



GJØVIK KOMMUNE

Planinitiativ

Detaljregulering for Hunnselvas munning

Dato: 30.11.2020

1. Eiendomsopplysninger	
Gnr/Bnr	67/1515 + 67/1278 + 67/650 + 67/643
Planområde totalt	9162 m2
Adresse	Bryggevegen 7-9, 2821 Gjøvik
Eiers navn	Bryggevegen 7-9 AS

2. Ansvarlige kontaktpersoner	
Fagkyndig	
Firma	Oslo Works AS
Kontaktperson	Gudmund Stenseth
Organisasjonsnummer	916 528 353
E-post	gudmund@oslo.works
Telefonnummer	99 27 08 67
Adresse	Gøteborggata 27B
Postnummer/poststed	0566 Oslo
Forslagsstiller	
Firma/ Privatperson	Bryggevegen 7-9 AS
Kontaktperson	Gunnerius Aasterud
Organisasjonsnummer	993 447 153
E-post	gunnerius.aasterud@upl.no
Telefonnummer	95 11 93 65
Adresse	Storgata 10
Postnummer/poststed	2815 Gjøvik
Gebyr	
Fakturaadresse	Postboks 403, 2303 Hamar

3. Kort om planinitiativet			
Formålet med planen			
jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav a)			
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligformål i kombinasjon med næring, bevertning, tjenesteyting og hotell, slik at området kan opparbeides i tråd med overordnede føringer i kommuneplanens areal- og samfunnsdel. Den foreslåtte planavgrensningen er sammenfallende med avgrensningen i gjeldende detaljregulering.			
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?			
Det totale bildet av utfordringer er foreløpig ikke avklart, men planprosessen er avhengig utredninger først og fremst mht veg/trafikk, grunnforurensing, luftforurensing, støy, isgang og flom.			
Gjeldende planstatus			
Plantype/-navn	Godkjent-dato	Formål som blir berørt	Endres/ erstattes/ oppheves
Detaljreguleringsplan for Hunnselvas munning PLANNR: 05020354	17.12.2015	BAV - Avløpsanlegg K/T/P - Kontor/ tjenesteyting/parkering GF - Friområde SGS - Gang-/sykkelveg	Erstattes
Ved varsel om oppstart skal det tydelig angis og varsles hvordan status for gjeldende planer i området endres, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.			

4. Retningslinjer og planer	
Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer	
jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke føringer gir de?	<p>Kommuneplanen legger opp til en langsiktig arealstrategi hvor hovedmålet er å bidra til et kompakt, attraktivt og levende bysentrum. Arealer for boliger, arbeidsplasser, handel og serviceinstitusjoner bør bli bygd ut med differensiert, men høy tetthet og ligge nært kollektivknutepunktene, slik at de ulike funksjonene er tilgjengelige for flest mulig i gang- og sykkelavstand. Videre er ett av delmålene å knytte sentrum, Hunnselva og Mjøsa bedre sammen.</p> <p>Planområdet ligger på nordsiden av Hunnselvas utløp og er definert som en del av ytre sentrumssone. Området er i kommuneplanen bl.a avsatt til område for <i>andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg</i>. Innenfor formålet kan det tillates bolig, dagligvareforretning inntil 1500 m2 og andre</p>

	<p>strøksbaserte forretninger, kontor, bevertning, tjenesteyting, kulturvirksomhet, og grønnstruktur.</p> <p>For øvrig er det avsatt områder for <i>veg, småbåthavn, naturområde og friområde</i>.</p> <p>Byrom i byutviklingsområdene på Huntonstranda og Mjøsstranda skal lokaliseres og utformes slik at de får godt lokalklima, gode solforhold og lavt støynivå. Nye byrom skal fortrinnsvis etableres for å ivareta visuelle forbindelser i bystrukturen og gangforbindelser for myke trafikanter.</p> <p>Området ligger delvis innenfor gul sone for luftforurensing og støy.</p> <p>Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.</p>
I hvilken grad følger den foreslåtte planen opp disse føringene?	<p>Planinitiativet vil etter vår oppfatning følge opp strategiene i kommuneplanen på en god måte ved å:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bygge ny sentrumsadkomst (Huntonarmen) - Legge til rette for bynære boligområder - Legge til rette for hensiktsmessig variasjon i boligtilbud – med ulike leilighetstyper- og størrelser - Vurdere utbyggingsprosjekter i samsvar med prinsippene i den regionale strategien for moderne bosamfunn – Connected Living (felleskapsløsninger, velferdsteknologi, universell utforming) - Bygge sentrum «innover» med fortetting og utfylling av ledige arealer for å skape «1000-metersbyen» - Stille krav om forretninger med åpne fasader på gateplan i sentrumskjernen - Kreve høy arealutnyttelse og åpne for høyere bygg i sentrumskjernen - Fortsette å ruste opp Hunnselvas bredd - Åpne for transformasjon fra næringsbebyggelse til boligbebyggelse i attraktive og sentrumsnære områder - Prioritere gående, syklende og kollektivtrafikk i sentrum - Utvikle og bygge ut Mjøsstranda/Huntonstranda som en del av sentrum - Gjennomføre tiltak som bidrar til å bygge ned barrierene RV4 og Gjøvikbanen som ligger mellom sentrum og Mjøsa
<p>Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner jf. § 1, andre ledd, bokstav g)</p>	
Hvilke føringene gir de?	I gjeldende detaljreguleringsplan (vedtatt i kommunestyret 17.12.2015) er planområdet avsatt til <i>bebyggelse og anlegg</i> , herunder <i>kontor/tjenesteyting/parkering og avløpsanlegg</i> , samt <i>samferdelsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</i> .
I hvilken grad følger den foreslåtte planen opp disse føringene?	I store trekk viderefører den foreslåtte planen intensjonene i gjeldende plan, med unntak av formål og formålsavgrensing for bebyggelse og anlegg (innebærer en mindre utvidelse av formålsavgrensingen mot øst).

<p>5. Planens innhold og tilpasning</p>
<p>a) Kort presentasjon av prosjektet/planidéen j.f. § 1, andre ledd, bokstav c), d) og e)</p>
<p>Planområdet ligger ved Hunnselvas munning ut mot Mjøsa, og består i dag av næringseiendom med tilhørende parkering, samt bobilparkering og båtopplagring. Planforslaget vil legge opp til en transformasjon av området, ved å legge til rette for attraktive boliger, publikumsrettet virksomhet og rekreasjonsområder i en del av byen som til nå ikke har vært så tilgjengelig for byens beboere. En slik transformasjon vil også bidra til en god kobling mellom sentrumsområdene og Mjøsa, noe som har vært et overordna mål for byen i lengre tid.</p> <p>Det vil legges til rette for en hovedvekt av boliger på området, med utadrettet virksomhet i første etasje rettet både mot en elvepromenade og mot et nytt bytorg i senter av den nye bebyggelsen. I tillegg vil en etablere et nytt hotell i nordvestre hjørne av tomten, som også vil bidra med aktivitet og arbeidsplasser for den nye delen av byen.</p> <p>Det planlegges for ca 100 leiligheter, og et hotell med ca. 160 rom med tilhørende konferansefasiliteter.</p> <p>Plangrepets hovedprinsipper:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevare og forsterke grønnstrukturer som allerede finnes langs Mjøsa og Hunnselva og bidra til å etablere en attraktiv tursti som knytter områdene langs vannet bedre sammen. Plangrepet vil kunne gi bedre tilgang til rekreasjonsområdene ved vannet og bidra til å gjøre området attraktivt for hele Gjøvik. • Lavere byggehøyder mot Mjøsa og Hunnselvas munning, og høyere mot nordvest og veinettet pga veistøy, solforhold og åpenhet mot vannet og rekreasjonsområdet. • Bebyggelse som organiseres strammere og tettere i grenser mot kjøreveier, og ledigere mot indre tun og uterom. • Gradering av uterom, med ulike karaktertrekk og ulike grader av opplevd privathet/offentlighet. Planforslaget legger opp til liten grad av privatiserte uterom, og vil tilrettelegge for uteområder som stimulerer til allmenn bruk. • Parkering legges under bakkenivå, og uteområder opparbeides derfor slik at de først og fremst har bruksverdi for boligene og allmenheten. • Planforslaget skal være et bærekraftig bidrag til byen. Klimatilpasning / håndtering av lokalklima og nedbør, bærekraftig materialbruk og løsninger for sosial inkludering. <p>Eksisterende bebyggelse er ikke egnet til å inngå i det planlagte byggeprosjektet. Mulig gjenbruk av eksisterende bygningselementer vil bli vurdert og gjort rede for i plansaken.</p>
<p>b) Planarbeidets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser i og rundt planområdet j.f. § 1, andre ledd, bokstav b) og f)</p>
<p>Området er i dag et næring- og industriområde, med en bebyggelse som i liten grad bør styre hvordan en ny utvikling av området skal planlegges. Planforslaget legger derimot opp til en utvikling som bidrar til å introdusere en tydeligere bystruktur i området, og som også kan være premissgiver for videre utvikling. Planområdet preges av flate og åpne arealer.</p>

På deler av området foreslås en høyere bebyggelse enn hva man finner i dag i Gjøvik. Kommuneplanen legger opp til at man skal ha fokus på fortetting av sentrum, ved å kreve høy arealutnyttelse og åpne for høyere bygg i sentrumskjernen. Planområdet er innenfor ytre sentrumssone, og bør ha en utnyttelse ihht ambisjoner om fortetting. Foreløpige skisser til plangrep introduserer bebyggelse på 3 til 16 etasjer, med økende høyder mot nordvestre hjørne av området, og lavere høyder mot Mjøsa.

Landskapsvirkning, og fjernvirkninger generelt vil bli utredet i planforslaget, og byggehøyder skal faglig begrunnes gjennom en analyse og ønskes også som et sentralt tema i dialogen med planavdelingen.

6. Planfaglige tema for planarbeidet – fyll ut en foreløpig vurdering jf. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c)	
Universell utforming	Vil ivaretas i planprosessen
Teknisk infrastruktur/ Brann	Vil samordnes mot aktuelle tekniske etater gjennom planprosessen
Byggegrense fra veg	Avklares i planprosessen gjennom dialog med aktuelle instanser
Støy	Området er støyutsatt og støy vil være gjenstand for egen utredning
Parkering	Planinitiativet legger til rette for at all parkering vil skje på egen grunn, totalt ca 100 plasser.
Overvann/ blågrønn struktur	Prinsipper for overvannshåndtering vil følges opp og ivaretas i tråd med kommunens retningslinjer gjennom planprosessen.
Uteoppholdsarealer	Planinitiativet legger til rette for gode og varierte uteoppholdsarealer med god tilgang på sol og luft, tilrettelagt både for barn, ungdommer og voksne
Folkehelse	Etablering av sentrumsnære boliger i seg selv vil trolig bidra til større grad av fysisk aktivitet.
Lekeplass	Planen vil legge til rette for flere områder for lek og aktivitet, og vil i tillegg støtte seg på tilstøtende egnede arealer langs Hunnselva og Mjøsstranda
Barns interesser	Barns interesser vil tillegges stor vekt i planprosessen og være gjenstand for egne medvirkningsprosesser
Estetikk og arkitektur	Planen vil forutsette at ny bebyggelse og uteoppholdsarealer tillegges sterk fokus på arkitektonisk kvalitet
Byrom	Ingen eksisterende byrom vil berøres av planen
Landbruk	Berøres ikke av planen
Kulturminner	Planen berører ikke kjente kulturminner/kulturmiljø/bygningsvern

Naturmangfold	Planen berører ikke oss bekjent viktig natur
Radon	Nødvendige tiltak vil sikres i planen
Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet jf. planforskriften § 1 andre ledd bokstav i)	
Flom	Området er utsatt for flom. Vil følges opp i planprosessen
Skred i bratt terreng	Området er ikke utsatt for skred
Områdeskred (kvikkleire)	Området kan være utsatt for kvikkleireskred (marin leire). Vil følges opp i planprosessen
Grunnforhold	Området kan ha ustabil byggegrunn og fremtidig bebyggelse vil trolig forutsette peling til fjell. Vil følges opp i planprosessen Området kan ha forurenset grunn. Vil følges opp i planprosessen
Trafikkforhold	Utredet i planprosessen, bl.a ved en grundig trafikkanalyse
Luftforurensning, støv og luft	Området kan være utsatt for luftforurensning. Vil følges opp i planprosessen.
Brann- og eksplosjonsfare	Eventuell brann- og eksplosjonsfare vil sikres i planen

7. Planprosessen og samarbeid/ medvirkning jf. planforskriften § 1, andre ledd bokstav h), j) og k)
a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet? jf. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav h)
Planinitiativet antas å være av interesse for offentligheten og byens befolkning generelt og forslagsstiller ønsker derfor å legge til rette for en bred og informativ planprosess.
b) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal varsles om planoppstart? jf. § 1, andre ledd, bokstav h og j)
Statlige og regionale myndigheter <ul style="list-style-type: none"> - Fylkesmannen i Innlandet - Innlandet fylkeskommune - Statens Vegvesen Region Øst - Norges vassdrags- og energidirektorat, region øst - Bane Nor SF - Direktoratet for mineralforvaltning - Forsvarsbygg - Hamar bispedømmekontor - Mattilsynet avdeling Mjøsområdet

- Miljørettet helsevern IKS

Andre offentlige instanser

- Eidsiva bioenergi AS avdeling Gjøvik
- Eidsiva Nett AS, divisjon nettforsvaltning
- Opplysningsvesenets fond
- Horisont miljøpark IKS
- Innlandet politidistrikt
- Gjøvik kirkekontor
- Opplandstrafikk
- Nettbuss Øst
- Mjøsmuseet AS
- Statsbygg v/ Strategi- og utviklingsavdelingen, avdeling plan
- Statnett

Interesseorganisasjoner, frivillige lag og foreninger

- Forum for natur og friluftsliv i Oppland
- Norsk Ornitologisk forening avdeling Oppland
- Naturvernforbundet i Oppland v/ Bjørn Frøsaker
- Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Oppland
- Fortidsminneforeningen i Oppland v/ Kåre Hosar
- Norges handikappforbund Gjøvik v/ Leif Erik Engen
- Trygg trafikk Oppland
- Bane NOR Eiendom
- Leverandørenes Utviklings- og Kompetansesenter (LUKS)
- Gjøvik historielag
- Visit Innlandet
- Byen Vår Gjøvik

Berørte grunneiere og naboer som grenser inntil planområdet

- 61/197 (Gjøvik kommune)
- 61/196 (Gjøvik kommune)
- 67/1279 (Gjøvik Båtforening)
- 67/1445 (Elvegata 6)
- 67/1420 (Circle K)
- 67/645 (Hoff Sa)

c) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå?

jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)

- Samarbeid med interne berørte fagavdelinger
- Sikre politiker deltakelse
- Sørge for riktig sammensetning av berørte deltakere fra begynnelsen
- Begynne med befolkningens perspektiv og sørge for aktive tilretteleggingstiltak ved behov
- Gi klare rammer for å sikre en meningsfull prosess
- Sikre god oppstart – starte tidlig med medvirkningsalternativer
- Legge inn fleksibilitet i bruk av metoder
- Gi rom for kreativitet og muligheter i prosessen
- Offentliggjøre innspill og resultater for deltakerne

-

Ønskelig å få regionale myndigheter tidlig på banen ift problemstillinger knyttet til veg/trafikk, grunnforurensing og flom. kvalitet

Månedlige dialog- og temamøter i takt med gjennomføring av de faglige utredningene.

Særmøter med direkte berørte naboer (Hoff)

Offentlig møte / presentasjon av planene

Samarbeid med Bylab Gjøvik

Politisk orientering

<p>8. Konsekvensutredning j. § 1, andre ledd, bokstav l)</p> <p>Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivare tatt.</p>	
<p>a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding j. KU-forskriften § 6</p>	
<p>Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a) Planinitiativet inkluderer ikke tiltak som utløser obligatorisk krav om konsekvensutredning, da de foreslåtte formålene anses som å være i tråd med overordnede planer.</p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Planinitiativet inkluderer ikke tiltak som utløser obligatorisk krav om konsekvensutredning etter KU-forskriftens vedlegg I.</p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>b) Planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. j. KU-forskriften § 8</p>	
<p>Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a) Planinitiativet inkluderer ikke tiltak som utløser obligatorisk krav om konsekvensutredning etter KU-forskriftens vedlegg II.</p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12 j. KU-forskriften § 9</p>	
<p> </p>	

<p>d) Forslagsstillers vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. KU-forskriften § 10</p>
<p>e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)</p>

9. Utbygging og gjennomføring	
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	<ul style="list-style-type: none"> - Avklaring i f t Rv4. Trafikk fra prosjektet vs eksisterende belastning, og eventuelle krav til tiltak. - Flytting av pumpestasjon inkl omlegging av ledningsnett. - Løsning ift flomproblematikken (Mjøsa, Hunnselva, isgang, samtidighet) - Miljøsanering av grunnen - Forhold til naboer, inkl. løsning på inngrep til Hoff sin infrastruktur og døgnkontinuerlig drift
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet?	<ul style="list-style-type: none"> - Sannsynlig behov ift RV4 gitt at det kreves tiltak i rundkjøring/kryss - Flytting av pumpestasjon P2 og omlegging av kommunal infrastruktur - Tiltak for å sikre adkomst til boliger ifm flom
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale?	Planområdet omfatter flere grensesnitt som gjør at det er naturlig å inngå en utbyggingsavtale.
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	Se eget vedlegg
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	<ul style="list-style-type: none"> - Tydelige tilbakemeldinger og veiledning basert på kommunens plankrav og lokal kunnskap - Rask respons på henvendelser - En fast seniormedarbeider som anker for prosjektet og kanal for interne avklaringer og kommunikasjon - At utbygger involveres i dialog med regionale myndigheter, planforum og ifm eventuelle avklaringsbehov i forhold til disse

Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Foreløpig ikke aktuelt
---	------------------------

10. Spørsmål som forslagstiller ønsker avklart
<ul style="list-style-type: none"> - Gjøvik kommunes vurdering av planavgrensning - Kommuneplanens krav til lekeplasser

11. Fagkyndighet og oppstart av planarbeid
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter sin kompetanse og har vedlagt CV og referanser
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med Gjøvik kommunes maler, kravspesifikasjoner og veileder for å utarbeide private reguleringsplaner

12. Bekreftelse
<p>Sted, dato: _____ Fagkyndig: _____</p>

13. Vedlegg
Forslag til planavgrensning (pdf og sosi-fil)
Illustrasjoner (se eget illustrasjonshefte)
Skisse av plangrepet (se eget illustrasjonshefte)
Prinsippnitt (se eget illustrasjonshefte)
CV og referanser til fagkyndig