

**Gjø̂vik kommune****Mjø̂sPlan AS****Avd. Moelv**

Adresse: Storgata 150, 2390 Moelv

Org.nr.: 893 930 752 MVA

Kontaktperson: Gaute Fitje Sleire

Telefon: (+47) 919 07 614

E-post: gaute@mjosplan.no

Deres ref.: 23/2575.

Vår ref.: 22226

Dato: 21.04.2023

## **Saknr. 23/2575 – Anmodning prinsippavklaring etter plan- og bygningsloven § 12-8**

### **1 Innledning**

Det vises til plansak med ref. 23/2575. Saken gjelder Endring av reguleringsplan for Campus Gjø̂vik / Detaljregulering for Merkantilvegen 10, 12 og 14.

Planen omfatter i hovedsak gnr/bnr 66/8, 66/10, 66/11, 66/27, (66/217), 66/220), hvor forslagstiller har planlagt å endre på gjeldende områdereguleringsplan for studentblokkene i felt BB2.

Oppstartsreferatet datert 19.04.2023 viser at det foreligger uenigheter på vesentlige punkter mellom forslagstiller og kommunen om det videre planarbeidet. Dette gjelder i hovedsak antall etasjer som kan tillates over det som er regulert, lø̂sning for parkering, uteoppholdsareal, næring/kontor og om denne saken kan behandles som en forenklet prosess. Forslagstiller har lyttet til tilbakemeldingene og har valgt å gå bort fra det første alternativet med 14, 14 og 19 etasjer.

*«Planavdelingen anbefaler **ikke** oppstart av endring av reguleringsplan for Campus Gjø̂vik 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 avgjø̂relse i forståelse med forslagstiller».*

Forslagstiller anmoder herved om en avklaring av punktene det er uenighet om. Vi ber om at avklaringspunktene blir forelagt de politiske utvalgene til vurdering etter plan- og bygningsloven § 12-8.

## 2 Avklaringspunktene

### 2.1 Antall etasjer som kan tillates

Forslagstiller foreslår økt høyde på blokkene. Det presiseres at forslagstiller ønsker inntil høyden som er foreslått. Det er mulig at det bygges lavere, men det er ønskelig å undersøke dette i løpet av prosessen. Det er snakk om en økning på inntil 4 etasjer for 2 av blokkene og inntil 5 etasjer for 1 av blokkene som ikke vil utgjøre en vesentlig forskjell i forhold til det som tidligere er regulert.

#### Fordeler

- Flere etasjer vil gi bedre utnyttelse og plass til flere studenter.
- Det er behov for flere studentboliger og planforslaget vil bidra til å tilby flere og rimeligere studentboliger inne på campus.
- Sentral plassering og allerede regulert til blokkbebyggelse.
- Planområdet ligger helt i utkant av campus, så høyden vil ikke påvirke sikten til eksisterende bebyggelse i like stor grad.
- Dersom det ikke blir bygd ut studentboliger i felt BB3, vil planforslaget kunne dekke noe av dette behovet.

#### Ulemper

- Høyere bebyggelse vil gi litt mer skygge for eksisterende boliger.
- Flere etasjer i forhold til eksisterende og planlagt bebyggelse.

### 2.2 Løsning for parkering

Forslagstiller foreslår å redusere antall parkeringsplasser pr. boenhet og ønsker at vurderes hvor mye som tillates på terreng. Forslagstiller er åpen for å benytte flere løsninger og kombinasjoner. Det kan for eksempel benyttes parkering på terreng for en blokk, mens de to andre blokkene løser parkering i kjeller eller parkeringshus. Det er langt fra alle studenter som har bil.

Det kan bli muligheter for utvidelse av parkeringshuset i felt P2 som kan redusere behovet for parkering på terreng innenfor planplanområdet.

#### Fordeler

- Det er godt tilrettelagt for gang- og sykkelveger, kollektivholdeplass, sentral plassering og nærhet til sentrum som reduserer behovet for bil. Positivt for folkehelsen.
- Mindre støy og luftforurensning.
- Bidrar til mer samkjøring.

#### Ulemper

- Allerede lavt parkeringskrav

### 2.3 Utnyttelsesgrad

Forslagstiller foreslår å øke utnyttelsesgraden. Økningen henger sammen med å finne de beste løsningene. Det er mulig at utnyttelsesgraden ikke endres, eller endres i liten grad. Forslagstiller ønsker å ha mulighet for å se nærmere på dette videre i planprosessen.

### 2.4 Uteoppholdsareal

Forslagstiller ønsker å redusere kravet på uteoppholdsareal fra 5 m<sup>2</sup> ned til 2 m<sup>2</sup>. Størrelse på uteoppholdsarealet henger sammen med løsning for parkering. Forslagstiller ønsker å se nærmere på dette i løpet av prosessen for å finne den beste løsningen. Dersom uteoppholdsarealet reduseres noe, vil det bli stort fokus på at resterende areal er av stor kvalitet. Planområdet ligger i nærheten av eksisterende uteoppholdsarealer, idrettsbaner, og det kan være aktuelt å oppgradere eksisterende utearealer som et kompenserende tiltak. Det vurderes også å legge til rette for balkonger og takterrasser i blokkene.

Felles oppholdsrom i første etasje foreslås også som et kompenserende tiltak og vil fungere som en uformell møteplass for studentene. Mye av studietiden foregår på vinterstid og i dårlig vær.

Forslagstiller mener at fellesrommene er vel så viktig som uteoppholdsarealene, som naturlig vil være mindre brukt om vinteren og i dårlig vær. For planleggingen av uteoppholdsarealene, felles oppholdsrom og bygg vil det være viktig og tenkte på studentenes trivsel og velvære.

### 2.5 Endre til kombinert formål bolig/næring/kontor

Forslagstiller kan tenke seg arealer til for eksempel co - working, studenteide start up- bedrifter, eller teknologi-lab. Arealet skal stimulere til kreativitet, nettverksbygging og faglig utvikling blant studentene.

### 2.6 Behandling som forenklet prosess

Det er i hovedsak høyden som ønskes endret. Forslaget vil medføre en liten økning på inntil 4 etasjer for 2 av blokkene og inntil 5 etasjer for 1 blokk. Forslagstiller mener at dette ikke går utover hoveddrammene i planen. Det går heller ikke ut over hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

### 2.7 Arkitektur

Det arkitektoniske og estetikken vil være et stort og viktig tema i planprosessen for at det skal passe best mulig inn i området. Det er ikke bestemt hvordan bebyggelsen vil se ut enda. Det kan være positivt med variasjoner og tenke nytt. Bebyggelsen er tenkt i energieffektive materialer som gir lave drifts - og vedlikeholdskostnader, som igjen vil gi bebyggelsen lang levetid. Arealene ønskes at er effektivt utnyttet. Omgivelsene er trygge og sunne, og svarer til kommuneplanens prinsipper om god folkehelse.

### 3 Oppsummering

Spørsmålet er om det kan anbefales oppstart av planforslaget eller ikke basert på endringene som forslagstiller foreslår. Området er allerede regulert, og det er i hovedsak høyden som ønskes endret. De andre forslagene vil åpne opp for flere muligheter og løsninger innenfor planområdet. Forslagstiller mener at forslagene må undersøkes og vurderes mer i detalj før det tas en beslutning.

Forslagstiller vil derfor anmode om at politikerne beslutter oppstart av reguleringsplan for Endring av reguleringsplan for Campus Gjøvik / Detaljregulering for Merkantilvegen 10, 12 og 14.

**Med vennlig hilsen**  
**MjøsPlan AS**

Gaute Fitje Sleire  
Arealplanlegger

### Vedlegg

- Utomhusplan
- Snitt
- Sol- skyggeanalyse
- 3D illustrasjoner