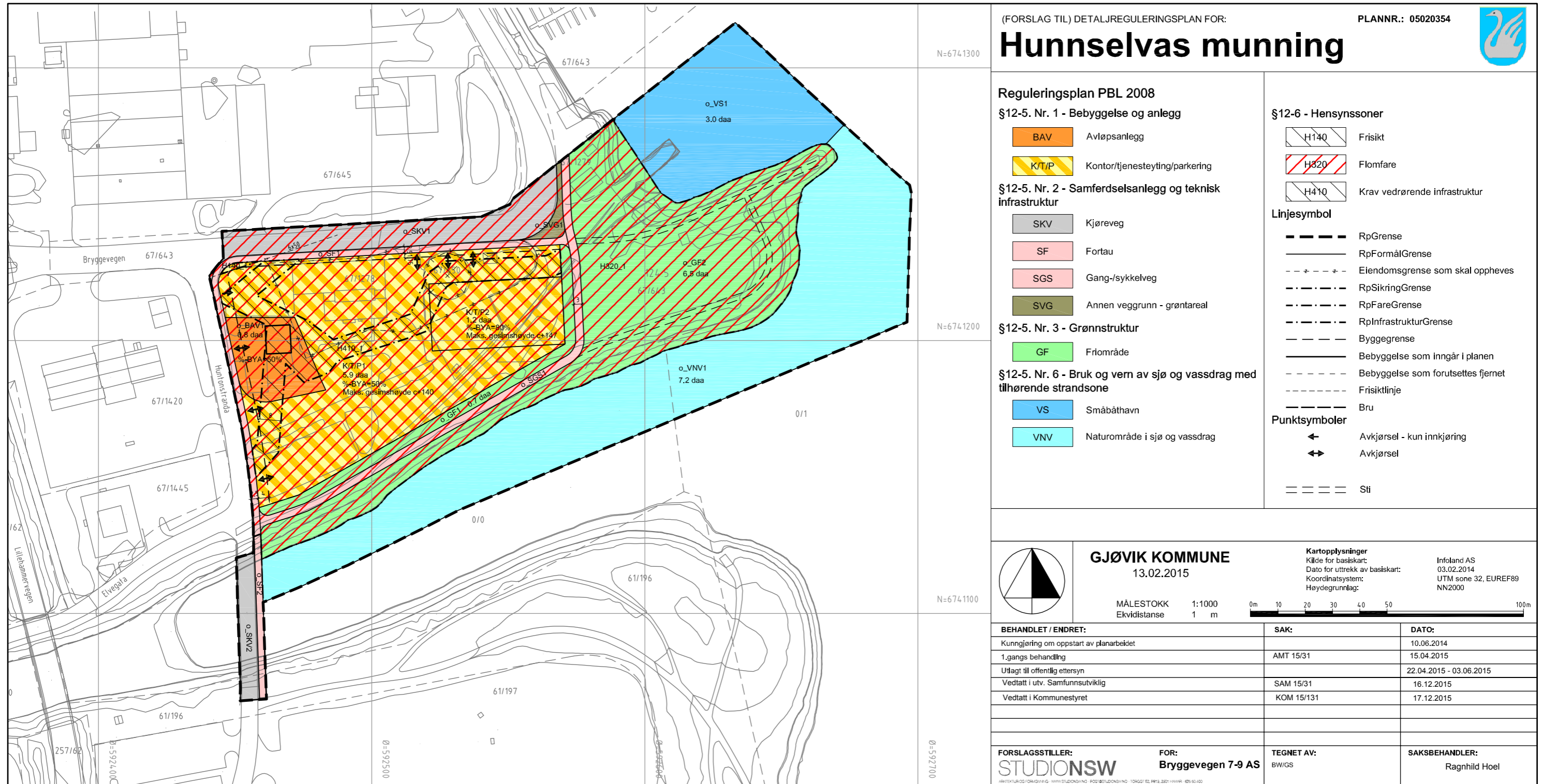
### Rv.4 legges i tunnel under Gjøvik by

- I en fremtidsscenario der Rv.4 legges i tunnel under byen, vil dette bryte ned barrieren som veien skaper i dag, mellom sentrum og Mjøsa.





**GJELDENE REGULERING**



(FORSLAG TIL) DETALJREGULERINGSPLAN FOR: **Hunnselvas munning** PLANNR.: 05020354

- Reguleringsplan PBL 2008**
- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
- BAV Avløpsanlegg
  - K/T/P Kontor/tjenesteyting/parkering
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- SKV Kjøreveg
  - SF Fortau
  - SGS Gang-/sykkelveg
  - SVG Annen veggrunn - grøntareal
- §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**
- GF Friområde
- §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
- VS Småbåthavn
  - VNV Naturområde i sjø og vassdrag
- §12-6 - Hensynssoner**
- H140 Frisikt
  - H320 Flomfare
  - H410 Krav vedrørende infrastruktur
- Linjesymbol**
- RpGrense
  - RpFormålGrense
  - Eiendomsgrænse som skal oppheves
  - RpSikringGrense
  - RpFareGrense
  - RpInfrastrukturGrense
  - Byggegrense
  - Bebyggelse som inngår i planen
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - Frisiktlinje
  - Bru
- Punktsymboler**
- Avkjørsel - kun innkjøring
  - Avkjørsel
  - Sti

**GJØVIK KOMMUNE**  
13.02.2015

MÅLESTOKK 1:1000  
Ekvidistanse 1 m

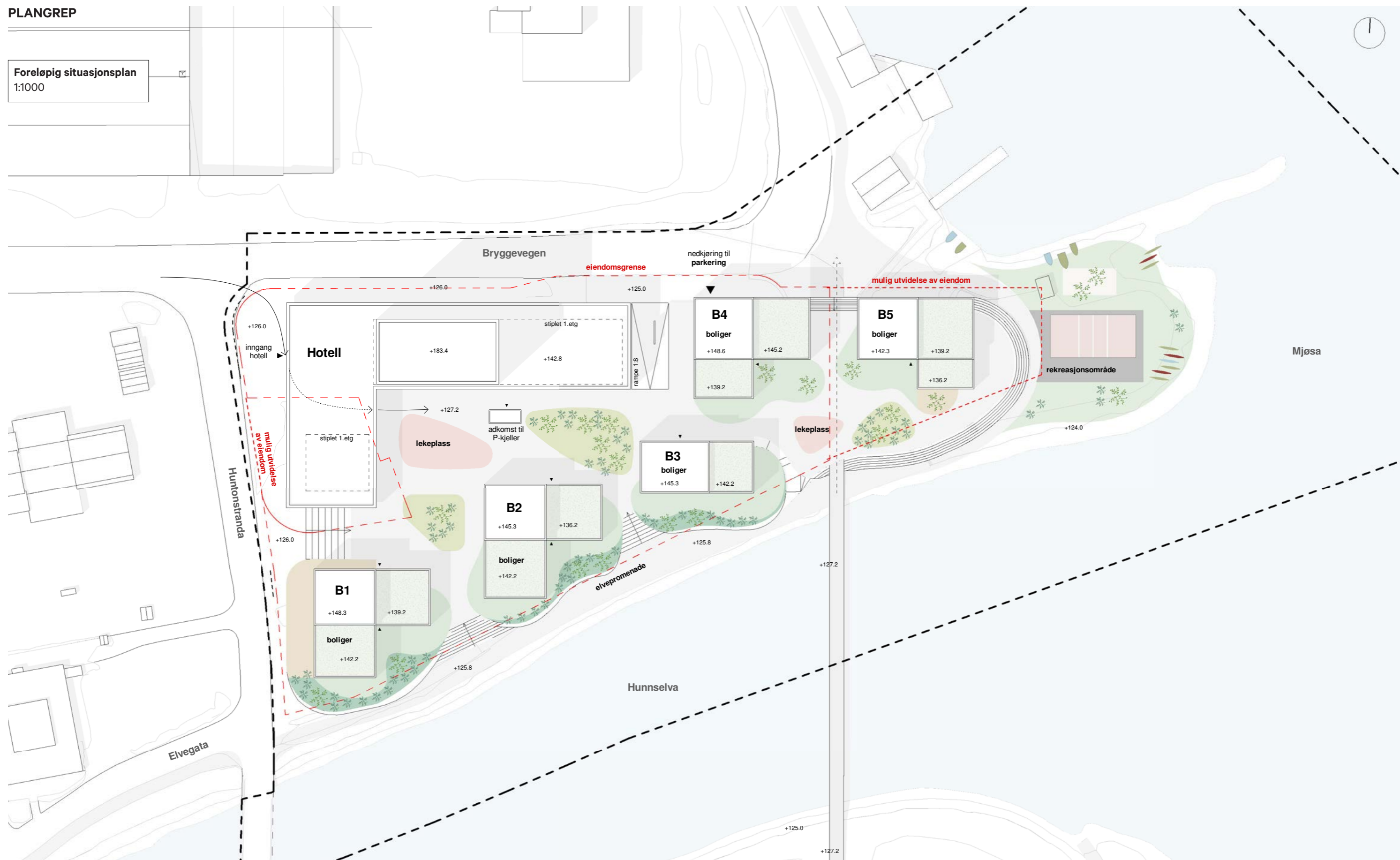
**Kartopplysninger**  
Kilde for basiskart: Infoland AS  
Dato for uttrekk av basiskart: 03.02.2014  
Koordinatsystem: UTM sone 32, EUREF89  
Høydegrunnlag: NN2000

BEHANDLET / ENDRET:	SAK:	DATO:
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet		10.06.2014
1.gangs behandling	AMT 15/31	15.04.2015
Utlagt til offentlig ettersyn		22.04.2015 - 03.06.2015
Vedtatt i utv. Samfunnsutviklig	SAM 15/31	16.12.2015
Vedtatt i Kommunestyret	KOM 15/131	17.12.2015

**FORSLAGSSTILLER:** STUDIONS SW  
**FOR:** Bryggevegen 7-9 AS  
**TEGNET AV:** BW/GS  
**SAKSBEHANDLER:** Ragnhild Hoel

PLANGREP

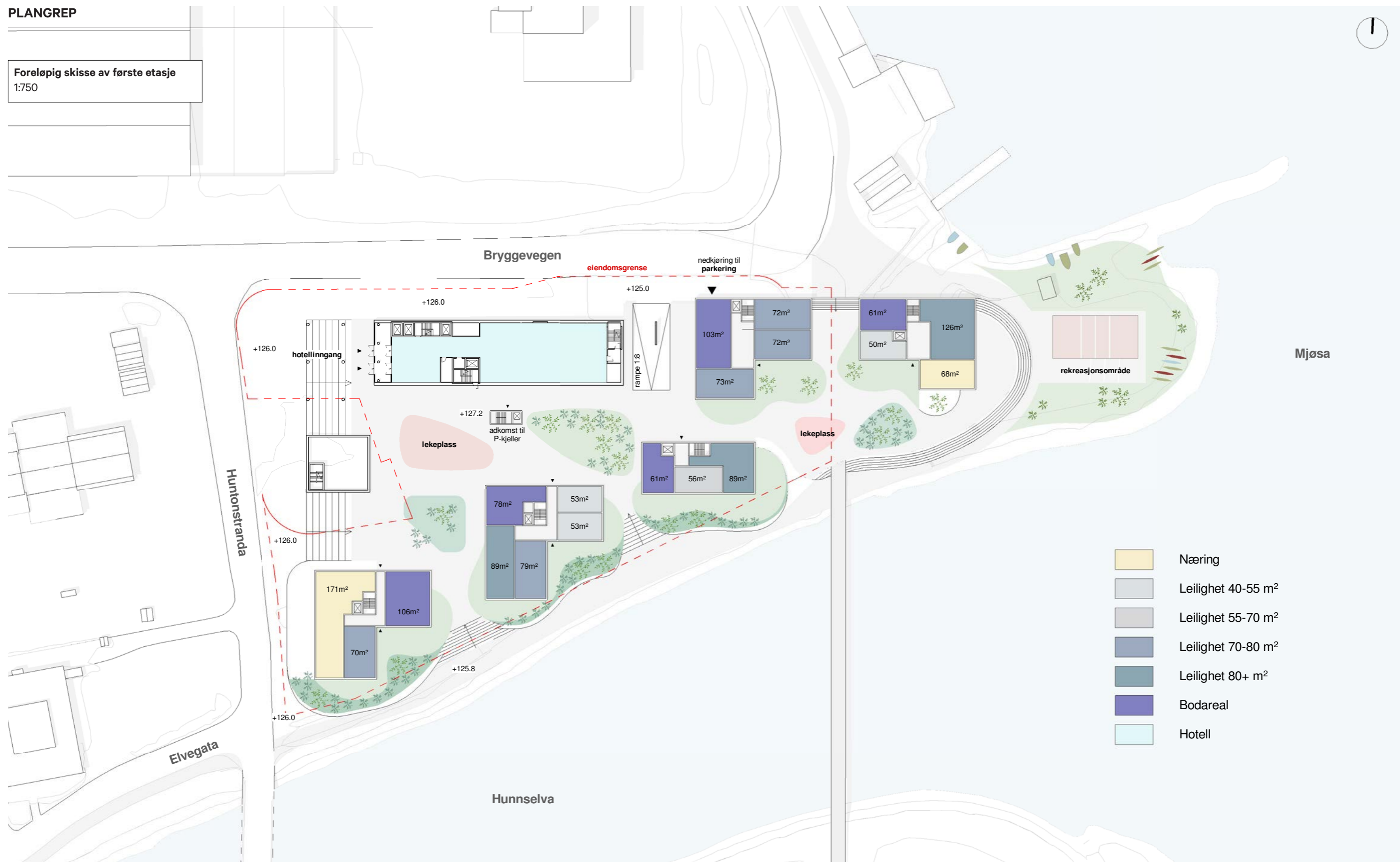
Foreløpig situasjonsplan  
1:1000





PLANGREP

Foreløpig skisse av første etasje  
1:750

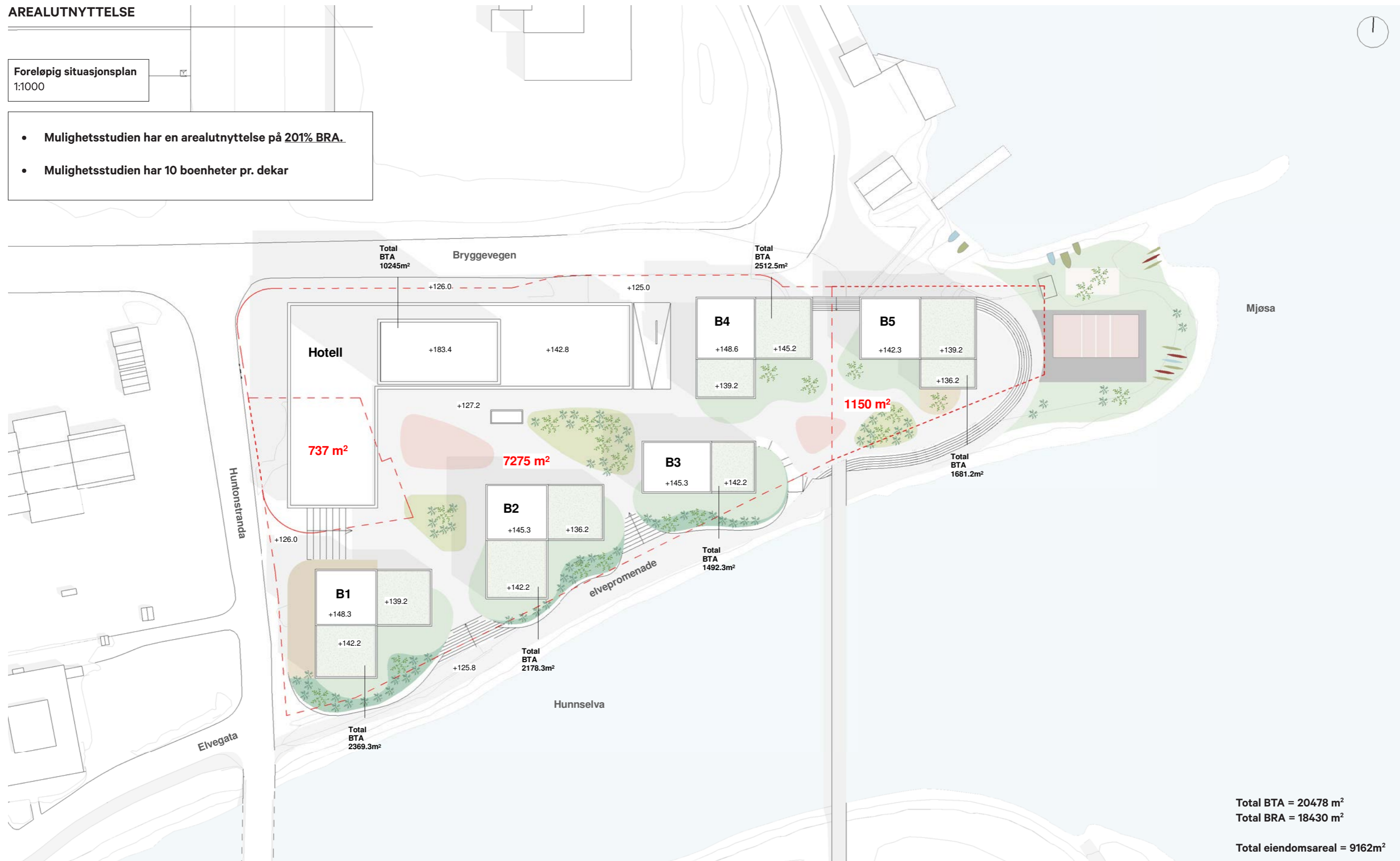




**AREALUTNYTTELSE**

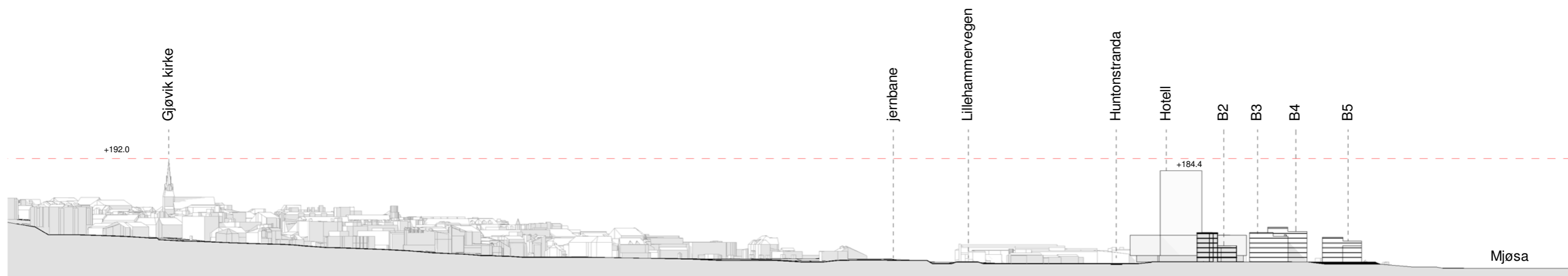
Foreløpig situasjonsplan  
1:1000

- Mulighetsstudien har en arealutnyttelse på 201% BRA.
- Mulighetsstudien har 10 boenheter pr. dekar





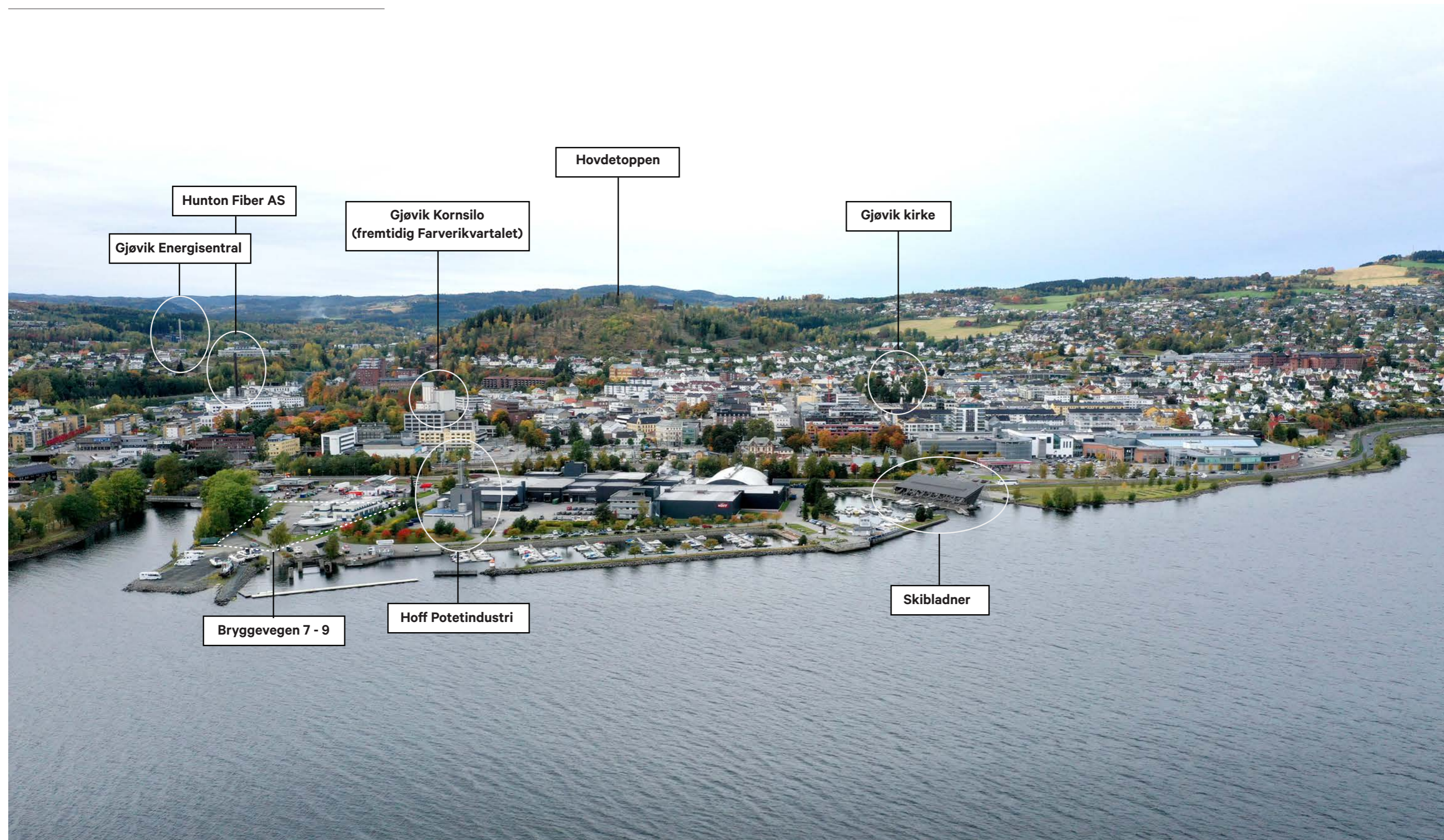
**BYGGEHØYDER**



**Foreløpig snitt**  
1:2500



EKSISTERENDE LANDEMERKER I GJØVIK





### HOTELL

BTA 10245 m<sup>2</sup>  
BRA 9220 m<sup>2</sup>

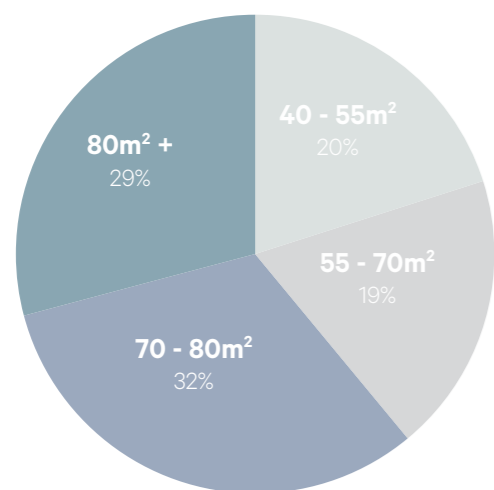
158 rom  
(166 uten skybar)

### BOLIGER

BTA 10234 m<sup>2</sup>  
BRA 9211 m<sup>2</sup>

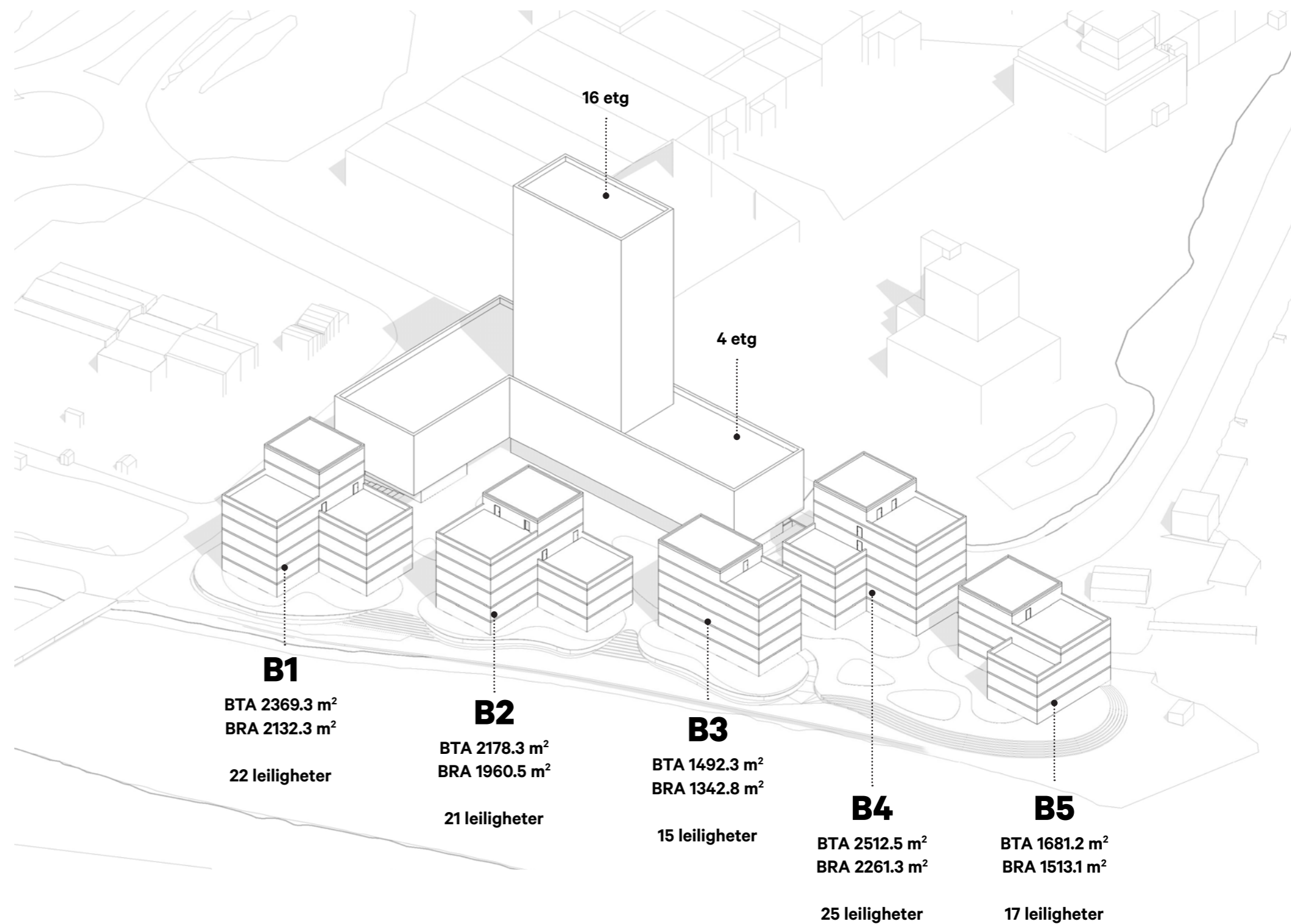
100 leiligheter

### LEILIGHETSMIKS



### TOTALT

BTA 20490 m<sup>2</sup>









**KRAV TIL LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREALER FOR BOLIGOMRÅDER**

Foreløpig situasjonsplan  
1:1000



Mulighetsstudien har ca. 100 leiligheter, hvilket medfører et krav om minst **1500m<sup>2</sup> felles MUA.**

- Prosjektet har i dag **2238m<sup>2</sup> MUA for felles eller offentlige leke- og uteoppholdsarealer**
- **51 % av felles uteoppholdsarealen er på bakkeplan**



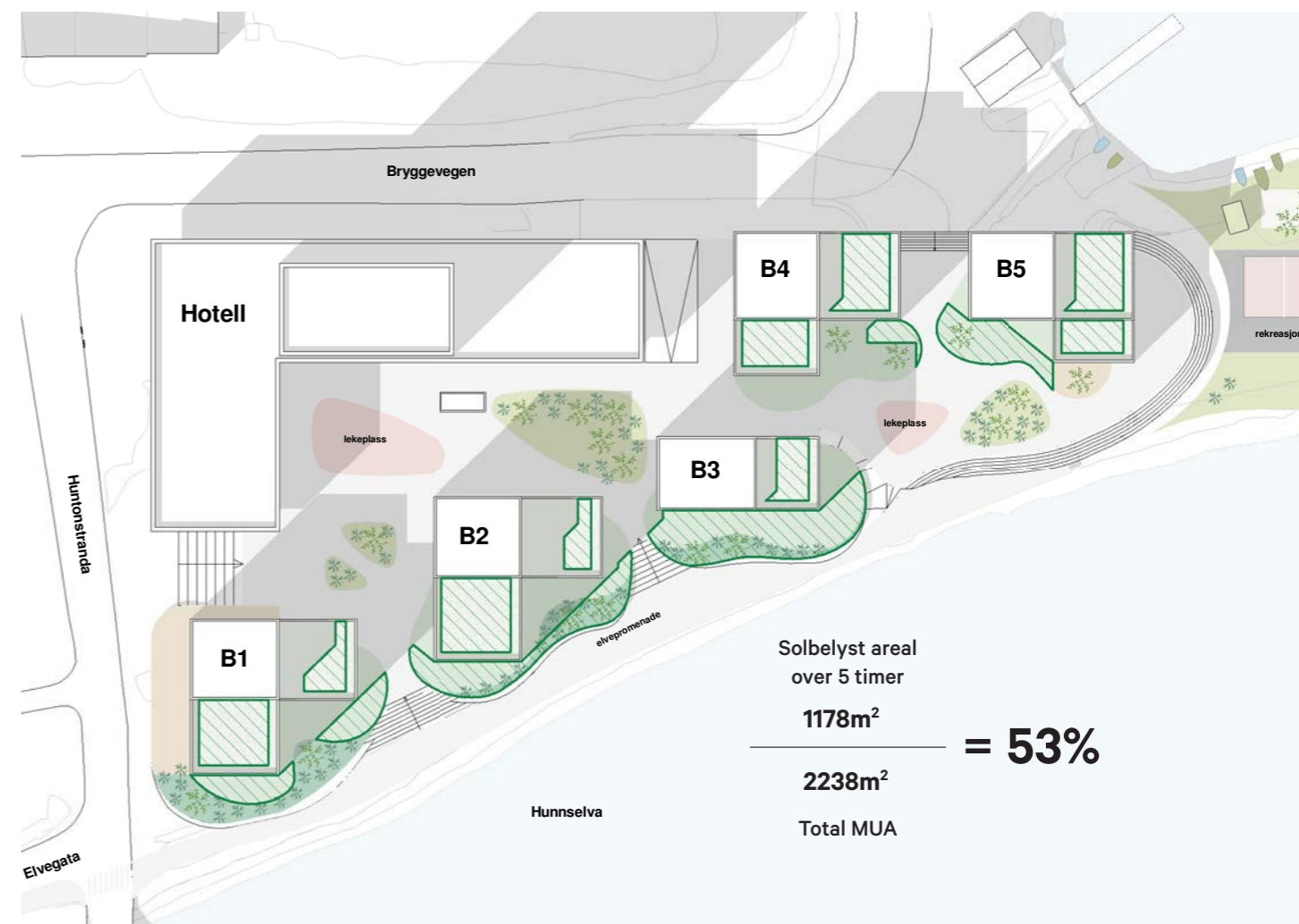
**KRAV TIL SOLBELYTE UTEOMRÅDER VED JEVNDØGN**

I følge "Planbestemmelser og retningslinjer – kommuneplanens arealdel 2020-2032":

**Minst 25 % av uteområdet eller uteområdene samlet skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn. Solforhold for felles leke- og uteoppholdsarealer skal dokumenteres gjennom en sol/skyggeanalyse.**



21/03  
kl09:00



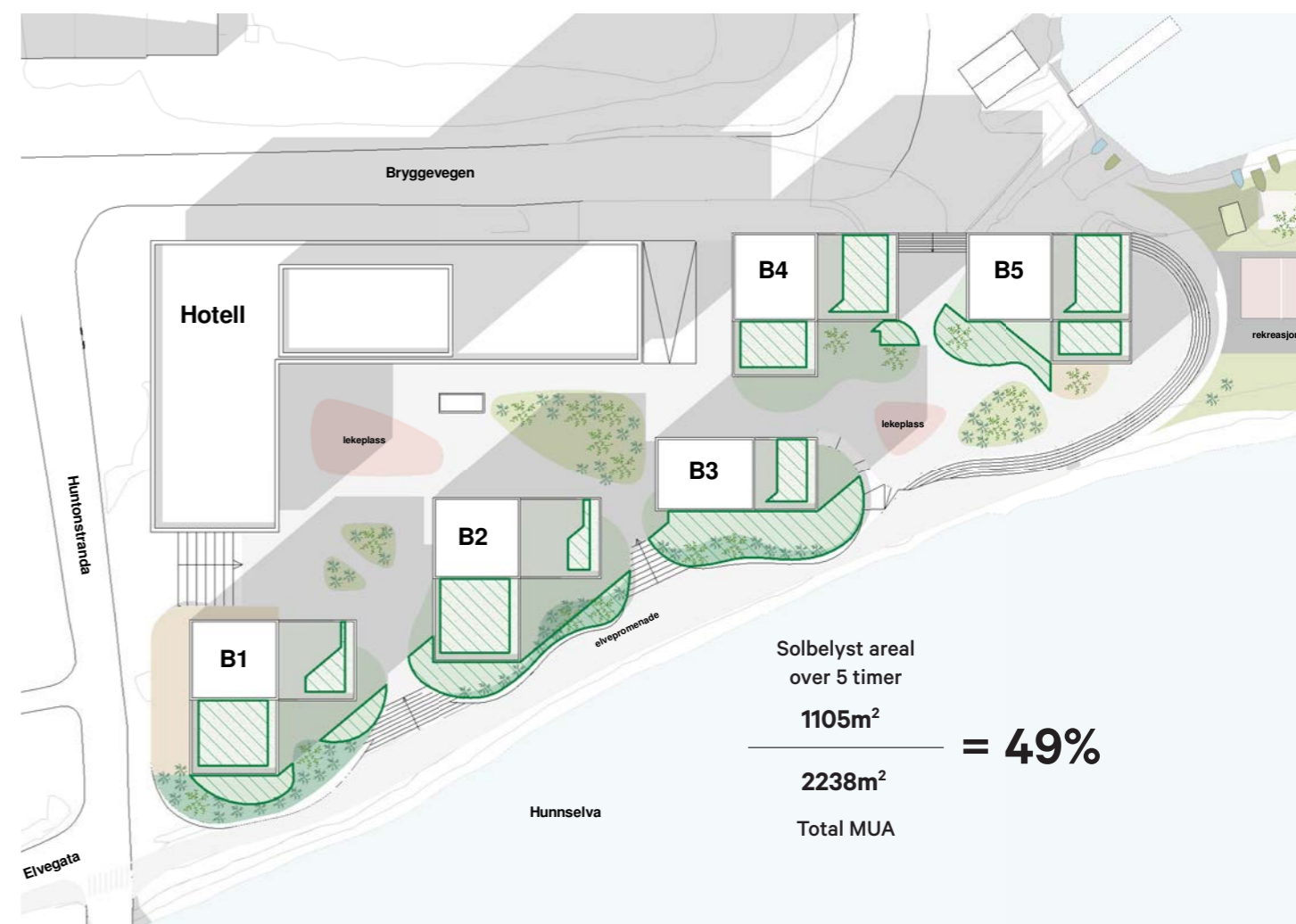
21/03  
kl14:00



KRAV TIL SOLBELYTE UTEOMRÅDER VED JEVNDØGN



23/09  
kl09:00

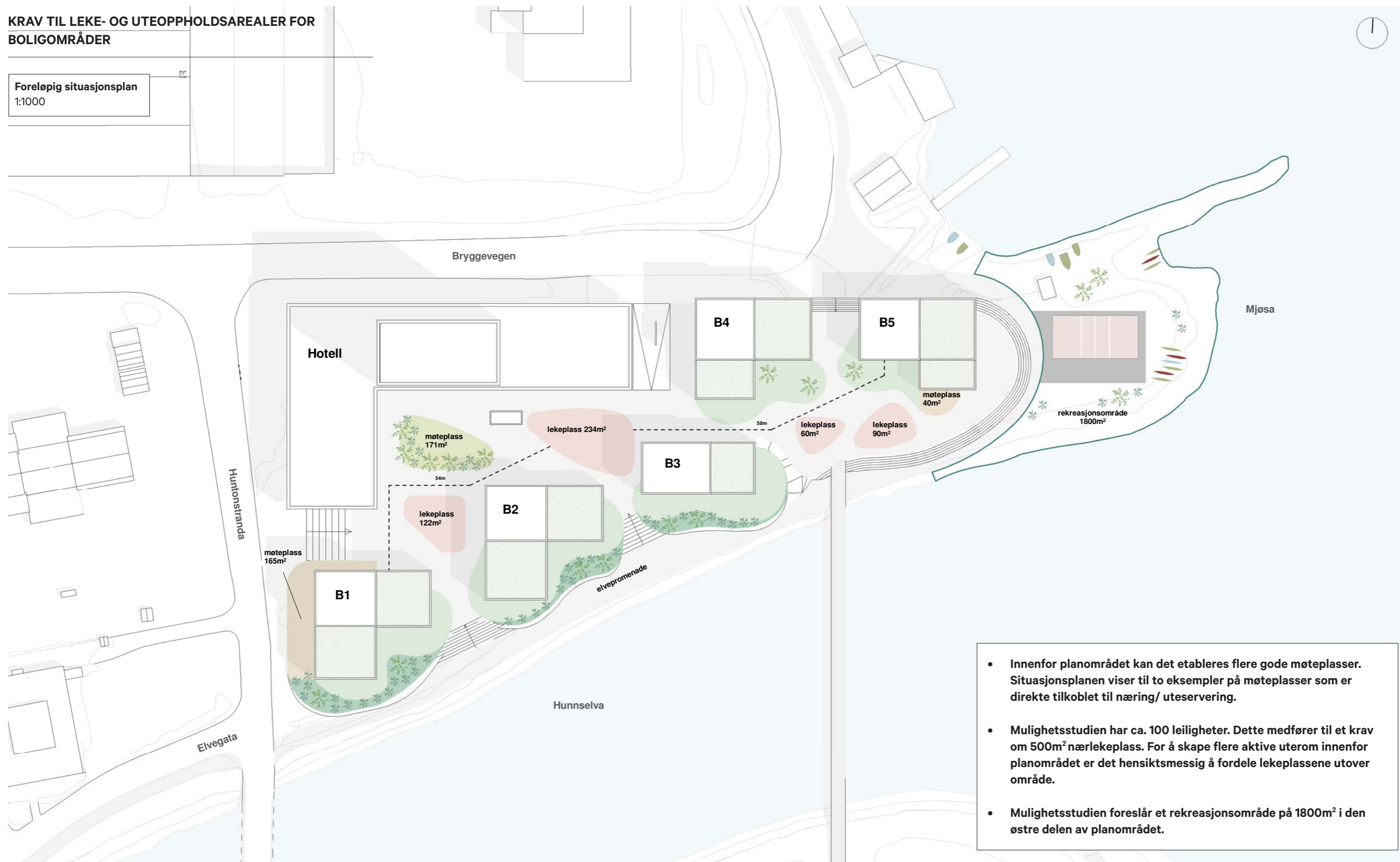


23/09  
kl14:00



**KRAV TIL LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREALER FOR BOLIGOMRÅDER**

Foreløpig situasjonsplan  
1:1000



- Innenfor planområdet kan det etableres flere gode møteplasser. Situasjonsplanen viser til to eksempler på møteplasser som er direkte tilkoblet til næring/ uteservering.
- Mulighetsstudien har ca. 100 leiligheter. Dette medfører til et krav om 500m<sup>2</sup> nærlekeplass. For å skape flere aktive uterom innenfor planområdet er det hensiktsmessig å fordele lekeplassene utover område.
- Mulighetsstudien foreslår et rekreasjonsområde på 1800m<sup>2</sup> i den østre delen av planområdet.



**PARKERINGSKRAV**

Følgende tabell er hentet fra *(Planbestemmelser og retningslinjer – kommuneplanens arealdel 2020-2032)*

Formål		Antall biler pr enhet (min-maks)	Antall sykler pr enhet (minimum)	Enhet
Boliger	< 60 m2 BRA	0,3 - 1,0	1	Boenhet
	60 m2 - 99 m2	0,8 - 1,5	2	Boenhet
	100 m2 - 149 m2	1,0 - 2,0	2	Boenhet
	> = 150 m2 BRA	1,0 - 2,0	2	Boenhet
Forsamlings- og konferansesenter		4,0 (min)	0,2	100m <sup>2</sup> BRA
Hotell		0,5 (min)	0,2	Gjesterom
Restaurant		4,0 (min)	0,2	100m <sup>2</sup> BRA
Kafé over 75m <sup>2</sup>		4,0 (min)	0,2	100m <sup>2</sup> BRA
Kafé under 75m <sup>2</sup>		1,0 (min)		virksomhet

**Utrekning i henhold til mulighetsstudie**

	Bilparkering	Sykkelparkering
Boliger	68,6 - 140	174
Hotell (158 rom)	79	31,6
Konferansesal (ca 300m <sup>2</sup> )	12	0,6
Restaurant (ca 400m <sup>2</sup> )	16	0,8
Kafé over 75m <sup>2</sup>	7,12	0,35
Kafé under 75m <sup>2</sup>	1	-
<b>Total</b>	<b>184 - 256</b>	<b>208</b>

