



GJØVIK KOMMUNE

Oppstartsreferat

Endring av reguleringsplan for Campus Gjøvik / Detaljregulering for
Merkantilvegen 10, 12 og 14

[Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#), ikrafttredelse
01.01.2018

Dato: 14. april 2023

Sted: Gjøvik rådhus

PlanID: Settes senere

Saksnummer: 23/2575

1. Eiendomsopplysninger	
Gnr/Bnr	66/8, 66/10, 66/11, 66/27, (66/172), 66 /220
Planområde totalt	Ca. 5,2 daa
Adresse	Merkantilvegen 10, 12 og 14
Eiers navn	Kako Bygg Management AS (66/10 og 66/11), Jon Harald Jensen (66/220), Elvia (66/8), Gjøvik kommune (66/27), Sit (66/172)

2. Møtedeltakere og kontaktpersoner	
jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 2, andre ledd bokstav h	
Fagkyndig	
Firma	MjøsPlan AS
Kontaktperson	Line Danielsen (deltok på Teams) og Gaute Fitje Sleire
Organisasjonsnummer	893 930 752
E-post	lineirene@mjosplan.no / gaute@mjosplan.no
Telefonnummer	91 81 98 86 (Line) / 91 90 76 14 (Gaute)

Planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte, Gjøvik kommune

	Hovednummer MjøsPlan AS: 48 10 77 00
Adresse	Storgata 150
Postnummer/poststed	2390 Moelv
Forslagsstiller	
Firma/Privatperson	Privatperson
Kontaktperson	Jon Harald Jensen
Organisasjonsnummer	----
E-post	jensen.jon@outlook.com
Telefonnummer	47 28 99 68
Adresse	Ragnhilds veg 33B
Postnummer/poststed	2819 Gjøvik
Gjøvik kommune - planmyndighet	
Hovedkontakt	Gunn Elin Rudi
E-post	gunn-elin.rudi@gjovik.kommune.no
Telefon	94 83 27 65
Arealplanlegger	
Arealplanlegger	Tone Dullerud
E-post	Tone.dullerud@gjovik.kommune.no
Telefon	41 40 01 68
Arealplanlegger	
Arealplanlegger	Åge André Michaelsen
E-post	age-andre.michaelsen@gjovik.kommune.no
Telefon	94 83 57 48
Gjøvik kommune - fagansvarlige	
Fagområde	Folkehelse/kommuneoverlege
Navn	Siri Fuglem Berg
E-post	siri.fuglem-berg@gjovik.kommune.no
Telefon	907 01 011
Fagområde	
Fagområde	Miljørettet helsevern Gjøvikregionen IKS
Navn	Randi Haugen
E-post	randi@mrhv.no
Telefon	412 17 397
Fagområde	
Fagområde	Teknisk drift - Veg
Navn	Jørn Håvard Øversveen (ikke tilstede)
E-post	jorn-havard.oversveen@gjovik.kommune.no

Telefon	90 04 29 89
Fagområde	Teknisk drift - Trafikksikkerhet
Navn	Øystein Skinnerlien (ikke tilstede)
E-post	oystein.skinnerlien@gjovik.kommune.no
Telefon	94 83 79 35
Fagområde	Teknisk drift – Teknisk sjef
Navn	Jan Tore Karlsen (ikke tilstede)
E-post	jan-tore.karlsen@gjovik.kommune.no
Telefon	91 19 18 58
Fagområde	Teknisk drift – VAR
Navn	Per Seiersten (ikke tilstede)
E-post	per.seiersten@gjovik.kommune.no
Telefon	90 24 96 19
Fagområde	Barnerepresentant
Navn	Kristin M. Bratland (ikke tilstede)
E-post	Kristin.Bratland@gjovik.kommune.no
Telefon	90727623
Fagområde	Studiebypådriver
Navn	Signe Ulimoen Øverli (ikke tilstede)
E-post	Signe.Ulimoen-Overli@gjovik.kommune.no
Telefon	48 22 47 03

3. Gebyr

Gebyrer blir fastsatt i henhold til kommunens enhver tid gjeldende gebyrsatser. Det ble opplyst at det er gebyr for oppstartsmøte.

Fakturaadresse: Jon Jensen, Ragnhilds veg 33B, 2819 Gjøvik

4. Formålet med planendringen og presentasjon av prosjektet

Formålet med planendringen

- Økt byggehøyde på studentboligblokker (to alternativer).
- Økt grad av utnytting
- Økt mulighet for overflateparkering
- Endre formåls grensen for delområde BB2
- Mulighet for nærings- og kontorarealer

- Nedjustere kravet til p-plasser pr. boenhet fra 0,1 til 0,05
- Nedjustere kravet til felles uteoppholdsarealer

Presentasjon av prosjektet fra forslagsstillers side/planinitiativ

Planinitiativet presenterer to alternativer, hver med etablering av tre blokker med økte høyder sammenlignet med dagens regulerte høyder på 7 og 9 etasjer. Eksisterende bebyggelse innfor BB2 forutsettes revet. Bebyggd areal vil bli oppimot 65% + ønsket overflateparkering oppimot 25%.

Alternativ 1

40% av bebyggelsen inntil 19 etasjer

60% av bebyggelsen inntil 14 etasjer

Alternativ 2

40% av bebyggelsen inntil 14 etasjer

60% av bebyggelsen inntil 11 etasjer

- Blokkene ligger i gangavstand til idrettsplass, Campus Arena (idrettshall), Fagskolen, NTNU, sentrum m.fl. Det er stort behov for flere og rimelige studentboliger i Gjøvik.
- Lønnsomhet/kostnader i forbindelse med tekniske krav er begrunnelse for økt høyde. Prosjektet ligger i utkanten av Campus og forslagsstiller mener prosjektet derfor ikke får så store konsekvenser. Det skal jobbes mer med kvalitet og arkitektur i det videre planarbeidet. Ambisjonene for byggene er at det skal være noe nytt og spennende, signalbygg. Det er ikke gjort endelige arkitektoniske avklaringer, men avventer konkret arbeid fra arkitekt (valg av arkitekt henger sammen med mulig utbygger).
- % BYA ønskes økt fra dagens regulering på 40% opp til 65%, økt fotavtrykk med mellombbygg.
- Det vurderes fellesrom mellom blokkene, og evt kontor/næringslokaler.
- Det vil bli slagskygge på naboområder, men forslagsstiller vurderer at det kun er studenter som blir berørt og at de bor her i kortere perioder. Forslagsstiller vurderer derfor fordelene som større enn ulempe.
- Parkering ønskes løst på terreng der overflateparkering økes fra det tillatte 5% opp til 25%, i garasjekjeller på egen tomt eller garasjekjeller på kommunalt parkeringsareal P2 lenger øst på Campus. Ønsker tillatt parkering i hensynssone for elektromagnetiske felt og utenfor byggegrensen.
- Studentboligene skal være tilpasset beboere med ulike behov eksempelvis gjennom hybler med HC-tilpasning, HC-parkerings, heis o.l. Kravet på 20% tilgjengelige boenheter (jf. Husbanken) blir oppfylt. Det legges vekt på variasjon hybler/bofellesskap. Alle boenheter skal ha eget bad, soverom og kjøkken. Antall boenheter er ikke bestemt ennå, men det er snakk om flere hundre.
- Felles uteoppholdsareal på sørvestsiden og sykkelparkering mot Merkantilvegen i nord nært inngangspartiet. Det vil være gode solforhold for uteoppholdsarealet.
- Ønsker reduserte størrelseskravet til uteoppholdsareal (kvalitet foran kvantitet). Viser til uteoppholdsarealer ellers på Campus som kan benyttes, og til mulig oppgradering av disse.
- Renovasjon ønskes løst utenfor tomten på regulert areal.
- Varelevering i lomme utenfor bygget og snuplass i nordenden av Merkantilvegen.
- Behov for støytredning
- Byggetrinn: Gjennomføring og byggetrinn er avhengig av finansiering og marked.
- Det har vært dialog med Elvia om å kunne kjøre via deres eiendom. Elvia ønsker ikke å tinglyse slike rettigheter på sin eiendom.
- Fjernvarme og/eller bergvarme som oppvarmingskilde.

5. Utvikling i plansituasjonen på de aktuelle eiendommene

Kommunen gjennomgikk utviklingen i plansituasjonen for Merkantilvegen 10, 12 og 14 på 2000-tallet:

Arealplan	Vedtatt	Max. grad av utnyttning (%BYA)	Høyder
Reguleringsplan for Kallerud	28.9.2006	BYA=25%	7,5m byggehøyde, maks 5,0m gesims
Reguleringsplan for Campus Gjøvik	19.6.2014	BYA=40% Maks 5% overflateparkering	Minimum kote 195 m.o.h (tilsvarende to etasjer) Maksimum kote 201 m.o.h (tilsvarende fire etasjer)
Reguleringsplan for Campus Gjøvik	1.11.2018	BYA=40% Maks 5% overflateparkering	40% av BYA til kotehøyde 215 m.o.h (9 etg) 60% av BYA til kotehøyde 209 (7 etg)

6. Kommuneadministrasjonens holdning til planinitiativet og alternativer/planprosess

6.1 Kvalitetskrav som skal sikres uavhengig av alternativ

- Arkitektur og høyder: Tilpasning til eksisterende og planlagt (sit) studentboligbebyggelse i uttrykk, høyder og materialbruk (trekledning/teglstein/massivtre)
- Krav til felles uteoppholdsareal MUA: Kravet ble redusert fra 15m²/boenhet i 2014-planen til 5m²/boenhet i 2018-planen. Størrelseskravet på 5m² pr. boenhet opprettholdes. I 2018-planen kan takhager inngå som MUA for studentboliger. Takhager må ligge på lavereliggende tak (ikke ønsket på toppen av høye bygg). Felles gjennomgående innendørsarealer på plan 1 som knyttes direkte til uteoppholdsarealer på bakkeplan utenfor, kan vurderes inntatt i MUA. Dette krever god arkitektkompetanse og at forslagsstiller dokumenterer kvalitet i løsningen det før kommunen evt. kan gå for løsningen. Det ble henvist til prosjekt i Danmark (Tietgen kollegiet, i Ørestaden, tegnet av Lundgaard og Tranberg arkitekter) som har løst dette på en god måte.
- Krav til parkeringsdekning: Kravet ble redusert fra 0,2 biloppstillingsplass + 1 sykkelplass pr. boenhet (<30m²) i 2014-planen til 0,1 biloppstillingsplass pr boenhet + 1 sykkelplass pr boenhet (<30m²) i 2018-planen. For kontorer min. 0,8 og maks 2,0 p-plasser pr 100m²/bruksareal. Forøvrig gjelder KPA-bestemmelsene. Parkeringskravet opprettholdes.
- Campusplanen definerer og har tatt et tydelig valg på hvor torg og fellesfunksjoner skal ligge, jf. planbestemmelsene § 4.5: «På byggeområder som grenser inntil Torg kan det tillates etablert mindre arealer med privat tjenesteyting herunder helse- og velværevirksomheter, forretning, bevertning og virksomhet med allmennyttig formål. Det tillates maks en dagligvareforretning på 100 m²».

6.2 Vurdering planprosess

Endringer etter forenklet prosess (plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd) kan gjøres «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Går endringen utover hoveddrammene i planen?

Kommunen vurderer at endringen går utover hoveddrammene i reguleringsplanen for Campus Gjøvik, da det er lagt opp til økte byggehøyder, økt grad av utnyttning, lavere parkeringsdekning og også nedjusterte krav til uteoppholdsarealer. Endringene vil ha konsekvenser for naboarealer.

Hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Det er ikke viktige natur- eller friluftsområder i området som er omfattet av endringen.

Om planendringen i liten grad påvirker gjennomføringen av planen forøvrig

Planendringen kan påvirke behovet for å bygge flere parkeringsplasser utenfor BB2.

Konklusjon: Alternativ 1 og 2 kan ikke gjennomføres som forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14. Disse alternativene krever ny detaljreguleringsplan jf. også HDO-bygget øst på Campus.

6.3 Alternativer

Utgangspunkt. Planområdet minus regulert veggrunn Merkantilvegen er ca. 4,4 daa.

Alternativ 1

Som planinitiativets alternativ 1:

- Endre formålsgrenser i samsvar med nye eiendomsgrenser i rettsforlik.
- %-BYA=maks 65%, dvs total BYA inntil 2,9 daa.
- 1 blokk på 19 etasjer, to blokker på 14 etasjer + mellombygg for kontor/privat tjenesteyting.
- 25% p-areal (1,1 daa) – vises som eget formål (bakkeparkering). Alternativt løse parkering i kjeller, alternativt starte forhandlinger om parkering på kommunal grunn P2.
- Gjenværende areal til MUA på utendørs bakkeplan, sykkelplasser, adkomst, varelevering, evt. renovasjon: 0,4 daa.
- **Krever ny detaljreguleringsplan, men oppfyller uansett ikke kvalitetskravene beskrevet i 6.1 over.**

Alternativ 2

Som planinitiativets alternativ 2:

- Endre formålsgrenser i samsvar med nye eiendomsgrenser i rettsforlik.
- %-BYA=maks 65%, dvs total BYA inntil 2,9 daa.
- 1 blokk på 14 etasjer, to blokker på 11 etasjer + mellombygg for kontor/privat tjenesteyting.
- 25% p-areal (1,1 daa) – vises som eget formål (bakkeparkering). Alternativt løse parkering i kjeller, alternativt starte forhandlinger om parkering på kommunal grunn P2.
- Gjenværende areal til MUA på utendørs bakkeplan, sykkelplasser, adkomst, varelevering, evt. renovasjon: 0,4 daa.
- **Krever ny detaljreguleringsplan, men oppfyller uansett ikke kvalitetskravene nevnt over**

Alternativ 3, eksisterende plan med mindre tilpasninger:

- Endre formålsgrenser i samsvar med nye eiendomsgrenser i rettsforlik.
- %-BYA=maks 40%, dvs BYA inntil 1,76 daa
- 1 blokk på 9 etasjer, to blokker på 7 etasjer

<ul style="list-style-type: none"> • 5% p-areal (0,22daa) vises evt. som eget formål (bakkeparkering). Må dimensjoneres med 0,1 p-plass pr. studentbolig. I tillegg evt. løse parkering i kjeller, alternativt starte forhandlinger om parkering på kommunal grunn P2. • Gjenværende areal til MUA på utendørs bakkeplan, sykkelplasser, adkomst, varelevering evt renovasjon 2,42 daa • Må oppfylle kvalitetskravene nevnt i 6.1 over (+øvrige relevante krav i gjeldende plan) • Krever planendring etter forenklet prosess.
<p>Konklusjon: Kommuneadministrasjon anbefaler <u>ikke</u> planoppstart på alternativ 1 eller 2. Det ble stilt spørsmål til forslagsstiller om det var ønskelig å gjennomføre resten av oppstartsmøtet, noe som ble bekreftet.</p>

7. Retningslinjer og planer	
Nasjonale, regionale føringer og kommunale føringer – særlig relevante	
Nasjonale føringer	<ul style="list-style-type: none"> – Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, 14.5.2019 – Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 29.6.2014 – Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018 – Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 – Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995 – Barn og unge i plan og byggsaker (veileder) – Flaum- og skredfare i arealplanar, 22. mai 2014 – Rundskriv H-5/18 Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
Regionale føringer	<ul style="list-style-type: none"> – Innlandsstrategien 2020-2024 – Regional plan for det inkluderende Innlandet 2023-2026 – Regional plan for klima, energi og miljø (nytt forslag ute til høring) – Regional plan for samfunnstryggleik (nytt forslag ute til høring) – Felles areal- og transportstrategi for Mjøsbyen (vedtatt 2020)
Kommunale føringer Overordna planer	<ul style="list-style-type: none"> – Kommuneplanens samfunnsdel – Langtidsplan 2018, vedtatt 22.3.2018 – Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 29.10.2020 (mindre endring i pågår)
Kommuneplanens arealdel 2020-2032, Bestemmelser og retningslinjer	<p>Plankartet: Planområdet er avsatt til «boligbebyggelse – nåværende» og energianlegg + samferdselsanlegg (Merkantilvegen). Planområdet berøres av faresone for høyspenningsanlegg, støysone og infrastrukturene (tilknytningsplikt fjernvarme).</p>

	<p>Særlige relevante kapitler i bestemmelser og retningslinjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kap. 1: Rettsvirkning – Kap. 2: Plankrav – Kap. 3: Utbyggingavtaler – Kap. 4: Krav til nærmere angitte tekniske løsninger – Kap. 5: Rekkefølgekrav – Kap. 6: Formings-, miljø- og funksjonskrav – Kap. 7: Miljøkvalitet, estetikk og bygningsvern – Kap. 8: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanarbeid – Kap. 9: Bestemmelser til arealformål – relevante §§ – Kap. 15-16: Hensynssoner (støy, faresone høgspenning og tilknytningsplikt fjernvarme) <p>Planbeskrivelsen skal redegjøre for hvordan planforslaget ivaretar krav i kommuneplanen.</p>
Andre kommunale dokumenter	<ul style="list-style-type: none"> – Strategi for ny byutvikling; Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik. Visjon Gjøvik 2030 – Boligstrategisk plan for Gjøvik kommune, vedtatt 26. september 2019 – Studentmelding 2016. Plan for utvikling av Gjøvik som universitets- og studentby – Kommunedelplan for klima 2022-2026 – Veileder for leke- og aktivitetsområder, Gjøvik kommune 2014 – Helhetlig Risiko- og sårbarhetsanalyse for Gjøvik kommune 2020 – Kravspesifikasjon for å levere digitale arealplankart – Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag
Annet	<ul style="list-style-type: none"> – Studentenes helse- og trivselsundersøkelse 2021
Gjeldende reguleringsplan – reguleringsplan for Campus Gjøvik	
Hvilke føringer gir de?	<p>Planområdet er avsatt til boligbebyggelse – blokkbebyggelse og benevnt BB2 i områdereguleringsplan for Campus. Følgende bestemmelser er gjeldende for feltet:</p> <p><i>”§ 5-1.5 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse, BB2 Kan nyttes til boligformål, blokkbebyggelse. Det er tillatt med fasadeendringer, istandsetting og alminnelig vedlikehold av eksisterende bygninger. Maks BYA = 40 %.</i></p> <p><i>Maks byggehøyde: - 40% av bebyggelse kan strekkes til kotehøyde 215 (kan tilsvare 9 etg.) - 60% av bebyggelse kotehøyde 209 (kan tilsvare 7 etg.) Det tillates oppføring av ny blokkbebyggelse. Variasjon i tilgrensende bygningsvolum og høyder skal hensyntas.</i></p> <p><i>For å skape variasjon og sikre godt lysforhold på gateplan og omkringliggende naboer, skal ny blokkbebyggelse ha fokus på etablering av oppdelte bygningsvolum, nivåforskjeller og ulike høyder. Der bebyggelse er sammenhengende eller har et større samlet volum, skal det særlig legges vekt på dette.</i></p>

	<p><i>Over fastsatte byggehøyder kan det tillates oppført heis og trapp med nødvendige tekniske installasjoner og ventilasjonsanlegg på max. 3 m høyde. Installasjonene skal samles og integreres i det arkitektoniske uttrykket.</i></p> <p><i>Gjennomgående gang- og sykkelpassasjer skal etableres i større samlede bygningsvolum.</i></p> <p><i>Overflateparkering tillates med maks BYA 5 %.</i></p> <p><i>Grenseverdier for elektromagnetisk stråling (PBL §§ 12-7 nr 3 og 12) For eiendommene gnr/bnr 66/10, 66/11 og 66/166 skal nivået på elektromagnetisk stråling dokumenteres før tiltak kan tillates. Dersom nivået overskrider 0,4 µT tillates ikke nye boenheter innenfor den del av eiendommen hvor grenseverdiene overstiges. Tilsvarende gjelder tilbygg til eksisterende bebyggelse.»</i></p> <p><i>§4-4 «Ved oppføring av nye studentboliger, skal det rettes fokus på høy bokvalitet som gagnar studentgruppen. Medvirkningsprosesser sammen med studenter skal brukes for å utvikle aktuelle sosiale inne- og uteområder. God takhøyde og godt dagslys fra gulv til tak skal ivaretas. Utforming, farger og materialer skal imøtekomme studenters interesse og bruksformål.</i></p> <p><i>All ny bebyggelse skal vektlegge bruk av klimavennlige materialer og byggeprosesser. Materialer i fasade skal tåle skiftende klima for å unngå visuell slitasje over tid. Naturlige materialer som tre skal prioriteres.</i></p> <p><i>Ved etablering av parkeringsanlegg skal fotgjengerperspektivet ivaretas med høy gjennomtenkt visuell karakter. Innsyn til parkeringsanlegg skal minimeres fra gateplan gjennom løsninger som gagnar fotgjenger og syklist.»</i></p> <p><i>4-7.4 b) Minste uteoppholdsareal (MUA) for felles uteoppholdsarealer/møteplass for blokkbebyggelse er 5 m² pr. boenhet. Felles uteoppholdsarealer/møteplass skal ligge innenfor BB2.</i></p>
<p>I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?</p>	<p>I planinitiativet er det henvist til at planen vil følge opp føringene så tett opp til som mulig, men hensikten med endringene er å legge til rette for flere etasjer, parkeringsplasser, evt. kontorlokaler/næringslokaler og mulig tilpassinger av %-BYA og MUA.</p>
<p>Ved varsel om oppstart skal det tydelig angis og varsles hvordan status for gjeldende planer i området endres, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Hvis ny detaljreguleringsplan skal det varsles oppheving av del av gammel plan som overlapper med ny.</p>	

8. Planfaglige tema for planarbeidet, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 2, andre ledd bokstav c)	
Byggehøyder. Fotavtrykk, arkitektur/ estetikk. Materialbruk. Tilpasning strøkets karakter, landskap, skyggevirking	Jf. §§ 7-2, 7-3, 7-4 og 7-5 i KPA. Viktig at tiltaket forholder seg til kontekst og områdets eksisterende og planlagte bebyggelse, både i høyde, takform, materialitet (trekledning/massivtre/teglstein), detaljering mm. Det er viktig å jobbe med skalauttrykket slik at volumene og det arkitektoniske uttrykket på fasadene møter nabobebyggelsen på en god måte. Skyggevirking på naboarealer må dokumenteres i planprosessen
Næring	Det vil ikke være riktig å legge til rette for butikk(er)/næringsvirksomhet i dette prosjektet. Det henvises til arealer rundt torget lenger øst på Campus for disse funksjonene.
Universell utforming	Jf. § 6-2 i KPA. Det skal installeres heis i blokkene, trinnfri adkomst, HC-parkering samt 20% andel tilgjengelige studenthybler. Planområdet er forholdsvis flatt og det vil være gode muligheter til å kunne tilrettelegge for god tilgjengelighet. ---- TEK 17 må legges til grunn for utforming av området, og det må fastsettes minimumsandel (%-andel) tilgjengelige boenheter jf. kravene i kommuneplanen.
Uteoppholdsarealer og barns interesser,	Det skal legges til rette for tilgjengelig felles uteoppholdsareal sørvest for blokkbebyggelsen (solsiden). Dette i tillegg til andre naturlige møteplasser ellers på campusområdet. Uteoppholdsarealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, og ha gode solforhold, jf. KPA § 6-9-1. Ulike soner for ulikt opphold, noe overdekket. MUA-krav for felles uteoppholdsareal er 5m ² /studentbolig. Arealene skal ikke være smalere enn 4m og ikke brattere enn 1:3 etter planering. Kravet til felles uteoppholdsarealer skal løses innenfor planområdet (BB2). Barns interesser knytter seg til å ivareta nødvendig trafiksikkerhet langs Merkantilvegen da det er skoleveg mot Gjøvik internasjonale skole. Snarveg blir etablert på nordvestsiden av ny studentboligblokk i regi av Sit. Det er ikke naturlig med snarveg øst-vest gjennom prosjektet da gående/syklende vil ta seg inn på Campus fra rundkjøringsområdene i Alfarvegen enten sørøst for området eller fra nordvest (ved Kallerudkrysset).
Folkehelse	Det er et krav om at arealplanleggingen skal fremme god folkehelse, jf. KPA § 6-8. Etablering av studentboligene er ment å bidra til å redusere behovet for kjøring da det er gangavstand til skoler og øvrige fasiliteter, med gode gangforbindelser som skal bygge oppunder dette. Når det skal bygges studentboliger er det svært viktig å tenke på studentenes trivsel og velvære med tanke på utforming av bygg og uteareal. Studentene er opptatt av fellesarealer og uformelle sosiale møteplasser, både inne og ute. I kommuneplanens samfunnsdel og i studentmeldingen står det at Gjøvik skal være en attraktiv studieby hvor studentene trives og blir værende. God bokvalitet for

	<p>studenter er et viktig strategisk grep for å oppnå dette. Dette vil også bli en del av den reviderte studentmeldingen til Gjøvik kommune.</p> <p>Gjøvik kommune scorer relativt lavt på helse og trivselsundersøkelser generelt og på ensomhet spesielt. Det bør derfor framover i enda større grad legges vekt på metodikk og kunnskap som man har om å bygge studentboliger som motvirker ensomhet. Her bør man se til aktører som Studentsamskipnaden SiT som har fokus på dette i sine utbyggingsprosjekter.</p> <p>Siden det allerede er over 700 studentboliger under planlegging i Gjøvik, er det viktig å tenke kvalitet framfor kvantitet, sette seg godt inn i målgruppa og forstå markedet framover for å sikre god langsiktig lønnsomhet i prosjektene. Administrasjonen er bekymret for konsentrasjon av mange studentboliger på ett sted (ghettofisering). Det er viktig å forebygge ensomhet og sikre fellesskap, og ikke redusere på uteoppholdsarealene. Gjør oppmerksom på at signalbygg ikke har dokumentert positiv effekt på folkehelsen.</p> <p>Boliger og uteoppholdsarealer skal være sikret mot helsefare (elektromagnetisk stråling ved høgspent/trafoområde).</p> <p>Studentene må involveres i planarbeidet og få mulighet til å medvirke til utforming av studentboligene med tilhørende anlegg.</p> <p>Det er viktig å tenke på lengde på anleggsperiode spesielt ved bygging i flere trinn. Dette påvirker studenter i eksisterende boenheter (støy i flere anleggsperioder). Informasjon fra forslagsstiller om at byggeperioden blir noe kortere enn ved ordinær bygging pga bruk av ferdige moduler.</p>
Støy	<p>Jf. §§ 7-1.1 og 15-1 i KPA.</p> <p>Planområdet er støybelastet (trafikkstøy fra Alfarvegen). Det må utarbeides støyanalyse iht. støyretningslinjen T-1442/2021 med tiltaksvurderinger. Behov for støytiltak må sikres gjennom planbestemmelsene og evt. plankartet. Støytiltak må integreres i prosjektet på en god måte. Støyutredningen er et viktig grunnlag for plassering av funksjoner i bygget – fellesfunksjoner på støyutsatt side, og begrense antall hybler i evt. gul sone. Antall/andel boenheter i gul sone kan evt. avklares i bestemmelsene.</p>
Parkering/adkomst	<p>Det er ifølge planinitiativet foreløpig lagt til rette for 14 biloppstillingsplasser ute på mark inkludert 2HC-plasser. Parkering ønskes løst på terreng eller i garasjekjeller på egen tomt, eller garasjekjeller innenfor P2 lenger øst på Campus. Forslagsstiller ønsker å redusere p-kravet fra 0,1 plass pr boenhet, da det er godt tilrettelagt for kollektivtransport. Blokkene ligger i gangavstand til idrettsplass, Campus Arena, undervisningsbygg, sentrum mm.</p> <p>Kommunen krever at parkeringsdekning for bil og sykkel er i hht kravene i gjeldende reguleringsplan for Campus Gjøvik, dvs 0,1 p-plass/boenhet for bil og 1 sykkelplass/boenhet <30m² og 2 plasser/boenhet >30m². Sykkelplasser skal være under tak, nært inngang og låsbare.</p> <p>Kommunen har ikke konkludert på om parkering kan løses i kommunalt anlegg (P2). Dette vil være tema i en evt. utbyggingsavtale.</p>

	<p>Det har vært møte mellom Jon Jensen og Teknisk sektor i Gjøvik kommune om parkeringsløsning, men det er ikke konkludert om parkering kan løses på kommunal grunn. Parkering på kommunal grunn vil innebære bygging av P- hus (tilbygg/påbygg). Muligheten for parkering på kommunal grunn vil være et tema for flere aktører på Campus, og må i tilfelle forhandles om i en evt. utbyggingsavtale og vedtas med budsjett.</p> <p>Ved evt. adkomst til parkering via annen manns grunn (Elvia), kreves tinglyst rettighet og løsningen må tas inn i reguleringsplanen.</p>
Byggegrense fra veg	<p>Jf. § 6-1.2 i KPA. Byggegrense til Merkantilvegen er fastsatt til 3m fra formålsgrense annen veggrunn i gjeldende plan og må følges opp i ny.</p>
Teknisk infrastruktur/ Brann	<p>Krav til tekniske planer (vei, vann, avløp, overvann, renovasjon) Jf. §§ 4-1 og 4-2 i KPA.</p> <p>Gjøvik kommune har vann- og avløpsledninger i reguleringsområdet. Dersom det er behov for å flytte på disse er dette utbyggers ansvar. Flytting av kommunale VA-ledninger krever egen prosjektering, Se TEK10 og kommunes VA norm, og kan være egen byggesak.</p> <p>Overvann er utbyggers ansvar å håndtere og skal løses på egen eiendom. Reguleringsplanen skal sikre arealer for overvannshåndtering. Det vises for øvrig til kommunes overvannsveileder, blant annet pkt 2.2 Kommunale krav:</p> <p>Som det fremgår av TEK17 § 15-8 og veilederen til forskriftene har kommunene anledning til å sette absolutt krav til at overvann skal håndteres lokalt og ikke ledes til lukket avløpsanlegg. Kravet kan også forankres i vannressurslovens § 7: " ... Utbygging og annen grunnutnytting bør fortrinnsvis skje slik at nedbøren fortsatt kan få avløp gjennom infiltrasjon i grunnen. Vassdragsmyndigheten kan gi pålegg om tiltak som vil gi bedre infiltrasjon i grunnen, dersom dette kan gjennomføres uten urimelige kostnader ..." Se veileder.</p> <p>Videre er det krav om søknad for tilknytning av Vann og avløp (sanitærøknad). Det skal utarbeides en va-plan(situasjonsplan) for vann og avløp som viser alle utvendige private va installasjoner og va ledninger. Søknaden skal være godkjent før arbeidet settes i gang», jf pkt 2.1.</p> <p>For næringsbygg skal det monteres vannmåler. Ved tilkobling av olje- og/eller fettutskiller skal det foreligge godkjent påslippstillatelse før tilkobling. Søknadskjema ligger på Gjøvik Kommunes hjemmeside.</p> <p>Det skal sendes gravesøknad dersom det graves i nærheten av kommunale VA-ledninger og kommunal veg.</p> <p>Dersom bygninger skal sprinkles skal sprinkleranlegg ikke dimensjoneres for høyere vannuttak og/eller trykk fra vannledningsnettet enn det kommunen oppgir. Prosjekterende av sprinkleranlegg, skal innhente kapasitetsdata fra kommunen før en igangsetter detaljprosjektering.</p> <p>Dersom det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides en tiltaksplan.</p> <p>Brann og redning: Tilgjengelighet for brannvesenet og utførelse blir ivaretatt i TEK 17 og kravene som stilles der. Dette blir en del av byggesaken, men brann og</p>

	redning setter veldig pris på å få til en gjennomgang av brannokumentasjonen sammen med prosjekterende av denne når den tid kommer. Tilstrekkelig slokkvann og framkommelighet for brann må sikres.
Naturmangfold	Planområdet berører ikke viktig naturmangfold. Kan kort omtales i planbeskrivelsen. Fremmedarten parkslirekne er inne på området. Det må gjøres en vurdering, og lages en plan for hvordan man skal håndtere planten og spesielt massene som graves opp. Massene må håndteres som spesialavfall. Planten sprer seg ekstremt lett, og kan vokse seg igjennom betong.
Radon	I henhold til TEK17.
Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 1 andre ledd bokstav i)	
Flom	Jf. §§ 5-1, 7-1.5 og 15-2 i KPA. Området er ikke utsatt for flom, jf. NVE,s aktsomhetskart for flom.
Skred i bratt terreng	Jf. §§ 5-1, 7-1.6 og 15-4 i KPA. Området ligger ikke innenfor skredfareområder i NVEs aktsomhetskart.
Områdeskred (kvikkleire)	Området ligger under marin grense, men i et område med liten mulighet for marin leire.
Grunnforhold	Jf. §§ 7-1.3 og 7-1.8 i KPA, og Forurensningsforskriften kap. 2. Kommunen er ikke kjent med at det er forurenset grunn i området, men er det mistanke om det må nødvendige undersøkelser gjøres. Se ellers over om håndtering av fremmedarten parkslirekne. Evt. geoteknisk rapport skal levers til NADAG ved høring.
Trafikksikkerhet	Planområde ligger forholdsvis nær Alfarvegen som er en god trafikkert veg. I følge Vegvesenets vegkart er det registrert noen ulykker i rundkjøringen som må passeres for å komme seg videre til Merkantilvegen og prosjektområdet. I avkjøringen til Merkantilvegen er det også registrert uhell, men dette er tilbake til 2005. Den nyeste hendelsen i nærområdet er fra 2018 tett på avkjøringen fra Teknologivegen. Mobilitetsplan må ha i seg nødvendige trafikksikkerhetsvurderinger og svare ut dette temaet. Jf. §§ 8-1, 8-2 og 8-3 i KPA.
Luftforurensning, støv og lukt	Luftsonekart viser at planområdet ligger i gult område i Miljødirektoratets luftsonekart. Må gjøres en vurdering av luftforurensning i planbeskrivelsen. Jf. § 7-1.7 i KPA.
Brann- og eksplosjonsfare	Planområdet grenser til et større område regulert til energianlegg/transformatorstasjon. Dette klassifiseres som brannobjekt i kategori 2.2 (kraftstasjoner o.l.). Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Det er utover dette ikke kjente brann- eller eksplosjonsfarer nær planområdet. Brann og eksplosjon må vurderes i ROS-analysen.
Illustrasjoner, utredninger og rapporter som skal vedlegges planforslaget Se kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag.	

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Snitt og oppriss	Gesimshøyder og høyder på alle bygningsvolum. Snitt i målestokk som er lett og lese. Skal ha i seg nabobebyggelse og være målsatt.
<input checked="" type="checkbox"/>	Fotomontasje, perspektiv	Forutsetter riktige høyder og volum (maks i hht planforslaget). Tatt fra øyehøyde. Kommunen setter standpunkt.
<input type="checkbox"/>	3D-modell	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sol- og skyggeillustrasjoner	Ved jevndøgn og skal vise hele skyggeutslaget.
<input checked="" type="checkbox"/>	Lengde- og tverrprofiler veg	Gjelder Merkantilvegen, med bredder som i plankartet.
<input checked="" type="checkbox"/>	ROS-analyse	jf. PBL § 4-2 og DSB-veileder.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-rammeplan	Jf. § 4-2 i KPA.
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannshåndtering	Jf. § 4-2 i KPA. Overvannshåndtering på egen grunn.
<input checked="" type="checkbox"/>	Støyfaglig utredning	Jf. § 7-1.1 i KPA. Konklusjoner fra støyfaglig utredning skal sikres i plankart og planbestemmelser
<input checked="" type="checkbox"/>	Mobilitetsplan	jf. § 8-3 i KPA.
<input checked="" type="checkbox"/>	Landskapsanalyse	jf. § 7-2 i KPA. Nær- og fjernvirkning . Kommunen fastsetter standpunkt
<input type="checkbox"/>	Forurensningsrapport	jf. § 7-1.3 i KPA og Forurensningsforskriften kap. 2. ved mistanke om forurenset grunn. Fremmedarten parkslirekne må håndteres.

<p>9. Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet</p> <p>jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 1, andre ledd bokstav h), i), j) og k) og § 2, andre ledd bokstav a)</p>
<p>a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet?</p> <p>jf. § 1, andre ledd, bokstav h)</p>
<p>Vesentlige interesser som berøres av tiltaket er naboeiendommer/gjenboere, brukere av Campus Arena, næringslivet på Campus, studenter. Det må også opprettes tidlig dialog med studentene i Gjøvik, via Studentrådet for NTNU og Fagskolen Innlandet.</p>
<p>b) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal varsles om planoppstart?</p> <p>jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og § 2, andre ledd bokstav a)</p>
<p>Statlige og regionale myndigheter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Statsforvalteren i Innlandet • Innlandet fylkeskommune • Statens vegvesen Region øst

- Mattilsynet Avdeling Mjøsområdet
- Miljørettet helsevern iks

Andre offentlige instanser

- Elvia
- Eidsiva bredbånd
- Horisont miljøpark IKS

Interesseorganisasjoner, frivillige lag og foreninger

- Studentrådet for NTNU og Fagskolen Innlandet
- Norges handikapforbund Gjøvik
- Øvrige næringsaktører på Campus (parkeringsløsninger)

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

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

Gjøvik kommune gjør oppmerksom på at medvirkning er mer enn bare å informere og at det er viktig at medvirkning skjer i tidligfase, jf. plan- og bygningsloven § 5-1.

Medvirkning skal være gjennomført før innsending av planforslag, og konklusjoner fra medvirkningsarbeidet skal være innarbeidet i planmaterialet. Kommunens oppgave i private planforslag er å påse at medvirkning blir ivaretatt. Dette kommer i tillegg til alminnelig varsling av planen.

Kommunen ønsker en enkel medvirkningsplan i form av en matrise der det framgår aktør, medvirkningsmetodikk og når i planprosess medvirkning skal skje. Mal for medvirkningsmatrise er vedlagt referatet og skal fylles ut og sendes inn sammen med varsel om oppstart.

Det er i denne saken naturlig og viktig at studentene i Gjøvik/Studentrådet inkluderes i medvirkningsarbeidet, utover naboer til planområdet. Kommunens Studiepådriver kan også kontaktes (se kontaktinfo innledningsvis).

Kommunen har god erfaring med involvering og informasjon til Utvalg for Samfunnsutvikling underveis i planprosesser, og anbefaler at det orienteres om saken jevnlig ved behov.

d) Hvilke møter er relevant å holde?

<input type="checkbox"/>	Regionalt planforum tidlig dialog med regionale myndigheter	Ikke nødvendig.
<input checked="" type="checkbox"/>	Særmøter	Dialog med studenter, naboer og andre næringsinteresser på Campus. Arbeidsmøter med kommunen underveis. Kommunen ønsker materiale innsendt 1 uke før møte skal avholdes.
<input checked="" type="checkbox"/>	Annet	Avklares i medvirkningsplanen.
<input type="checkbox"/>	Annet	

10. Konsekvensutredning		
jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 1, andre ledd, bokstav l) Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.		
§ 6 Ansvarlig myndighets vurdering av forslagsstillers vurdering		
jf. KU-forskriften § 6		
Enig i forslagsstillers vurderinger <input checked="" type="checkbox"/>		Uenig i forslagsstillers vurderinger <input type="checkbox"/>
Begrunnelse:	<p>Planen faller ikke inn under kriteriene i KU-forskriften § 6, 1. ledd bokstav a) da det vil bli en detaljreguleringsplan.</p> <p>For detaljreguleringsplaner lister KU-forskriftens Vedlegg I opp hvilke tiltak som er omfattet av KU-forskriften direkte.</p> <p>Pkt. 25 omhandler nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Kun mindre deler av nytt boligområde er i uoverensstemmelse med kommuneplanen (energianlegg). Dette arealet er omdisponert til byggeformål, og kommunen konkluderer med at planforslaget er i samsvar med overordnet plan. KU-plikten inntreffer da ikke.</p>	
§ 11 Ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a		
Skal planen vurderes etter § 11?		Ja: <input type="checkbox"/>
		Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Begrunnelse:	<p>Det konkrete tiltaket er ikke konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplanarbeidet.</p> <p>Tiltaket er et utviklingsprosjekt i byområde etter KU-forskriftens Vedlegg II pkt 10b), og kommunen må da vurdere om tiltaket kan få vesentlige virkninger etter KU-forskriften § 10.</p> <p><u>Vurdering</u></p> <p>Kommunen mener at planen og forslaget til innhold i den gjør at det ikke er egenskaper ved planen (størrelse, planområde, utforming) som tilsier at det er KU-plikt i denne konkrete saken. Planen og tiltaket medfører heller ikke konflikt med verneinteresser (natur, vassdrag, kulturminner), statlige planretningslinjer eller rikspolitiske retningslinjer, omdisponering av landbruksområder eller økt belastning i område med miljøkvalitetsstandarder. Kommunen kan ikke se at planen vil ha konsekvenser for befolkningens helse i form av vann- eller luftforurensning, at den vil medføre vesentlig forurensning eller klimagassutslipp eller at det er risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfare som ras, flom eller skred i dette området.</p> <p>Kommunen konkluderer med at det ikke er KU-plikt i denne saken.</p>	

11. Utbygging og gjennomføring
Utbygging- / gjennomføringsavtale

<input checked="" type="checkbox"/>	Utbyggingsavtale etter pbl kap. 17	Sikre bygging av tilstrekkelige parkeringsplasser og utbedring av Merkantilvegen i samsvar med plankartet. Annet kan komme til underveis i planprosessen.
<input type="checkbox"/>	Gjennomføringsavtale etter pbl. kap. 18	
<input type="checkbox"/>	Krav om utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	
Aktuelle rekkefølgekrav		
<input checked="" type="checkbox"/>	Rekkefølgekrav innenfor planområdet	Etablere infrastruktur/parkeringsplasser
<input checked="" type="checkbox"/>	Rekkefølgekrav utenfor planområdet	Etablere uteoppholdsarealer Etablere eventuelle støytiltak Godkjente tekniske planer (veg, vann, avløp, overvann, renovasjon). Annet som kommer til underveis i planprosessen

12. Plangrense

Foreslått plangrense er avhengig av at all oppfølging av rettsforlik er gjennomført, slik at nye grenser kan matrikkelføres. Plangrensa kan i så tilfelle følge ny matrikkelgrense i vest. I Merkantilvegen må grensa følge østre formålsgrense for vegareal. Dersom adkomst over annen manns grunn, må adkomst fra offentlig veg sikres i planen. Plangrensa fastsettes endelig når det er tatt stilling til planoppstart eller ikke.

13. Framdrift og felles behandling

<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagsstillers planlagte dato for varsling	Avventer politisk behandling
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag	Avventer politisk behandling
<input checked="" type="checkbox"/>	Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker	
<input type="checkbox"/>	Førstegangsvedtak antas å bli fattet Mål for planvedtaksdato (avhengig av høringsuttalelser og behov for planendring/ tilleggsutredninger mm.)	
<input type="checkbox"/>	Parallell prosess plan og byggesak	
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagsstiller er informert om at Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag skal fylles ut og levers sammen med komplett planforslag. Manglende sjekkliste medfører retur av planforslaget.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagsstiller er informert om at plankartet skal utarbeides i henhold til Gjøvik kommunes Kravspesifikasjon for å levere digitale arealplankart .	

14. Fagkyndighet og oppstart av planarbeid

jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 2, andre ledd bokstav i) og pbl § 12-8 andre ledd

a) Krav til fagkyndighet

Mjøsplan AS v/ Gaute Fitje Sleire og Line Danielsen oppfyller sammen krav til å være fagkyndig plankonsulent.

b) Oppstart av planarbeid

jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, § 3, andre ledd og pbl §12-3, fjerde ledd og pbl § 12-8

Planavdelingen anbefaler **ikke** oppstart av endring av reguleringsplan for Campus Gjøvik eller oppstart av ny detaljreguleringsplan for Merkantilvegen 10, 12 og 14 i samsvar med planinitiativet, jf. plan- og bygningsloven §§12-11 og 12-14. Saken om planoppstart eller ikke blir lagt fram for Utvalg for samfunnsutvikling for avgjørelse i forståelse med forslagsstiller.

Før slik behandling må forslagsstiller oversende korrekte tegninger og en enkelt situasjonsplan som viser de to framsatte alternativene. Tegningene skal være snitt med høydefastsettelse (m.o.h) av ny bebyggelse. Nabobebyggelse skal vises i snittet. Situasjonsplan skal vise fotavtrykk (65% BYA), parkeringsarealer, adkomst og utomhusarealer.

Bekreftelse

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato: Gjøvik,

For kommunen:

Referatet er mottatt og godkjent.

For forslagsstiller:

Vedlegg
1. Planinitiativ, sist revidert 28. mars 2023
2. Samlet overordnet DOK-analyse pr. 16. mars 2023
3. Mal for medvirkningsmatrise
4. Studentenes helse- og trivselsundersøkelse 2021