

Arkiv: GBNR-66/10, GBNR-66/220, GBNR-66/111, PLANID-05020392, FA-L12, TI-&21
JournalpostID: 23/25310
Saksbehandler: Gunn Elin Rudi
Dato: 27.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
60/2023	Utvalg for samfunnsutvikling	10.05.2023
80/2023	Utvalg for samfunnsutvikling	07.06.2023

Planinitiativ - endring av reguleringsplan for Campus Gjøvik

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Planinitiativet for endring av reguleringsplan for Campus Gjøvik (plan-id 05020392) etter forenklet prosess stoppes, og det gis ikke tillatelse til oppstart av planarbeid jf. plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd. Dette gjelder bygg i alle høyder som går utover gjeldende planverk.

Planinitiativet går klart utover hoveddrammene i planen med hensyn til volum, høyder, parkeringskrav, minste uteoppholdsarealer og arealformål. Det faller derfor utenfor rammen for det som kan behandles med forenklet planprosess.

Det gis heller ikke tillatelse til varsel om oppstart av endring av reguleringsplan etter ordinær prosess eller ny detaljreguleringsplan med hensikt å realisere planinitiativet.

Begrunnelse for å stoppe planinitiativet:

- Ny bebyggelse skal, jf. kommuneplanens arealdel § 7-2, utformes i samspill med karakteren i omgivelsene slik at det oppnås et helhetlig preg. Tiltak skal ha en god tilpasning til områdekarakteren gjennom valg av form, stil, volum, skala, høyder, fasadeuttrykk, materialbruk, fargesetting, tilpasning til bebyggelsesstruktur og fjernvirkning. Planinitiativet forholder seg ikke til de bygde omgivelsene hverken når det gjelder høyder/volum eller fotavtrykk, og påvirker nabobebyggelse negativt.
- Kravene til felles uteoppholdsarealer for studentboliger utenfor sentrum, er i kommuneplanens arealdel § 6-9.3 satt til 15m²/studentbolig, mens parkeringskravet er minimum 0,2/bolig. Kravet i områdereguleringsplanen ligger lavere enn dette, og det er ikke aktuelt å gå på akkord med disse allerede lave kravene.
- Kommunen ønsker ikke kontor/tjenesteytingsfunksjoner innover i Merkantilvegen, men holder fast ved plangrepet om at slike funksjoner skal ligge tilknyttet torget lenger øst på Campus.

Avslag på å få videreført et planinitiativ er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2 første ledd b) og kan følgelig *ikke* påklages til overordnet klageinstans.

Vedlegg i saken:

21.04.2023	Planinitiativ datert 28. mars 2023
30.04.2023	Brev med anmodning om prinsippavklaringer etter plan- og bygningsloven §12-8, 21. april 2023
30.04.2023	Referat fra oppstartsmøte 14. april 2023
30.04.2023	Situasjonsplan 21. april 2023
30.04.2023	Solstudier 21. april 2023
30.04.2023	Snitt 21. april 2023
30.04.2023	3D illustrasjoner 21. april 2023

Utvalg for samfunnsutvikling 07.06.2023:**Behandling:**

Forslag fra posisjonen (Sp, H, Frp, V og KrF) til vedtak i sak 60/2023 Planinitiativ endring av reguleringsplan Campus Gjøvik:, foreslått av Barbro Smehaugen Larsen, Høyre

1. Planinitiativet for endring av reguleringsplan for Campus Gjøvik (plan-id 05020392) etter forenklet prosess stoppes, og det gis ikke tillatelse til oppstart av planarbeid jf. plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd. Dette gjelder bygg i alle høyder som går utover gjeldende planverk. Planinitiativet går klart utover hoveddrammene i planen med hensyn til volum, høyder, parkeringskrav, minste uteoppholdsarealer og arealformål. Det faller derfor utenfor rammen for det som kan behandles med forenklet planprosess.

2. Det kan gis tillatelse til varsel om oppstart av endring av reguleringsplan etter ordinær prosess eller ny detaljreguleringsplan dersom følgende krav innfris:

- Det kan være grunnlag for å vurdere andre høyder i området, men det vil kreve nye konsekvens- og sol-skyggeanalyser for området ved høyere bygg enn hva som ligger i allerede vedtatt plan for området. Maks antall etasjer som kan vurderes er inntil 11 etasjer på deler av bebyggelsen.
- Den planlagte nye bebyggelsen må i større grad enn skissene legger opp utformes i samspill med karakteren i omgivelsene slik at det oppnås et helhetlig preg. Det må visualiseres alternative plasseringer av bygg, som vil ha innvirkning på sol/ skyggeforhold for eksisterende bebyggelse.
- Boenhetene og bygningene må utformes slik at bokvalitet og fellesmiljø blir ivaretatt på en god måte, med særlig blick på fellesarealer og forebygging av ensomhet blant studenter.
- Kravene til felles uteoppholdsarealer for studentboliger utenfor sentrum er i kommuneplanens arealdel §6-9.3 satt til 15m²/ studentbolig. I planen fra 2018 er det godkjent et uteoppholdsareal pr. boenhet på 5m² – dette kravet opprettholdes.
- Kravene til parkering kan det finnes andre egnede løsninger for i området annet enn å legge de fysisk til prosjektet. Utbygger må søke å finne alternative, forpliktende løsninger for å sikre tilstrekkelig parkeringsplass i området.
- Det kan åpnes for studentrelatert næring/tjenesteyting i tilknytning til prosjektet.

Votering:

Forslagene settes opp mot hverandre:

Tilleggsforslaget fra posisjonen fikk 5 stemmer (Sp, H, V og Frp) og ble vedtatt mot 3 stemmer (Ap, PU og MDG) som ble avgitt for kommunedirektørens forslag.

SAM- 80/2023 Vedtak:

1. Planinitiativet for endring av reguleringsplan for Campus Gjøvik (plan-id 05020392) etter forenklet prosess stoppes, og det gis ikke tillatelse til oppstart av planarbeid jf. plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd. Dette gjelder bygg i alle høyder som går utover gjeldende planverk. Planinitiativet går klart utover hoveddrammene i planen med hensyn til volum, høyder, parkeringskrav, minste uteoppholdsarealer og arealformål. Det faller derfor utenfor rammen for det som kan behandles

med forenklet planprosess.

2. Det kan gis tillatelse til varsel om oppstart av endring av reguleringsplan etter ordinær prosess eller ny detaljreguleringsplan dersom følgende krav innfris:

- Det kan være grunnlag for å vurdere andre høyder i området, men det vil kreve nye konsekvens- og sol-skyggeanalyser for området ved høyere bygg enn hva som ligger i allerede vedtatt plan for området. Maks antall etasjer som kan vurderes er inntil 11 etasjer på deler av bebyggelsen.
- Den planlagte nye bebyggelsen må i større grad enn skissene legger opp utformes i samspill med karakteren i omgivelsene slik at det oppnås et helhetlig preg. Det må visualiseres alternative plasseringer av bygg, som vil ha innvirkning på sol/ skyggeforhold for eksisterende bebyggelse.
- Boenhetene og bygningene må utformes slik at bokvalitet og fellesmiljø blir ivaretatt på en god måte, med særlig blick på fellesarealer og forebygging av ensomhet blant studenter.
- Kravene til felles uteoppholdsarealer for studentboliger utenfor sentrum er i kommuneplanens arealdel §6-9.3 satt til 15m²/ studentbolig. I planen fra 2018 er det godkjent et uteoppholdsareal pr. boenhet på 5m² – dette kravet opprettholdes.
- Kravene til parkering kan det finnes andre egnede løsninger for i området annet enn å legge de fysisk til prosjektet. Utbygger må søke å finne alternative, forpliktende løsninger for å sikre tilstrekkelig parkeringsplass i området.
- Det kan åpnes for studentrelatert næring/tjenesteyting i tilknytning til prosjektet.

Utvalg for samfunnsutvikling 10.05.2023:

Behandling:

Felles forslag fra posisjonen, nytt avsnitt 3, foreslått av Ole Wilhelm Skundberg, Senterpartiet
Sak 60/2023:

Forslag til vedtak, nytt avsnitt 3:

Det gis tillatelse til varsel om oppstart av endring av reguleringsplan etter ordinær prosess eller ny detaljreguleringsplan med hensikt å realisere planinitiativet dersom følgende premisser blir lagt til grunn:

- Maks kotehøyde settes til 222 m.o.h, inntil 11 etasjer. Tekniske installasjoner (f.eks heishus/ ventilasjon) tillates med maks 3 meter utover nevnte høyde. Bebyggelsen kan ha forskjellig høyde.

- Tekniske installasjoner skal ha inntrukket fasade, og ikke fremstå som en ekstra etasje.
Takterasser/grønne tak kan vurderes som deler av MUA forutsatt helhetlige, gode løsninger.

- Den planlagte nye bebyggelsen må i større grad enn skissene legger opp utformes i samspill med karakteren i omgivelsene slik at det oppnås et helhetlig preg. Det må visualiseres alternative plasseringer av bygg, som vil ha innvirkning på sol/ skyggeforhold for eksisterende bebyggelse.

- Boenhetene og bygningene må utformes slik at bokvalitet og fellesmiljø blir ivaretatt på en god måte, med særlig blick på fellesarealer og forebygging av ensomhet blant studenter.

- Kravene til felles uteoppholdsarealer for studentboliger utenfor sentrum er i kommuneplanens arealdel §6-9.3 satt til 15m²/ studentbolig. I planen fra 2018 er det godkjent et uteoppholdsareal pr. boenhet på 5m² – dette kravet kan ikke reduseres. Men, ved stor vekt på andre kvalitative og helhetlige løsninger, kan det vurderes å avvike noe fra dette.

- Kravene til parkering kan det finnes andre egnede løsninger for i området annet enn å legge de fysisk til prosjektet. Utbygger må søke å finne alternative løsninger for å sikre tilstrekkelig parkeringsplass i området. Gjøvik kommune/ Industribygg stiller seg positive til å bidra til

fellesløsning i (P2 parkeringshuset/ tomten) hvis det blir en ønsket løsning fra utbygger.

- Formål for deler av bygget som faller inn under begrepet næring ihht reguleringsplan for campus, kan tillates, dersom aktiviteten er relevant for studentene. Det oppfordres til å søke samarbeid med SIT rundt dette.

Forslag til tillegg i kommunedir. forslag til vedtak:, foreslått av Kjell Erik Evenrud, Miljøpartiet De Grønne

Forslag til tillegg i kommunedirektørens forslag til vedtak, fremmet av MDG:

Følgende setning legges til etter tredje avsnitt: Gjøvik kommune ved utvalg for samfunnsutvikling inviterer utbygger til videre samtaler om utvikling innenfor eksisterende rammer.

Utsettelsesforslag, foreslått av Dorthe Bjørnstad Hoff, Senterpartiet

Forslag om at saken utsettes til neste møte i hovedutvalg for samfunnsutvikling.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Arne Jørgen Skurdal (Ap) spurte om skyggen fra de høye byggene ville være sjenerende som sommeren da studentene ikke i særlig stor grad oppholder seg der.

Svar: Effekten av høye bygg er der større deler av året en kun sommeren.

Skurdal etterspurte også hvilke av prosjektene som ble listet opp som er gryteklare.

Svar: Gryteklare prosjekter ble redegjort for av saksbehandler.

Skurdal spurte også om hvorfor faren med takterrasse var tatt med i utredningen.

Svar: Tenkt stor grad av folkehelse og forebygging der det er mulig. Det kan oppstå andre situasjoner i blokker hvor det bor studenter enn i ordinær blokkbyggelse.

Barbro Smedhaugen Larsen (H) spurte: Har vi oversikt over hvor mange studentboliger vi mangler?

Svar: Sit er fornøyd med tilstanden i sin portefølje med antallet når Røverdalen kommer på plass.

BSL: Hvilke krav har private utbyggere?

Svar: Krav skal oppfylles også der.

Alf Inge Kraglund Tunheim (V) spurte: Har dere referanser å vise til med tanke på bygging massive studentboliger - med vellykket resultat eller ikke?

Svar: Ikke sett spesifikt på det. Nevnt et prosjekt i Danmark som er gode på å kople inne- og utearealer. Opptatt av bokvalitet mtp studentundersøkelser og trivsel.

Kjell Erik Evenrud (MDG): Har ikke kommunen mulighet til å skaffe andre tomter til å bygge studenthybler på?

Svar: Saksbh. redegjorde.

Barbro Smedhaugen Larsen (H) spurte: Hva kan vi som studieby kreve av utbygger? Kan vi kreve næring i første etasje?

Svar: Ikke tillatt i dag. Planen som ligger der i dag innebærer en konsentrasjon av næring øst på campus.

Ole Wilhelm Skundberg (Sp) sendte inn tilleggsforslag, tenkt å skulle erstatte tredje avsnitt i kommunedirektørens forslag til vedtak.

Etter 15 minutters pause ble det fremmet forslag om utsettelse.

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

SAM- 60/2023 Vedtak:

Saken utsettes.

1. Fakta

1.1 Bakgrunn og sakshistorikk

Mjøsplan AS oversendte den 2. mars 2023 planinitiativ, og anmodet om oppstartsmøte for endring av områdereguleringsplan for Campus Gjøvik etter forenklet prosess, på vegne av Jon Harald Jensen.

Jensen orienterte om planinitiativet i Utvalg for samfunnsutvikling den 22. mars 2023 (sak 37/2023). Det framgikk av saksframlegget som fulgte orienteringen, at kommunedirektøren ville fremme en sak for utvalget i etterkant av oppstartsmøtet for å avklare om kommunen anbefaler planoppstart eller ikke. Dette med bakgrunn i at endringsforslaget utfordrer rammene i gjeldende reguleringsplan. Utvalget fattet dette vedtaket:

«Utvalg for samfunnsutvikling tar informasjonen og saken til orientering. Utvalget tar stilling til planinitiativet når saken er utredet av kommunedirektøren etter oppstartsmøtet».

Siden Jensens presentasjonen i utvalget også inneholdt et alternativt byggeprosjekt til det innsendte planinitiativet, ble planinitiativet revidert og sendt kommunen på nytt 28. mars 2023.

Oppstartsmøtet ble gjennomført 14. april 2023. Konklusjonen der var at Gjøvik kommune v/ planavdelingen ikke anbefaler planoppstart. Kommunen ba videre om oppdaterte tegninger/ illustrasjoner av de to alternativene som grunnlag for videre politisk behandling.

- Alternativ 1: Blokker på fjorten og nitten etasjer
- Alternativ 2: Blokker på elleve og fjorten etasjer

Kommunen mottok brev fra Mjøsplan AS med anmodning om prinsippavklaring etter plan- og bygningsloven § 12-8 sammen med nytt tegningsmateriale den 21. april 2023. Noen supplerende illustrasjoner ble oversendt 25. april 2023. Forslagsstiller har nå gått bort fra alternativ 1, og dette omhandles derfor ikke videre i saken.

Illustrasjonene for alternativ 2 viser tre blokker hver med 13 studentboliger pr. etasje og inntil 429 boenheter.

1.2 Planinitiativet, anmodningsbrevet og hensikten med planendringen

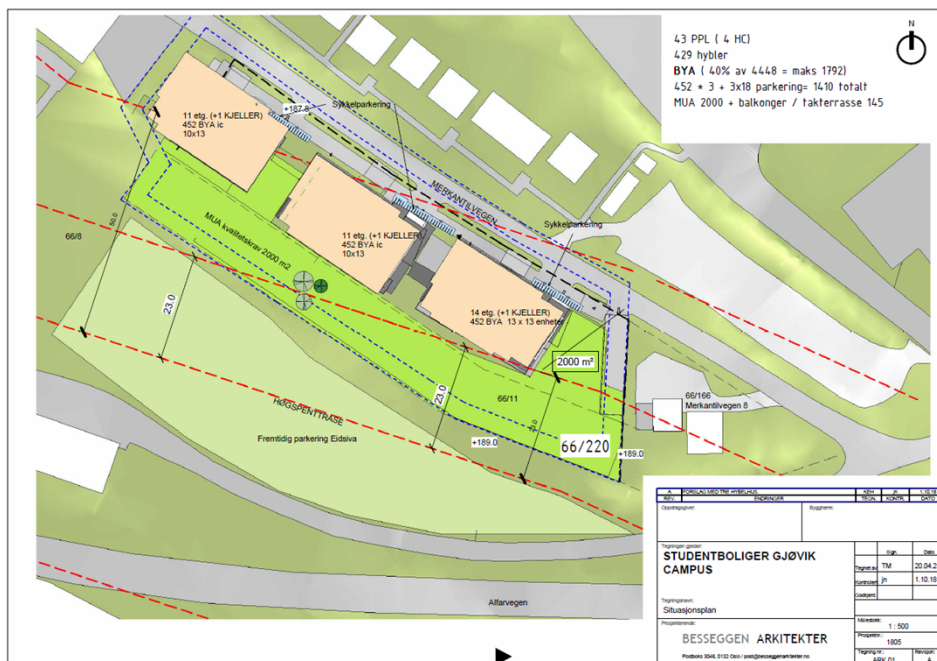
Forslagstiller ønsker å endre innholdet i reguleringsplanen for Campus Gjøvik for Merkantilvegen 10, 12 og 14 (eiendommene 66/10, 66/11 og 66/220). Hensikten er å

- Øke høyden på bebyggelsen fra sju og ni etasjer, til *inntil* elleve og fjorten etasjer + kjeller
- Øke grad av utnyttning fra 40% opptil 65% (men kan hende den ikke endres)
- Endre fra formål blokkbebyggelse til kombinert formål bolig/næring/kontor
- Øke overflateparkering fra 5% til 25%/garasjekjeller på egen eiendom eller på kommunal grunn (delområde P2 i reguleringsplanen).
- Redusere kravet til antall parkeringsplasser pr. studentbolig fra 0,1 til 0,05
- Redusere kravet til minste uteoppholdsareal fra 5m² til 2m² pr. boenhet
- Endre formålsgrensen for delområde BB2 og endre formålet på areal avsatt til energianlegg over til boligbebyggelse

Planinitiativet, referat fra oppstartsmøtet og anmodningsbrev med nye tegninger og illustrasjoner er vedlagt saken i sin helhet. Nedenfor vises snitt og situasjonsplan oversendt 21. april 2023.



Figur 1. Snitt-tegning med blokker på elleve og fjorten etasjer



Figur 2. Situasjonsplan med blokker på elleve og fjorten etasjer + kjeller

1.3 Planhistorikk

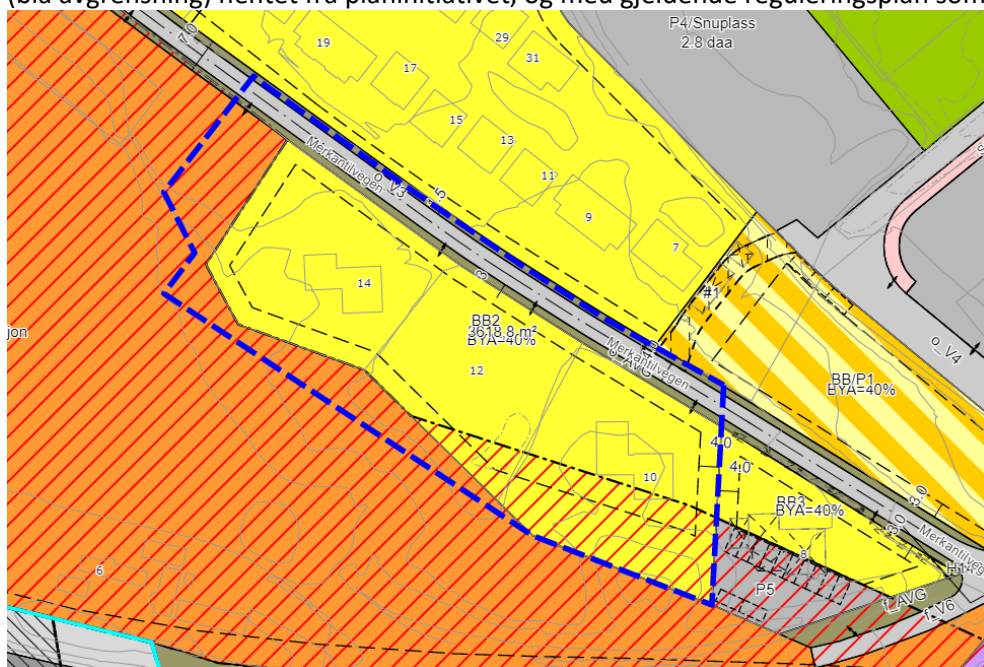
Nedenfor er det listet opp hvordan utbyggingsmulighetene, minste uteoppholdsarealer (MUA) og parkeringskrav har utviklet seg for Merkantilvegen 10, 12 og 14 på 2000-tallet. Historikken viser en betydelig volumøkning, reduksjon i parkeringskrav for bil og reduksjon i arealkravene for minste uteoppholdsarealer.

Arealplan	Vedtatt	Max. grad av utnyttning (%BYA)	Høyder/MUA/P-krav

Reguleringsplan for Kallerud	28.9.2006	BYA=25%	7,5m byggehøyde, maks 5,0m gesims MUA: Ikke omhandlet Parkeringskrav i henhold til vedtekter
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) MUA: 15m ² /boenhet Parkeringskrav bil: 0,2/boenhet Parkeringskrav sykkel: 1 stk /boenhet < 30m ² Parkeringskrav sykkel: 2 stk /boenhet > 30m ²
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) MUA: 5m ² /boenhet Parkeringskrav bil: 0,1/boenhet Parkeringskrav sykkel: 1 stk /boenhet < 30m ² Parkeringskrav sykkel: 2 stk /boenhet > 30m ²

1.4 Gjeldende reguleringsplan – områdereguleringsplan for Campus Gjøvik

Reguleringsplanen for Campus Gjøvik ble vedtatt 1. november 2018 der siste endring ble vedtatt i Utvalg for samfunnsutvikling 15. februar 2023. Kartutsnittet nedenfor viser foreslått endringsområde (blå avgrensning) hentet fra planinitiativet, og med gjeldende reguleringsplan som bakgrunn.



Figur 3. Foreslått endringsområde avgrenset med blå, stiplede strek.

De aktuelle eiendommene Merkantilvegen 10, 12 og 14 er i reguleringsplan for Campus Gjøvik, avsatt til boligbebyggelse-blokk (BB2). Øvrige arealer innenfor foreslått endringsområde er avsatt til energianlegg og samferdselsanlegg (veg og annen veggrunn). Et rettsforlik mellom Elvia og Jon Jensen legger til grunn en ny grenselinje mellom eiendommene i samsvar med blåstiplede strek. Ny grense blir først lagt inn i kartet når kommunens oppmålingsavdeling har fått beskjed fra

jordskifteretten om at det er klart for matrikkelføring.

Rødskraverte områder markerer faresone for høgspentanlegg. Byggegrensen fra formålsgrænse «annen veggrunn» og inn på eiendommene er på 3m. Mot høgspentlinjen er byggegrensen 23m fra senterlinje med bakgrunn i elektromagnetisk felt, mens den er 4m mot øvrige naboeiendommer.

Reguleringsplanens § 4-4 fastsetter blant annet at:

Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Volum, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, skal utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. All bebyggelse skal etterstrebe en samlet helhetsvirkning for å skape et fremtidsrettet Campus.

Fasadeliv skal holde et høyt estetisk uttrykk og formspråk. Bruk av design, materialer og farger skal gi et arkitektonisk løft som bidrar til å utvikle et bæredyktig campusområde. Større bygningsvolum skal deles opp i mindre enheter eller nivåer, gjerne i ulike høgder for å skape variasjon. Stor variasjon i eksisterende bebyggelse i og rundt Campus skal hensyntas i ny utbygging.

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.

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.

Det er tillatt med takhager til felles uteopphold for studentboligene i BB2, men ikke fastsatt på hvilke høyder disse kan befinne seg.

Det er et mål i planen at sentrale fellesfunksjoner skal plasseres ved et definert torg lenger øst på Campus. På byggeområdene som grenser inntil torget er det tillatt å etablere mindre arealer med privat tjenesteyting herunder helse- og velværevirksomheter, forretning, bevertning og virksomhet med allmenntilgjengelig formål. Det tillates maks en dagligvareforretning på 100 m².

Opplysninger om høydebegrensninger, parkeringskrav og MUA er gitt i tabellen i kap. 1.3 over. Det er stilt krav om at MUA skal løses innenfor delområdet (BB2).

2. Egen vurdering

I et oppstartsmøte initiert av et privat planinitiativ skal kommunen ta stilling til om vi anbefaler oppstart av planarbeidet eller ikke. Årsaken til dette er at man skal unngå å bruke ressurser på urealistiske planinitiativ.

Dersom det anbefales oppstart, må det vurderes om planinitiativet (forslagsstillers ønsker) skal følges helt eller delvis og hvilke premisser som skal legges til grunn for planarbeidet. Skal det anbefales planoppstart, må forslaget i utgangspunktet være i samsvar med overordnet plangrunnlag (kommuneplanens arealdel eller områdereguleringer). Er planinitiativet et avvik, må det vurderes særskilt om man skal åpne for et planarbeid som avviker eller ikke. Det er dermed ingen automatikk i at alle forslag til privat regulering skal tillates.

Gjøvik kommune har hatt få saker hvor det ikke anbefales oppstart, men vi nevner planarbeid i Tordenskjolds gate 21 og Føllingstads veg 48 og 50 som eksempler hvor det har blitt stoppet.

I denne saken på Campus er planinitiativet et betydelig avvik fra områderegeringsplan for Campus Gjøvik. Gjeldende reguleringsplan gir allerede muligheter for å bygge et betydelig volum med 40% BYA og høyder på inntil 7 og 9 etasjer, samtidig som den legger opp til svært lav parkeringsdekning og MUA-krav.

2.1 Høyder og arkitektur

Kommunedirektøren er tydelig på ny bebyggelse må tilpasse seg eksisterende og planlagte studentboligbebyggelse på naboområdene i uttrykk, høyder og materialbruk (trekledning/ teglstein/ massivtre), detaljering mm. Det er svært viktig i alle byggeprosjekter å jobbe med skalauttrykket slik at volumene og det arkitektoniske uttrykket på fasadene møter nabobebyggelsen på en god måte.

Høydene i gjeldende reguleringsplan med inntil sju og ni etasjer utfordrer allerede omgivelsene kraftig. De innsendte illustrasjonene viser at prosjektet overhodet ikke er tilpasset kontekst.

2.2 Bokkvaliteter og uteoppholdsarealer/folkehelse

Gjennom strategisk forum for utvikling av studiebyen Gjøvik er det forankret at Gjøvik skal ha som mål å være en attraktiv studieby der studenter trives og blir værende. God bokkvalitet for studenter er et viktig strategisk grep for å oppnå dette. Dette vil også bli en del av den reviderte studentmeldingen til Gjøvik kommune.

Gjøvik scorer relativt lavt på helse og trivselsundersøkelser generelt og på ensomhet spesielt. Gjøvik kommunes overordnede planverk legger stor vekt på studenthelse og trivsel, og dette må være førende for bokkvalitet på studentboliger. I korte trekk betyr dette at det må settes av god plass til sosiale møteplasser inne og ute, og at disse utformes på en slik måte at de framstår som uformelle og tilfeldige. Det må i enda større grad enn nå, legges vekt på å bygge og utforme studentboliger med tilhørende utearealer som motvirker ensomhet.

Kravet til minste uteoppholdsareal ble kraftig redusert fra 15m²/boenhet i 2014-planen til 5m²/boenhet i 2018-planen. I kommuneplanens arealdel er MUA-kravet 15m²/boenhet for studentboliger utenfor sentrum (Campus ligger utenfor sentrum). For sentrum er kravet 5m²/boenhet. Kommunedirektøren er tydelig på at når uteoppholdsarealet er så lite som 5m²/boenhet, skal kvaliteten uansett være høy. Det er derfor ingen m² å forhandle om her.

I medhold av 2018-planen, kan takhager inngå som MUA for studentboliger. Kommunedirektøren mener takhager må ligge på lavereliggende tak (ikke ønsket på toppen av høye bygg). Dette for å unngå fallulykker eller villedende handlinger med uheldig utgang. Felles gjennomgående innendørsarealer på plan 1 som knyttes direkte til uteoppholdsarealer på bakkeplan utenfor, mener kommunedirektøren kan vurderes inntatt i MUA. Det presiseres at dette krever meget god arkitektkompetanse og at forslagsstiller må dokumentere kvalitet i løsningen før kommunen evt. kan gå for dette. Planavdelingen har i oppstartsmøtet henvist til prosjekt i Danmark (Tietgenkollegiet, i Ørestaden, tegnet av Lundgaard og Tranberg arkitekter) som har løst dette på en god måte.

Med skissert inntil 429 boenheter vil MUA-kravet være inntil 2145m². Illustrasjonsplanen viser 2000m² på bakkeplan, men har ikke i seg eventuell overflateparkering som vil spise arealer. De ligger også tett oppi en 132 kV høgspenningelinje, og det er ikke aktuelt for kommunedirektøren å tillate uteoppholdsarealer i tilfeller der den elektromagnetiske strålingen overstiger 0,4mikrotesla.

Det er skissert fra forslagsstiller å benytte uteoppholdsarealer andre steder på Campus. De nærmeste definerte uteoppholdsarealene i gjeldende reguleringsplan, er UTE1 og UTE2 som ligger på studentsamskipnadens (Sit)eiendom 66/172. Dette er definert i planbestemmelsene som fellesarealer for Sit sine boenheter. Kommunedirektøren er opptatt av at uteoppholdsarealer må være tilknyttet prosjektet. Dette er viktige felleskapssoner for de studentene som skal bo i prosjektet. Det gjelder både ved bygging i 7 og 9 etasjer i henhold til reguleringsplanen, eller ved andre høyder.

Solstudiene viser en kraftig slagskygge øst/nordøst for planlagte studentboligblokker. Kommunedirektøren kan ikke gå inn for en løsning som har store negative konsekvenser på naboarealene og som reduserer bokvaliteten der.

2.3 Parkering

Kravet til parkering 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 i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektøren mener parkeringskravet i gjeldende reguleringsplan skal opprettholdes, da dette ligger på et minimumsnivå. Kravet er satt med bakgrunn i boligenes beliggenhet på Campus og den nye kollektivløsningen som nå er etablert i Berghusvegen/ Teknologivegen.

Parkering må i utgangspunktet løses på egen eiendom, og kommunedirektøren er selvfølgelig positiv til at dette løses i parkeringskjeller. Et viktig moment er at innkjøring til kjeller og eventuell overflateparkering skjer i østre hjørne i delområde BB2, slik at Merkantilvegen videre nordover ikke blir unødvendig belastet med biltrafikk. Denne delen av Merkantilvegen har blandet trafikk, og henger sammen med en ny gangakse mellom Merkantilvegen og Studievegen som blir etablert i forbindelse med studentsamskipnadens utbygging på nabotomta.

Eventuell overflateparkering innenfor delområde BB2 kan løses tilsvarende som på naboområdet i øst (BB3 og P5), der parkeringsarealet ble avsatt til eget formål samtidig som bebygd areal (BYA) ble opprettholdt på 40% for å gi rom for uteoppholdsarealer.

Dersom man har behov for å benytte seg av annen manns grunn til parkering og/eller adkomst til denne, må det framforhandles avtaler som tinglyses. Dette gjelder ved bygging av studentboliger i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

2.4 Utnyttingsgrad

Dersom man skal bygge i høyden er det av stor betydning at grad av utnyttning ikke økes utover 40%. Dette for å skape tilstrekkelig luft, rom og lys mellom byggene, og sikre gode og store nok uteoppholdsarealer. Lavere blokker på 3-4 etasjer har en mer menneskelig skal og kan tåle høyere utnyttingsgrad.

2.5 Klima, energi og miljø

Temaene klima, energi og miljø ble delvis diskutert i oppstartsmøtet. Prosjektet ligger i et område med tilknytningsplikt for fjernvarmenettet og gjeldende reguleringsplan har allerede i seg formuleringer om å vektlegge klimavennlige materialer og byggeprosesser, og det er i oppstartsreferatet henvist til kommunedelplan for klima 2022-2026. For kommunedirektøren er det viktig at ambisjonene i gjeldende planverk blir fulgt opp i et eventuelt planarbeid.

2.6 Endre formål fra blokkbebyggelse til kombinert formål bolig/næring/kontor

Forslagstiller ønsker jf. anmodningsbrevet å legge til rette arealer til for eksempel co - working, studenteide start up-bedrifter eller teknologi-lab. Arealet er ment å stimulere til kreativitet, nettverksbygging og faglig utvikling blant studentene. Kommunedirektøren mener at fellesarealer til intern bruk for studentene som bor i blokkene vil være i henhold til blokkformålet. Dette er positivt med tanke på fellesskap og forebygge ensomhet. Dersom andre eksterne skal benytte det, vil det være nødvendig med kombinerte byggeformål.

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». Kommunedirektørens mener det er viktig å understøtte Campusplanens grep om å samle virksomheter rundt torget, og legge til rette for liv i det området. Det er ikke ønsket å fragmentere dette hovedgrepet ved å tillate virksomheter/kontorutleie etc. inne i Merkantilvegen.

2.7 Medvirkning

I oppstartsmøtet ble temaet medvirkning gjennomgått. Kommunedirektøren understreker at for Gjøvik kommune er medvirkning mer enn informasjon om planoppstart og offentlig ettersyn. Vi vektlegger betydningen av at medvirkning skjer i tidligfase i en planprosess, og at det medvirkning skal være gjennomført før innsending av planforslag. Konklusjoner fra medvirkningsarbeidet skal innarbeides i planmaterialet. Kommunens oppgave i private planforslag er å påse at medvirkning blir ivaretatt, og at dette kommer i tillegg til alminnelig varsling av planen.

For å få kvalitetshevet medvirkningsarbeidet har kommunen laget en enkel mal for medvirkningsmatrise der forslagsstiller fyller inn hvem som er medvirkningsaktør, hvilken type medvirkningsmetodikk som skal brukes og når i planprosessen medvirkningen skal skje. Dette håper vi er tidsbesparende og til hjelp for både private og offentlige forslagsstillere.

Dersom det blir igangsatt planarbeid på Campus, er det viktig at studentene i Gjøvik/Studentrådet inkluderes i medvirkningsarbeidet, i tillegg til naboer og virksomheter på Campus (eventuell parkeringsløsning på fellesskapets arealer). Kommunedirektøren påpeker viktigheten av å nå studenter som opplever ensomhet i medvirkningsarbeidet, og at digitale undersøkelser kan være et virkemiddel til å nå disse.

2.8 Behandling etter forenklet prosess

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?

Kommunedirektøren vurderer at endringen går klart utover hoveddrammene i reguleringsplanen for Campus Gjøvik. Det er lagt opp til økte byggehøyder, økt grad av utnytting, lavere parkeringsdekning og 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 for øvrig

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

Kommunedirektørens konklusjon er at skissert endring ikke kan gjennomføres som forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14, men krever ny detaljreguleringsplan jf. også HDO-bygget øst på Campus. Denne konklusjonen står seg også ved alle løsninger som genererer flere og høyere studentboliger enn i gjeldende plan.

2.9 Økonomiske og administrative konsekvenser

Planinitiativet har som andre utbyggingsprosjekter administrative konsekvenser. Planprosessen skal følges opp, og blir det bygd infrastruktur som kommunen skal ha driftsansvar i etterkant, så må det brukes ressurser på dette både i planlegging- og gjennomføringsfasen. Dersom evt. forhandlinger om bygginga av parkeringshus på kommunal grunn vil dette også utløse kostnader og bruk av ressurser.

3. Andre studenboligprosjekter

Det er behov for flere studentboliger i Gjøvik. Pr. nå er kommunen kjent med bygging og igangsatte planprosesser for i overkant av 700 studenthybler, eksklusive prosjektet i Merkantilvegen 10, 12 og 14.

- Røverdalen (Sit): ca. 250
- Campus (Sit): ca. 100
- Studenten: ca. 75
- Mustad: ca. 200
- Torgeir Forsets veg: ca. 100

Sum ca. 725

I tillegg er det henvendelser om prosjekter i eksisterende bygningsmasse i bysentrum, for ikke å glemme det mulighetsrommet som allerede ligger i gjeldende plansituasjon for Merkantilvegen 10, 12 og 14.

4. Alternative løsningsforslag

I dette tilfellet mener kommunedirektøren at planinitiativet må stoppes og at gjeldende reguleringsplan på 7 og 9 etasjer allerede har i seg et betydelig volum som det må jobbes ut kvalitativt gode løsninger for med tanke på arkitektur, fellesløsninger, uteoppholdsarealer og parkering.

5. Konklusjon

Ut i fra opplysninger i revidert planinitiativ datert 21. april 2023 med senere innsendte tegninger/illustrasjoner og egenvurderingen over, anbefaler ikke kommunedirektøren oppstart av planarbeid for Merkantilvegen 10, 12 og 14. Dette hverken i form av forenklet endringsprosess, endring etter ordinær prosess eller ny detaljreguleringsplan. Prosjektet bryter klart med områdekarakteren og har høyder som påvirker solforholdene for nabobebyggelse negativt. Kommunedirektøren er tydelig på at kvalitetskrav som ligger inne i gjeldende reguleringsplan ikke skal brytes, noe som også gjelder størrelseskrav til uteoppholdsarealer, parkering og grad av utnytting.