



Planinitiativ

Detaljregulering for Kopperud Torg

Dato: 09.03.21

| 1. Eiendomsopplysninger | |
|-------------------------|---|
| Gnr/Bnr | 64/21, 64/44, 64/80, 64/243, 64/265, 64/279, 64/280, 64/281, 64/282, 64/284, 64/372, deler av 64/1 og 64/240, deler av tilstøtende vegarealer på 64/26, 64/95, 64/190, 64/198, 64/190, 1111/4, 1111/5 og 0/0, samt deler av boligeiendommer langs Kalkvegen 64/29, 64/73, 64/81, 64/90, 64/91, 64/236, 64/238, 64/239 og 64/271. |
| Planområde totalt | Ca. 40 dekar |
| Adresse | Kalkvegen 1, 5, 7, 9, 11 og 13 samt Melbyvegen 9, Gjøvik |
| Eiers navn | Gjøvik kommune: 64/1, 64/21, 64/26, 64/80, 64/240, 64/243, 64/372 Kalkveien 9 AS: 64/284 Studentsamskipnaden: 64/280, 64/281 Kopperud sentrum borettslag A/L: 64/265 Circle K Norge AS: 62/279 Innlandet fylkeskommune: 1111/4 og 1111/5 Resterende eiendommer eies av privatpersoner Kopperud Utvikling AS har inngått opsjonsavtale med Gjøvik kommune om å kjøpe deler av 64/1, 64/21, 64/80, 64/240, 64/243 og 64/372. |

| 2. Ansvarlige kontaktpersoner | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Fagkyndig | |
| Firma | Plan1 AS |
| Kontaktperson | Ragnhild Storstein |
| Organisasjonsnummer | 918412344 |
| E°post | rag@p1.no |
| Telefonnummer | 95920027 |
| Adresse | Balder Allé 2 |
| Postnummer/poststed | 2060 Gardermoen |

| Forslagsstiller | |
|---|---------------------------------|
| Firma/ Privatperson | Kopperud Utvikling AS |
| Kontaktperson | Stian Ryen |
| Organisasjonsnummer | 926382756 |
| E°post | stian@ryen.as |
| Telefonnummer | 91649191 |
| Adresse | Brennløkkveien 1 |
| Postnummer/poststed | 1484 Hakadal |
| Gebyr | |
| Fakturaadresse: Kopperud Utvikling AS, Brennløkkveien 1, 1484 Hakadal | |
| Andre faglige representanter | |
| Firma | Støykonsulent ikke avklart |
| Navn | |
| E°post | |
| Telefon | |
| Firma | Plan1 AS |
| Navn | Lene Neumann |
| E°post | lne@p1.no |
| Telefon | 928 56 883 |
| Firma | Overvannskonsulent ikke avklart |
| Navn | |
| E°post | |

| | |
|---------|---|
| Telefon | |
| Firma | Trolig Løvlien Georåd AS for geoteknikk |
| Navn | |
| E°post | |
| Telefon | |

| |
|---|
| 3. Kort om planinitiativet |
| Formålet med planen |
| jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav a) |
| <p>Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en oppgradering av Kopperud bydelssenter, med ny boligbebyggelse, ny forretningsbebyggelse, ny publikumsrettet virksomhet omkring torget, slik at dette kan vitaliseres, anlegge nye og mindre arealkrevende parkeringsløsninger, og opparbeidelse av nye leke- og uteoppholdsarealer av høyere kvalitet. Planforslaget vil innebære fjerning av dagens bebyggelse på barnehagetomta for å skape plass til ny boligbebyggelse i inntil 6 etasjer. Likeså vil det foreslås boligbebyggelse på del av 64/240. Det er også skissert påbygg på ytterligere 3 etasjer på eksisterende bebyggelse på 64/284, slik at dette bygget vil utgjøre 4 etasjer over dagens nivå på torget. I tillegg til dette vil det tilrettelegges for forretningsbebyggelse for dagligvareforretning på del av 64/21, samt parkeringsanlegg. Parkeringsløsningen vil også dekke behovet for deler av eksisterende bebyggelse. Som en del av planen vil det også reguleres nødvendig uteoppholdsarealer og grønnstruktur. Det legges opp til at ferdslinjer for myke trafikanter i det alt vesentlige holdes adskilt fra biltrafikk på området.</p> <p>Kommuneplanens føringer for hvilke hensyn som skal tilgodeses i utviklingen av bydelssentre, krever store investeringer innenfor mange forskjellige områder. Dette tilsier at det for området som helhet må være et visst potensiale for at investeringene kan rettfærdiggjøres. Området har stått nokså uendret i omkring 50 år; til tross for alle de krav til å forbedre trafikkmønstre, parkering og hensyn til møteplasser, har det ikke vært vurdert hensiktsmessig å gjøre nødvendige investeringer. Planarbeidet vil legge opp til å endre på dette, slik at området kan opprustes og videreutvikles.</p> <p>Det er ønskelig å tilrettelegge for:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Boligbygg ut fra overordnede føringer om bærekraftig arealbruk, inkludert tilknytning til fjernvarme. ◦ Ny bebyggelse med relativt høy utnyttelse for å støtte opp under og videreutvikle Kopperud som et bydelssenter, og ta igjen etterslepet av dårlig vedlikehold. ◦ Attraktive leiligheter med gode solforhold og flott utsikt. ◦ Et godt bomiljø, blant annet ved å tilrettelegge for et mer variert leilighetstilbud for ulike kjøpergrupper. ◦ Mulighet for aktivitetsområder både i form av gode uteoppholdsarealer og evt lokale til fritidsklubb / ungdomsklubb. ◦ Private, halvprivate og offentlige utearealer med samlingsplasser for forskjellige aldersgrupper (nærlekeplasser, områdelekeplass, ballplass, torg, samt private uteoppholdsarealer). ◦ Trafikksikre forbindelser i og gjennom området. ◦ Utvidet tjenestetilbud for de som bor i nærområdet. ◦ Generell oppgradering av området. ◦ Rydde opp i eksisterende infrastruktur og trafikksituasjon, parkering under terreng, bildelingsordning og ladeplasser for elbil og elsykkel. <p>Relevant arealformål antas å være sentrumsformål, ev. bolig- og forretningsformål, trafikkformål, og grønnstruktur.</p> <p>Planavgrensning legges ved som sosiøfil og pdf.</p> |
| Hvilke hovedutfordringer har prosjektet? |
| <ul style="list-style-type: none"> • Utbyggingsvolum Den skisserte byggehøyden på ny bebyggelse er foreslått som en tilpasning til eksisterende blokkbebyggelse på og omkring området. Boligblokkene ble oppført for omkring 50 år siden, og det er skjedd omfattende endringer av overordnede føringer for planlegging siden den gang. Endringene er gått i retning av mer effektiv arealutnyttelse, ikke minst i sentrale områder. |

Kopperud er i kommuneplanen definert som et bydelssenter, og skal dermed underlegges en sentrumsutvikling. For å drive dette frem, trengs mer publikumsrettede funksjoner, høyere tetthet av mennesker og gode løsninger for fellesarealer, som torgfunksjon og grøntarealer, samt trygge og gode trafikk løsninger der kjørende og myke trafikanter i størst mulig grad separeres. Da det ikke anses gjennomførbart å utvikle bydelssenteret alene innenfor det arealet som er avsatt til bydelssenter i kommuneplanen, er det skissert ny bebyggelse på dagens barnehagetomt, samt del av et grøntareal som er regulert til både friområde og parkering.

- Høyder og arkitektonisk uttrykk på ny bebyggelse
Det foreslås 3 nye boligblokker med 6 etasjer i tilknytning til bydelssenteret. Plasseringen av disse foreslås til den nordlige delen av arealet utenfor støysoner langs tilliggende veier, i samsvar med opsjonsavtale med kommunen. Man flytter dermed det bygningsmessige tyngdepunktet til omkring det nye torget på bydelssenteret. Videre planlegges det påbygg med 3 etasjer på eksisterende bygg på Kalkvegen 9. De nye etasjene i dette bygget kan tilrettelegges som omsorgsboliger, mens 1. etasje tenkes utviklet til helsehus med f.eks. legesenter, fysioterapeut/kiropraktor, apotek, frisør og lignende.

Boligblokkene skal gis en utforming som reflekterer vår egen tid i uttrykk, men som i kraft av sin beliggenhet vil stå på en naturlig og fin måte i forhold til eksisterende boligblokker. Det arkitektoniske uttrykket er ikke endelig utformet, men det tilstrebes grader av variasjon i form og materialuttrykk. Det vil være naturlig å tilrettelegge for bruk av materialer som krever lite vedlikehold, men som holder seg pene på lang sikt. Bebyggelsen skal ta seg godt ut sett på avstand, og de skal være fine å forholde seg til på bakkeplan. Derfor vil det være hensiktsmessig å benytte elementer og partier av tre nærmere bakkeplan, og der folk møter byggene konkret, i menneskelige proporsjoner.

Det er tenkt blokkbebyggelse med en sentral oppgang, og leiligheter /boenheter omkring denne oppgangen, som får vindusflater til 2 sider i leilighetene. Det legges til rette for gode vindusflater for godt utsyn/utsikt og innslipp av dagslys. Utforming av verandaer vil prege bygningens uttrykk på en positiv måte. For å sikre gode sol og utsiktsforhold til så mange som mulig, er byggene plassert slik at leilighetene får private uteoppholdsarealer som er delvis sør eller vestvendte. Blokkene vil danne oppbrutte volumer, noe som vil ivareta sol og utsiktsforhold bedre enn langstrakte bygningskropper eller større bygningsvolumer.

Både utsikt og solforhold har vært kvaliteter som er ønskelig å ivareta i planleggingen, i tillegg til gode lysforhold inn i leilighetene. Stuer og spiseplasser/kjøkken i leilighetene tenkes lagt mot hjørnene. Dette gir sollys og dagslys fra to sider, noe som gir en helt annen bokvalitet enn leiligheter med ensidig lysinnspill, ofte gjennom heldekkende verandaer langs hele leilighetens bredde. Å ha utsikt i to retninger fra samme rom er en kvalitet som oppnås ved en slik løsning. Verandaene er plassert slik at utsikt og sollys til særlig stuer ikke hindres.

Med den fine orienteringen verandaene får i dette prosjektet, er det åpenbart at mange beboere vil nyte godt av utsikt og solforhold. Det vurderes derfor at verandaenes størrelse vil ha betydning for å skape trivsel. Dette vil bidra til god bokvalitet, og er dermed også positivt i et folkehelseperspektiv. At flest mulig skal få muligheten til slike kvaliteter i Kopperud bydelssenter, med nærhet til skole, barnehage, grøntområder, og med kort avstand til Gjøvik sentrum, er i tråd med overordnede forventninger og krav om bærekraftige løsninger.

Å bygge ut planområdet med småhus, anses ikke å være i samsvar med kommuneplanens føringer for et bydelssenter med urban struktur. Det vil heller ikke muliggjøre opprydding i trafikk og parkeringsløsninger med blant annet p-kjellere, og oppnå kravet om separering av ulike typer trafikanter. Slike tiltak krever store løft både kvalitetsmessig, men også økonomisk. En

utbygging basert på småhusbebyggelse vil heller ikke være i samsvar med overordnede føringer om arealbruk i et definert bydelscenter. For å gjennomføre en vitalisering av bydelscenteret på Kopperud i henhold til kommuneplanens bestemmelser, er det altså ikke tilstrekkelig å holde seg innenfor arealene avsatt til dette formålet i kommuneplankartet.

- Tilpasning av ny bebyggelse.

Arealet er avsatt til sentrumsformål, tjenesteyting og grønnstruktur. Som nevnt er det i tilknytning til bydelscenteret bestemmelser om videreutvikling. Dagens bebyggelse på Kopperud utgjøres av en kombinasjon av boligblokker på 8 etasjer og lavere forretningsbygg. Dette videreføres i den skisserte planlagte bebyggelsen. Området har en estetisk og visuell historikk med høy boligbebyggelse. Ved å legge de nye boligblokkene med en rytmisk nærhet til de eksisterende, forsterkes dette uttrykket, men vil allikevel ikke fremstå som et visuelt fremmedelement for omgivelsene. Samlet sett vil boligblokkene forme og forsterke et miljø, og bygge oppunder Kopperud som et bydelscenter, hvor det er attraktivt å bo. Med flere mennesker i Kopperud bydelscenter, vil det sosiale miljøet og mulighetene for sosial interaksjon kunne påvirkes i en positiv retning.

Ny bebyggelse er foreslått som en tilpasning til både eksisterende blokkbebyggelse på Kopperud, men også søkt å ivareta hensyn til eksisterende småhusbebyggelse i omkringliggende områder. Det anses at skissert ny bebyggelse er i samsvar med overordnede retningslinjer og føringer om effektiv arealutnyttelse, fortetting i sentrumsområder og kommuneplanens bestemmelser §9^o 5.2. Bygningsplassering er vurdert etter en kombinasjon av tilgjengelige arealer iht opsjonsavtale med kommunen, støysituasjon, samt hvor det anses riktig å videreføre dagens parkeringsløsning for eksisterende og fremtidige boliger og forretninger. Skulle de nye blokkene ligge langs Kalkvegen, ville mange av boenhetene trolig blitt støyuutsatte. I tillegg måtte dagens parkering plasseres der det nå er foreslått ny bebyggelse, noe som hadde medført langt mer biltrafikk igjennom området.

- Sikre gode trafikale løsninger for gående, syklende og kjørende

Det er i kommuneplanens bestemmelser §9^o 5.2 pkt. g) og h) krav til å skille ferdselslinjer for ulike typer trafikanter, og modernisere parkeringsløsninger. I de utarbeidede skissene har det vært et mål å skille myke trafikanter fra kjørende i størst mulig grad. Selv om biler må ha adkomst til felles p^okjeller plassert under ny boligbebyggelse, er nye ferdselslinjer for gående og syklende søkt lagt slik at de ikke krysser kjøreadkomster i samme plan. Det er blant annet foreslått å starte nedkjøringsrampe til felles parkeringskjeller for de tre nordligste blokkene i en slik avstand fra byggene, at man kan tilrettelegge for at ferdsel for myke trafikanter kan skje på terreng over rampen. I tillegg foreslås gang^o sykkeløsninger etablert og delvis lagt om, slik at man i større grad unngår å føre myke trafikanter inn på kjørearealer. På denne måten er hensikten å utvikle et hierarkisk system for de ulike trafikantene som i praksis oppleves som forutsigbart, lett lesbart og trygt. Det vises til vedlagte illustrasjoner, bl.a. tegningsheftet «Kopperud Torg^o Kartlegging, analyse og illustrasjoner» datert 18.01.22, utarbeidet av Plan1 AS.

- Sikre parkeringsbehovet for eksisterende og ny bebyggelse

For å innfri dette kravet, er det vurdert behov for å anlegge felles p^okjeller under ny bolig^o bebyggelse. I tillegg er det ryddet opp i det eksisterende parkeringsarealet, blant annet ved å tilrettelegge for parkering i 2 plan ved siden av nytt forretningsbygg. Dette bidrar til å redusere parkering på bakkeplan. Parkering til eksisterende boliger og forretning innenfor bydelscenteret må ivaretas i planforslaget. Avklaring av parkeringsdekning må skje parallelt med planprosessen. Det tas sikte på å redusere bilbehovet ved å tilrettelegge for bildelingsordning. Det vil også tilrettelegges for sykkelparkering med lademulighet, samt ladeplasser for el^o bil.

- Sikre gode, attraktive uterom med tilstrekkelig areal, sollys og kvalitet. Uterom skal utformes som felles ferdselsplasser og som møteplasser for beboerne i området, og nabolaget forøvrig. Det er viktig at uterom har grader av hva som er mer privat for beboerne, og hva som kan disponeres av fellesskapet. På den måten sikrer man området en integritet i bruk, og vil kunne stimulere opplevelsen av boområde og bydelssenter på en positiv måte. Et felles torg vil være en samlende og miljøskapende faktor som definerer området som et bydelssenter på en ny og bedre måte. Her skal det legges til rette for gode og trivelige oppholdssoner. Alt fra å betrakte livet på torget som en person, møtet mellom to mennesker, en gruppe mennesker, eller mange. Dagens torg foreslås utvidet østover slik at det også omfatter eksisterende knutepunkt for ferdselslinjer for myke trafikanter i ulike retninger igjennom området. Sammenlignet med dagens situasjon vil det bli økt skyggevirksomhet fra bebyggelse, men dette er en naturlig følge av kravene om urban struktur, og alle øvrige hensyn som skal ivaretas som en del av utviklingen av bydelssenteret. Siktlinjer, ferdselslinjer, møteplasser, uteoppholdsareal, skyggevirksomhet etc. er vist i vedlagte tegningshefte «Kopperud Torg ° Kartlegging, analyse og illustrasjoner». Dette må også redegjøres nærmere for og vurderes konsekvenser av som en del av planprosessen.
- Omdisponering av del av grønnstruktur på gnr/bnr 64/21
Det foreslås å legge en boligblokk på del av et areal som i kommuneplanen er avsatt til grønnstruktur; friområde. Deler av detaljreguleringen vil dermed ikke være i samsvar med gjeldende kommuneplan, og som nevnt i punkt 8 b) nedenfor, utløser planforslaget krav om konsekvensutredning, da det kan være i strid RPR for barn og unge.

Det anses ikke realistisk å finne erstatningsareal for det aktuelle grøntarealet hvor det foreslås boligbebyggelse. Det er derimot et mål å oppgradere og videreutvikle deler av tilliggende grøntarealer slik at de blir attraktive leke- og rekreasjonsområder, for både de som bor i området i dag, men også for de nye beboerne i området. Både den eksisterende balløkke, torget og Kjerke- tomta, er opparbeidet, men har stort potensiale for kvalitetsheving. Resterende del av grøntområdet nordvest for de nye boligblokkene vil bli opparbeidet med ballbane. Del av grøntområdet Kjerketomta vil opparbeides med leke- og oppholdsarealer for flere alderstrinn (lekeapparater, «Tufte park», sittegrupper / møteplasser). I tillegg planlegges det torg / møteplasser som vil utgjøre en god kvalitet for både beboere og besøkende i området. Det skal også tilrettelegges for trygge forbindelser som knytter disse arealene sammen, og forbinder de med omkringliggende områder. I gjeldende kommuneplan er areal avsatt til friområde i tilknytning til dagens balløkke på drøyt 2,2 dekar (mens kun 1,6 dekar av dette er regulert til friområde i gjeldende regulering for Kopperud senter). Den skisserte løsningen viser at ca. 1 dekar av friområdet i kommuneplanen vil beslaglegges som byggeområde, mens ca. 1,2 dekar av arealet opprettholdes og kvalitetsheves. Illustrasjonene viser også at drøyt 2,6 dekar av Kjerketomta planlegges opparbeidet til leke- og uteoppholdsareal som beskrevet ovenfor. Dette vil da kunne dekke kravet til en områdelekeplass hva angår både størrelse og innhold. I tillegg vil arealet som planlegges som utvidelse av bydelstorget, som ligger like sør for dagens friområde, ha en størrelse på ca. 1 dekar.

Det legges til rette for nærlekeplasser i forbindelse med de nye boligblokkene som ivaretar lek og opphold for de minste, men også som møtesteder for andre beboere og andre brukere. For å opprettholde et godt og variert fri- og lekeområde for de som bor i nærområdet, sikrer som nevnt planforslaget at deler av det nordlige eksisterende balløkket skal videreføres og oppgraderes. Alt dette vil ivareta krav til lekeplasser og uteoppholdsareal for barn og unge, sammen med møteplasser og aktivitet på planlagt nytt og opparbeidet bydelstorg. På denne måten opprettes et hierarki av leke- og møteplasser som vil tilfredsstille opphold, aktivitet og bruk for barn og unge i alle aldre. Det vil legges vekt på å ha både trygge og universelt

utformede utearealer. Veileder for leke- og aktivitetsområder av 05.03.2014 skal legges til grunn for planlegging og utforming. Det anses at barn og unges interesser kan ivaretas i planarbeidet på en god måte, og at tilbudet for barn og unge totalt sett kan bedres, selv om deler av friområdet omdisponeres.

Gjeldende planstatus

| Plantype/°navn | Godkjent° dato | Formål som blir berørt | Endres/ erstattes/ oppheves |
|--|----------------|--|-------------------------------|
| Reguleringsplan for Kopperud senter Plan°ID 05020195 | 05.02.98 | Sannsynligvis hele planen. | Erstattes helt |
| Del av Vestre Totenveg er regulert i reguleringsplan for «Engehaugen og Kopperud sentrum» Plan°ID 0520050 | 24.07.69 | Vegareal, evt boligformål ifm frisisiktsoner | Mindre deler av planen endres |

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

a) Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer

jf. § 1, andre ledd, bokstav g)

| | |
|--|--|
| Hvilke føringer gir de? | <p>Kopperud er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål, næringsformål, tjenesteyting, grønnstruktur, kollektivnett og veg° og fortausforbindelser. Deler av eiendommene langs fylkesvegen er omfattet av faresone for støy og hele området er omfattet av infrastrukturene med krav om tilknytning til fjernvarme.</p> <p>I kommuneplanens bestemmelser fastslås at Kopperud er et bydelssenter. I bestemmelsenes §9°5.2 settes krav til hvilke hensyn som skal innfris i utviklingen av bydelssenteret.</p> |
| I hvilken grad følger den foreslåtte planen opp disse føringene? | <p>Planarbeidet vil ivareta kommuneplanens krav knyttet til videreutvikling av bydelssenteret.</p> <p>Planforslaget vil innebære en endring av kommuneplanformålet for barnehagetomten, fra byggeområde tjenesteyting til sentrumsformål / boligformål. Videre vil noe av grønnstrukturen i nordlig del endres til sentrumsformål/boligformål. Dette vil foreslås da det ikke anses mulig å innfri kommuneplanens krav til videreutvikling av et bydelssenter innenfor det arealet som er avsatt til formålet. Dette gjenspeiles også i det arealet som kommunen har inngått opsjonsavtale for, der intensjonen er å videreutvikle Kopperud bydelssenter. Da planarbeidet ikke er i samsvar med arealdisponeringen i kommuneplanen, vil endringene belyses i planbeskrivelsen med konsekvensutredning for planforslaget.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Nedenfor gjengis kommuneplanens bestemmelse §9^o5.2, og hver av underpunktene kommenteres:</p> <p><i>a) Innenfor bydelssentrene og lokalsenter tillates bolig, forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning, lett næringsvirksomhet og grønnstruktur. Forretning er begrenset til inntil 3000 m², jf. § 7-10.3 c).</i></p> <p>Planforslaget vil tilrettelegge for et bydelssenter med formål iht. kommuneplanens bestemmelser.</p> <p>Det er i dag om lag 1000 m² forretning på Kopperud, slik at rammene i kommuneplanen tillater en økning av arealet. Dette vil også være hensiktsmessig for utviklingen av bydelssenteret, for å tiltrekke seg flere kunder fra nærområdet.</p> <p>For å styrke bydelssenteret foreslås det relativt mange boliger, samt en ny dagligvareforretning, apotek, eventuelt vinmonopol, tjenesteyting i tilknytning til helsehuset som sammen kan danne grunnlaget for større investeringer blant annet i infrastruktur og utearealer. Hensikten er at det innenfor bydelssenteret skal kunne få dekket de daglige behov for handel og tjenester. Hensynet til kommuneplanens bestemmelser vedrørende maksimalt forretningsareal, må vurderes nærmere ved vurdering av hvilke funksjoner det bør gis plass til.</p> <p><i>b) Plass- og transportkrevende varehandel er ikke tillatt.</i></p> <p>Det skal ikke tilrettelegges for plass^o og transportkrevende varehandel. Derimot tilrettelegges det for utvikling av bydelssenteret, som kan øke andel lokal handel basert på sykkel og gange, og derved redusere transportproduksjonen.</p> <p><i>c) Det skal tilstrebes en urban struktur gjennom hensiktsmessig plassering av bygg, torg, parkering og kjøreareal.</i></p> <p>Dagens torg planlegges vesentlig oppgradert og utvidet, slik at det får en sentral beliggenhet og danner et naturlig samlingspunkt. Torget vil også bidra til å redefinere og forsterke opplevelsen av et bydelssenter. Dette vil bidra til å gi området ny identitet, og stimulere til et mer pulserende liv med muligheter for å møtes og avholde felles aktiviteter. Eksisterende og ny bebyggelse vil samles omkring det nye torget og bygge opp under den urbane strukturen i området. Det tas sikte på å rydde opp i og forbedre trafikkarealer, slik at myke trafikanter i større grad skilles fra kjørende, og at parkeringsforholdene får en bedre og tryggere organisering. For å begrense bilbruk, vil det tilrettelegges for bildeling i tillegg til lademulighet for el^osykkel og el^obil.</p> <p><i>d) Ved planlegging av nye tiltak skal størrelse, form og plassering bidra til å skape gode uterom, torg og møteplasser som skaper intimitet og trygghet.</i></p> <p>Den foreslåtte bebyggelsen er i samsvar med overordnede retningslinjer og føringer om effektiv arealutnyttelse, fortetting i sentrumsområder og kommuneplanens bestemmelser. Bygningsplassering er vurdert etter en kombinasjon av tilgjengelige arealer iht. opsjonsavtale med kommunen, støysituasjon, samt hvor</p> |
|--|--|

det anses riktig å videreføre dagens parkeringsløsning for eksisterende boliger og forretning. I tillegg vil nye boligblokker sammen med eksisterende blokker og annen bebyggelse danne en ramme omkring de sentrale torgområdene. Disse vil være naturlige samlings- og møteplasser i bydelssenteret. Det legges vekt på å skape intime og trygge møteplasser, som bindes sammen med trafiksikre forbindelser for myke trafikanter.

e) Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.

Tre av de nye foreslåtte blokkene er rene boligbygg. Eksisterende bygg på Kalkvegen 9 opprettholdes, og det tilrettelegges for 3 ytterligere etasjer med boliger ovenpå dette. Boenhetene kan innrettes som omsorgsboliger, som vil gi et nytt tilbud innenfor Kopperud, og et tilskudd til denne typen boliger i kommunen. Eksisterende 1. etasje i bygget planlegges benyttet som et helsehus, med tilbud og tjenester som f.eks. legesenter, fysioterapeut/kiropraktor, tannlege, apotek og frisør. Det kan også være aktuelt med f.eks. et vinmonopol. Dette utgjør publikumsrettet virksomhet som vil være tilgjengelig fra torget. I underetasjen / sokkeletasjen tenkes det tilrettelagt for «ungdomssenter», hvor det kan være f.eks. ungdomsklubb /fritidsklubb samt treningstilbud. Dette støtter oppunder bydelssenterets funksjon. Det legges videre opp til en videreføring og videreutvikling av sambruksløsning for parkering.

f) Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.

Bebyggelse med planlagt publikumsrettet virksomhet vil få utadrettet fasade mot torget. Ny forretning vil plasseres med vekt på enkel adkomst fra Kalkvegen for å begrense trafikk i området.

g) Kjøreareal og gang- og sykkelareal skal separeres, slik at alle gang- og sykkelarealer er sikret. Det skal være trafiksikkert gangareal mellom inngangspartier og fra innganger til parkering.

Det er lagt vekt på å adskille ferdselslinjer for kjørende og myke trafikanter igjennom området. For å overholde dette prinsippet, er det behov for både omlegging av eksisterende gang- /sykkelløsninger, og anleggelse av nye.

De myke trafikantene er søkt adskilt fra kjørende i størst mulig grad ved at gangsoner ikke krysser kjøreadkomster i samme plan. Det er blant annet foreslått å starte nedkjøringsrampe til felles parkeringskjeller for de tre nordligste blokkene i en slik avstand fra byggene, at man kan tilrettelegge for at ferdsel for myke trafikanter kan skje på terreng over rampen. I tillegg foreslås gang- /sykkelløsninger etablert og delvis lagt om, slik at man i større grad unngår å føre myke trafikanter inn på kjørearealer. Det vises til vedlagte illustrasjoner, bl.a. tegningsheftet «Kopperud Torg - Kartlegging, analyse og illustrasjoner».

h) Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.

| | |
|--|---|
| | <p>Parkering for ny boligbebyggelse foreslås anlagt i p°kjellere. I tilknytning til disse vil det tilrettelegges for bildelingsordning for å redusere bilbehovet. Parkeringsløsning for ny forretning foreslås løst med anleggelse av parkering i to plan, for å ivareta både ny og eksisterende virksomhet.</p> <p>Det vil også tilrettelegges med ladeplasser for el°bil og el°sykkel.</p> <p><i>i) Logistikk for varetransport skal samordnes</i></p> <p>Det er litt uklart hvilket hensyn som ligger bak dette punktet.</p> <p>Etter evt. gjennomført tiltak i henhold til skissene, vil det være 2 dagligvareforretninger og en bensinstasjon innenfor planområdet, i tillegg til de mindre butikklokalene. Det er vesentlig avstand mellom løsninger for varetransport for de ulike byggene. I denne sammenheng er vareleveringen til dagens Rema 1000 forretning den som ser mest problematisk ut, både ift. helningsgrad og manøvreringsareal. Det er derfor foreslått å unngå boligtrafikk via denne adkomsten, og tilrettelegger for felles p°kjeller under de 3 nye boligblokkene, som alle løses via nedkjøringsrampe fra sør.</p> <p>Noen samordning utover dette legges det ikke opp til.</p> <p>Som nevnt er hele området i kommuneplanen omfattet av infrastrukturene med krav om tilknytning til fjernvarme.</p> <p>Ny bebyggelse vil forberedes for tilknytning til fjernvarme. Eidsiva Bioenergi har bekreftet at de kan levere fjernvarme til dette prosjektet. De forutsetter imidlertid at prosjektet er i den størrelsesorden som beskrevet, og at leilighetene benytter fjernvarme som oppvarming av hele bygningsmassen samt tappevann, da det vil kreve en lengre fremføring av fjernvarmeledninger.</p> <p>Dersom fremføring av fjernvarme gjennomføres til området, vil dette også kunne komme eksisterende blokkbebyggelse til gode.</p> |
|--|---|

| a) Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner j.f. § 1, andre ledd, bokstav g) | |
|---|---|
| Hvilke føringer gir de? | Kommuneplanens arealdel (2020°2032) bestemmelser gjelder foran eldre reguleringsplaner for planområdet. |
| I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene? | Ikke relevant. |

| |
|--|
| <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>Det er inngått opsjonsavtale om å kjøpe deler av kommunens eiendommer i området, som også omfatter andre arealer enn det som i kommuneplanen er avsatt til bydelssenter. I opsjonsavtalen er det presisert at både kommunen som eier, og Kopperud Utvikling AS er interessert i bydelsutvikling på Kopperud. Det står videre at partene har gått sammen om avtalen for å forsøke å videreutvikle alle kommunens eiendommer på Kopperud. Det må imidlertid avklares gjennom en reguleringsplanprosess hvordan dette skal gjøres.</p> <p>Kommuneplanens føringer for hvilke hensyn som skal tilgodeses i utviklingen av bydelssentre, krever store investeringer innenfor mange forskjellige områder. Dette tilsier at det for området som helhet må være et visst potensiale for at investeringene kan rettferdiggjøres. De arealene som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen anses ikke å utgjøre et tilstrekkelig potensiale til å nå disse føringene. Eiendommene som inngår i opsjonsavtalen omfatter også arealer avsatt til tjenesteyting og grønstruktur, og skissert ny bebyggelse foreslås til dels anlagt her.</p> <p>Tiltaket innebærer vekst i boligmassen, idet det foreslås 3 nye boligblokker i 6 etasjers høyde, samt påbygg på eksisterende bygg med 3 etasjer i tillegg til eksisterende bygningshøyde. Utvikling av et slikt volum av nye boliger på Kopperud gir et viktig tilskudd til brukere av bydelssenteret, og sammen med etablering av ny forretning, helsehus og ungdomssenter gir det samtidig den nødvendige drivkraften i utviklingen av infrastruktur, torg, parkeringsløsninger, lekeplasser og utearealer.</p> <p>I prosjektet er det ønskelig å tilrettelegge for et variert leilighetstilbud, slik at man kan ivareta hensyn til flere kjøpergrupper og brukere. Dette kan bidra til en sammensatt demografi, og vurderes som positivt for bomiljøet i området. Dette kan også åpne for at mennesker som over lengre tid har vært bosatt i småhusbebyggelse i området, men som nå ønsker å flytte til leilighet i samme område, nå kan få en mulighet for det. Dette kan i sin tur frigjøre småhusbebyggelse i nærområdet.</p> <p>Flere beboere i området, sammen med en generell utvikling og oppgradering av fellesområder vil være en viktig faktor for en stedlig videreutvikling og en redefinert identitet som bydelssenter. En høyere tetthet av innbyggere vil kunne danne rammer for større grad av interaksjon mellom folk, og muligheter for bærekraftige dele og fellesskapsløsninger.</p> <p>Da området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, vil ny bebyggelse forberedes for tilknytning til fjernvarme. Eidsiva Bioenergi har bekreftet at de kan levere fjernvarme til dette prosjektet. De forutsetter imidlertid at prosjektet er i den størrelsesorden som beskrevet, og at leilighetene benytter fjernvarme som oppvarming av hele bygningsmassen samt tappevann, da det vil kreve en lengre fremføring av fjernvarmeledninger. Dette vil også gi mulighet for påkobling av eksisterende boligbebyggelse til fjernvarmesystemet.</p> <p>I tillegg vil blokkene forberedes for etablering av solcelleanlegg på takflatene.</p> <p>Dagligvareforretningen planlegges ut fra et signalisert ønske om et slikt tilbud i området. Dette, samt etablering av nye boliger inkludert eventuelt omsorgsboliger, helsehus og ungdomssenter med tilhørende gode uteoppholdsarealer er utbyggernes hensikt med prosjektet. Å tilrettelegge for både boliger og forretning / tjenesteyting er et positivt tilbud til bydelssenteret, som gjør at beboere i området kan få dekket daglige innenfor gangavstand.</p> <p>Samtidig vil den mulige parkeringssambruken være et positivt tiltak. Det vil imidlertid bli behov for å avklaringer ift. parkeringsrettigheter til eksisterende del av kommunens eiendom.</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>Kopperud bydelssenter er i dag preget av tre høyblokker, og forretningsbebyggelse i en etasje. I tilgrensende områder er det småhusbebyggelse, i form av villaer og rekkehusbebyggelse. De tre</p> |

boligblokkenes plassering på området reflekterer den tiden det ble oppført på, med stor innbyrdes avstand, og med stor avstand til tilliggende veger. Dette gjør at blokkene slik de ligger i dag, utgjør en forholdsvis liten ulempe for omgivelsene både hva angår skyggevirking og begrenning av utsikt. Men det betyr også at arealene mellom blokkene er vanskelige å definere, og både trafikk-/parkeringsarealer og grøntarealer i tilknytning til blokkene er store og utflytende, og kan oppfattes som lite brukervennlige. Dette også med bakgrunn i at det er kjøre- og parkeringsarealer på alle sider av felles utearealer.

Enhver fortetting på området vil utgjøre økte skyggevirkinger både internt i prosjektet og for omgivelsene, samt reduserte siktforhold gjennom området. Hoveddelen av ny bebyggelse ligger utenfor støysoner i nordlig del av området. Dette medfører økt skyggevirking for omgivelsene omkring nordlig del av arealet. Konsekvensene av dette må belyses og vurderes gjennom planprosessen. Det er som en del av planinitiativet utarbeidet enkle sol- og skygge analyser for den skisserte bebyggelsen.

Området har også i dag høy boligbebyggelse. Ved å oppføre ytterligere boligblokker omkring de eksisterende, forsterkes dette uttrykket, men vil allikevel ikke fremstå som et visuelt fremmedelement for omgivelsene. Samlet sett vil boligblokkene forme og forsterke et funksjonelt miljø, som bygger opp under Kopperud som et bydelssenter. Det planlagte prosjektet vil øke bokvalitet og attraktiviteten slik at Kopperud blir et attraktivt sted å bo. Det blir flere mennesker som kan påvirke det sosiale miljøet i en positiv retning, og gi nye muligheter for en større grad av sosial interaksjon.

Det vises til vedlagte illustrasjoner, bl.a. tegningsheftet «Kopperud Torg - Kartlegging, analyse og illustrasjoner» datert 09.03.22, utarbeidet av Plan1 AS.

6. Planfaglige tema for planarbeidet – fyll ut en foreløpig vurdering

jf. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c)

| | |
|------------------------------|--|
| Universell utforming | <p>Det må sikres universell tilgjengelighet med trinnfri adkomst til forretning og heisløsning til boligetasjene. Både nærlekeplasser, ballplass og områdelekeplass vil tilrettelegges iht. universell utforming, men det er også ønskelig at deler av leke- og uteoppholdsarealer kan opparbeides med noen terrengforskjeller for å bidra til mulighet for variert lek. Forhold til universell utforming sikres i bestemmelsene.</p> <p>Krav til parkeringsplasser dimensjonert for personer med nedsatt funksjonsevne skal ivaretas.</p> <p>Det vil lages en redegjørelse for hvordan universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt i prosjektet og videre skal det vurderes andel tilgjengelige boenheter.</p> |
| Teknisk infrastruktur/ Brann | <p>Tekniske planer (vei, vann, avløp, overvann, renovasjon).</p> <p>Det foreligger ikke godkjente tekniske planer nå, men det vil bli stilt krav om utarbeidelse av tekniske planer i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Det antas at det vil bli stilt krav til at overvanns- og vannledninger som blir berørt må flyttes. Kommunen må ha VA-planer til godkjenning. Dette sikres i bestemmelsene.</p> <p>En overordnet VA-/overvannsplan leveres samtidig med planforslaget.</p> <p>Krav til 4m byggegrense til teknisk infrastruktur gjelder. Det må vurderes om noe av eksisterende infrastruktur må legges om ved oppføring av ny bebyggelse og anlegg.</p> <p>Kommunen har opplyst at det er ønskelig med stigeledning i blokkene, selv om dette ikke er et krav i bygg under 9 etasjer.</p> |

| | |
|--------------------------------|--|
| Byggegrense fra veg | <p>Det antas at byggegrenser langs veg videreføres fra gjeldende plan, ellers vil dette avklares med Statens vegvesen, fylkeskommunen og kommunen i løpet av planprosessen.</p> <p>Internt i planområdet vil byggegrenser foreslås 4 meter fra formålsgrense, men det kan også være aktuelt å vurdere andre byggegrenser i planprosessen.</p> |
| Støy | <p>Støysonekart for området tyder på at arealet er utsatt for trafikkstøy fra Vestre Totenveg. Det må sannsynligvis utarbeides støyberegning.</p> |
| Parkering | <p>I vedlagte skisser er parkeringsløsninger illustrert. Det må likevel utredes og beskrives løsninger for parkering i forbindelse med planforslaget. Det samme gjelder for sykkelparkering.</p> <p>Kopperud bydelssenter ligger innenfor parkeringssone 3 definert i kommuneplanen. Det er mulig å fastsette andre parkeringsbestemmelser i reguleringsplanen. Det vil i bestemmelsene settes krav til at en andel av P-plassene skal tilrettelegges for lading av el-bil. Det ønskes også å tilrettelegges for bildelingsordning. I tillegg til at dette er en miljømessig god løsning, vil det også bidra til at P-kravet blir lavere.</p> <p>Parkering til de nye boligene vil i all hovedsak løses som parkering under terreng, men med noen gjesteplasser på bakkeplan. Ift. ny forretning planlegges det parkering under forretningen. Dette parkeringsanlegget videreføres nordvestover som overbygd parkeringsanlegg. Det vil da være P-plasser både på det som i dag er bakkeplan, samt parkeringsplasser anlagt på taket av dette, utenfor hovedinngangen til butikken. Nordvest for parkeringsanlegget vil det opprettholdes parkering på bakkeplan som i dag. Parkering slik det er foreslått legger til rette for sambruk mellom ulike brukere og rettighetshavere.</p> <p>Planprosessen vil avklare parkeringsdekning. Parkeringsbehov vil ivaretas for alle parter på Kopperud, både under anleggsperioden og etter at anlegget er ferdig.</p> |
| Overvann/ blågrønn struktur | <p>Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdiskonering. Reguleringsplanen skal sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst. Det vil engasjeres egen konsulent for å utarbeide rapport/notat ift. overvann.</p> |
| Uteoppholdsarealer | <p>Det legges til rette for nærlekeplasser i forbindelse med de nye boligblokkene som ivaretar lek og opphold for de minste, men også som møtesteder for andre beboere og forbipasserende.</p> <p>I kommuneplanen er det krav om at det skal avsettes nærlekeplass på minst 200 m² (eller 20 m² pr boenhet) for blokkbebyggelse. En slik lekeplass kan dekke behovet for opptil 40 boenheter. Illustrasjonene viser at dette kravet vil innfris.</p> <p>I tillegg skal det iht kommuneplanen være en områdelekeplass på minst 1,5 dekar. Areal som er vist som leke- og uteoppholdsareal på del av Kjerketomta er på drøyt 2,6 dekar.</p> <p>For å opprettholde et godt og variert fri- og lekeområde for de som bor i nærområdet, er det vist at deler av det nordlige eksisterende balløkket skal bestå, og oppgraderes. Videre åpnes det for å at arealene på Kjerketomta i sør, kan videreutvikles som områdelekeplass og rekreasjonsområde. Dette vil ivareta behovet for møteplasser og aktivitet for barn og unge. Det kan også være aktuelt å opparbeide deler av områdelekeplassen med treningsapparater (Tuftepark), som også kan bli et attraktivt tilbud til ungdom og voksne. I tillegg vil bydelstorget utgjøre et innbydende møtepunkt for brukere i alle aldre.</p> |

| | |
|------------------------|---|
| | <p>Veileder for leke^o og aktivitetsområder av 05.03.2014 skal legges til grunn for planlegging og utforming.</p> <p>Det vil i bestemmelsene settes krav om private og felles uteoppholdsarealer i tilknytning til de nye boligblokkene. I tillegg vil deler at dagens grøntanlegg oppgraderes.</p> <p>Som nevnt vil ca. 1 dekar av avsatt friområde i tilknytning til balløkka beslaglegges. Dette vil inngå i konsekvensutredning for planarbeidet. Kvalitetsheving på omkringliggende grøntarealer samt utvidelse av torget med ca. 1 dekar som vil da være et viktig tema.</p> |
| Folkehelse | <p>Folkehelse vil bli vurdert i planarbeidet og omtales i planbeskrivelsen.</p> <p>Aktuelle temaer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mulighet for å benytte gange / sykkel fremfor bilkjøring • tilgang til offentlig kommunikasjon/buss • ivaretagelse og videreutvikling av overordnet gang^o og sykkelvegnett • lekeplasser • møteplasser • støy <p>En videreutvikling av bydelscenteret og vitalisering av torg og tilliggende forretninger, helsehus og ungdomssenter vil innebære at flere av både eksisterende og nye beboere vil få et langt bedre tilbud lokalt, innenfor gang^o og sykkelavstand. I tillegg ivaretas kommuneplanens bestemmelser §9^o5.2 vedr. separering av kjøreareal fra gang^o / sykkelareal, slik at området får bedre trafiksikkerhet, og økt brukervennlighet for myke trafikanter. Dette vurderes som verdifulle bidrag til å styrke folkehelsen.</p> |
| Lekeplass | <p>Det vil opparbeides mindre nærlekeplasser ved de nye blokkene. I tillegg vil som nevnt deler av dagens grøntanlegg oppgraderes med bl.a. lekeplass iht. kravet om områdelekeplass. Det legges til rette for en sammensetning av leke^o og møteplasser som vil tilfredsstille behov for lek, opphold, aktivitet og generell bruk for barn og unge i alle aldre.</p> <p>Veileder for leke^o og aktivitetsområder av 05.03.2014 skal legges til grunn for planlegging og utforming.</p> |
| Barns interesser | <p>Beskrive og vurdere konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø.</p> <p>Det vises til ovennevnte vurdering av leke^o og uteoppholdsarealer, samt forbedring av myke trafikanter betingelser i og gjennom området.</p> <p>Marihøna barnehage, Sørby barnehage og Kvartsvegen barnehage ligger alle innenfor en radius på drøyt 500 meter. Skoleelever går til Kopperud skole.</p> <p>Eventuell avgrensning og adskillelse mellom parkeringsplasser og ferdselslinjer for ulike typer trafikanter vil bli vurdert som en del av reguleringsprosessen. Dette omfatter også bruk av data fra registrering av barnetråkk.</p> |
| Estetikk og arkitektur | <p>De nye boligblokkene henviser til en historisk estetisk tradisjon i området som bør kunne oppfattes som forventet når det bygges nytt i dag. Boligblokkene samlet sett vil være synlige identitetsmarkører for et redefinert og videreutviklet bydelscenter. Boligblokkene skal gis en utforming som reflekterer vår egen tid i uttrykk, men som i kraft av sin beliggenhet vil stå på en naturlig og fin måte i forhold til eksisterende boligblokker og samtidig søke å ivareta hensynet til omkringliggende</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>småhusbebyggelse. Det arkitektoniske uttrykket er ikke endelig utformet, men det tilstrebes grader av variasjon i form og materialuttrykk. Det legges til rette for gode vindusflater for godt utsyn/utsikt og innslipp av dagslys. Utforming av verandaer vil prege bygningenes uttrykk på en positiv måte.</p> <p>Det vil være naturlig å tilrettelegge for bruk av materialer som krever lite vedlikehold, men som holder seg pene på lang sikt. Bebyggelsen skal ta seg godt ut sett på avstand, og de skal være fine å forholde seg til på bakkeplan. Derfor vil det være hensiktsmessig å benytte elementer og partier av tre nærmere bakkeplan, og der folk møter byggene konkret, i menneskelige proporsjoner.</p> <p>Det vil i bestemmelsene således settes krav til estetikk med hensyn til arkitektonisk uttrykk og grad av variasjon og en bevisst materialbruk.</p> |
| Byrom | <p>En videreutvikling av bydelssenteret er i henhold til gjeldende kommuneplan, og vil utgjøre et positivt bidrag for lokalmiljøet på Kopperud og brukerne av dette. Det tilrettelegges for nye og gode fysiske og sosiale møteplasser med torg og lekearealer. Det vil bli en generell oppstramning og trygging av ferdselslinjer for ulike typer trafikanter, sammen med nye løsninger for differensierte parkeringsbehov. Det legges til rette for redusert andel med bakkeparkering.</p> <p>Nye boliger inklusive omsorgsboliger representerer en sunn fortetting av området, og er med på å forsterke opplevelsen av urban struktur og fornyet identitet for området som bydelssenter. Det samme gjelder helsehus og ungdomssenter.</p> <p>Det legges dermed opp til en generell oppgradering av Kopperud som bydelssenter og som byrom. Dette gjelder både med tanke på fysisk fortetting og bearbeidelse av gode uterom, samt økt antall brukere som i sum er med på å utvikle en sosial interaksjon og identitet for området.</p> |
| Landbruk | Planen berører ikke landbruksområder. |
| Kulturminner | En kan ikke se at det er registrerte kulturminner eller miljøer i tilknytning til området. |
| Naturmangfold | Iht. tilgjengelige data er det ikke registrert viktig naturområder/arter innenfor området. |
| Radon | Det er registrert lav/moderat aktsomhet for radon innenfor størstedelen av planområdet, mens det i vestre hjørne er registrert høy aktsomhet ift. radon. Ny bebyggelse vil oppføres med radontiltak iht. til TEK17. |
| Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet | |
| jf. planforskriften § 1 andre ledd bokstav i) | |
| Flom | Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom. Det vil likevel utredes hvordan overvannshåndtering skal løses ved ekstremnedbør/sikre flomveger. |
| Skred i bratt terreng | Det er ikke registrert skredhendelser i tilknytning til området, og området ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for skred i bratt terreng. |
| Områdeskred (kvikkleire) | Området ligger over marin grense, og registrerte løsmassetype er morene. Det er iht. tilgjengelige kart ikke registrert risiko for kvikkleire. Forholdet til område stabilitet vil dokumenteres nærmere i forbindelse med utarbeidelse av planbeskrivelse og ROS analyse. |

| | |
|--------------------------------|---|
| Grunnforhold | <p>Det er liten grunn til å tro at det er usikker byggegrunn.</p> <p>Det er ikke registrert forurenset grunn eller utslipp fra konsesjonsbelagte bedrifter innenfor området. Forholdet til bensinstasjonsdriften vil måtte belyses. Dette tas opp nærmere i planbeskrivelse og ROS-analyse.</p> |
| Trafikkforhold | <p>Vestre Totenveg har en registrert trafikkbelastning på ca. 7000 kjt/døgn (2019). Fartsgrensen er på 40 km/t forbi området.</p> <p>Det er registrert 4 uhell på Vestre Totenveg i tilknytning til planområdet, alle sammen på 1990-tallet. Da var fartsgrensen 60 km/t.</p> <p>Det er etablert fortau langs Vestre Totenveg langs planområdet, i tillegg til interne forbindelser gjennom området. Dette vil søkes videreført.</p> <p>Kalkvegen er skiltet med fartsgrense på 40 km/t, men er i Statens Vegvesens kartløsning registrert med fartsgrense på 50/km/t. Trafikkbelastningen er ikke kjent.</p> <p>Porfyrvegen og Korallvegen er skiltet med fartsgrense på 30 km/t.</p> <p>Internt på planområdet preges trafikkområdene av store parkeringsarealer, med til dels dårlig oppmerking. I tilknytning til krysset mellom Vestre Totenveg og Kalkvegen ligger bensinstasjonen Circle K. I tilknytning til denne er det noe utflytende trafikkarealer. Ifølge opplysninger fra Circle K har de om lag 300 kunder pr. dag til denne stasjonen. Det antas at de aller fleste kommer med bil.</p> <p>Den tidligere barnehagen som lå innenfor planområdet, ser ut til å ha hatt adkomst forbi bensinstasjonen, med parkering like utenfor barnehagearealet. Hvilken trafikk dette har representert inn på området er ikke så lett å anslå, men erfaringsmessig er det betydelig. Dette vil belyses nærmere i planbeskrivelsen.</p> <p>I tilknytning til torget ligger en Rema 1000 forretning. Denne utgjør et butikkareal på om lag 800 m², og har et antatt kundebesøk på om lag 10.000 pr. uke, hvilket tilsvarer gjennomsnittlig om lag 1700 kunder pr. dag.</p> <p>I tillegg ligger et par små butikklokaler i tilknytning til den nordligste av de eksisterende boligblokkene. Disse ser ut til å utgjøre i størrelsesorden 120 m² tilsammen.</p> <p>Hvilken biltrafikk og andel myke trafikanter disse forretningene genererer tilsammen er uvisst.</p> <p>Iht. kommuneplanens bestemmelser §9^o5.2 tillates tilsammen 3000 m² forretning.</p> <p>I kommuneplanbestemmelsene er det en forutsetning at ferdselslinjer for kjørende og myke trafikanter adskilles, og at det tilrettelegges for nye parkeringsløsninger på området. Dette er lagt som føring i prosjektet, og bidrar til et bydelssenter som i langt større grad baseres på myke trafikanter premisser.</p> |
| Luftforurensning, støv og luft | <p>Med bakgrunn i fartsgrense og ÅDT på nærliggende veger og avstand fra disse til eksisterende og planlagt boligbebyggelse, antas det at luftforurensning er under gjeldende grenseverdier. Dette vil dokumenteres nærmere ved utarbeidelse av plandokumenter.</p> |
| Brann og eksplosjonsfare | <p>I planen vil forhold til brann sikres iht. gjeldende forskrifter.</p> <p>Det vil være veger helt inn til bebyggelsen.</p> <p>Forholdet til brannvann må vurderes i tekniske planer/ifm. rammesøknad.</p> |

| | |
|--|--|
| 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) | |
| Sambruk av parkering og bruk av grøntarealene ved Kopperud. Utvikling av Kopperud bydelscenter berører brukere av bydelscenteret. Mulighet for ungdomssenter. Mulighet for helsehus. Nærliggende boligbebyggelse. | |
| b) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal varsles om planoppstart? jf. § 1, andre ledd, bokstav h og j) | |
| Regionale myndigheter, Statens vegvesen, NVE, renovatør, kraftforsyning, kommunen som grunneier, andre berørte grunneiere innenfor planområdet, naboer, gjenboere. Evt. velforening og/eller andre aktuelle lag/foreninger som er relevante. | |
| c) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå? jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a) | |
| Før varsel om oppstart av planarbeid skal det utarbeides en medvirkningsplan. Dette gjøres i samråd med kommunen, for å sikre at aktuelle parter ivaretas i nødvendig grad. Det forutsettes at det vil bli avholdt møter med naboer, interessegrupper, velforening m.m. Det forventes at kommunen sikrer at barn og unges talsperson involveres i tilstrekkelig grad. | |

| | |
|--|---|
| 8. Konsekvensutredning jf. § 1, andre ledd, bokstav l) | |
| Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. | |
| a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding jf. KU ^o forskriften § 6 | |
| Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a) | Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/> |
| Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Begrunnelse: Det foreslås boligområder som ikke er i tråd med overordnet plan (vedlegg I, pkt 25). Da arealene som endres ikke er over 15 dekar (vil kun være ca. 4 dekar), er tiltaket likevel ikke KU ^o pliktig iht. veilederen til KU ^o forskriften. | Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/> |

| | |
|--|---|
| b) Planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. jf. KU° forskriften § 8 | |
| <p>Det foreslås å legge en boligblokk på del av del av et areal som i kommuneplanen er avsatt grønnstruktur; friområde. Deler av detaljreguleringen vil dermed ikke være i samsvar med gjeldende kommuneplan. Planarbeidet er vurdert opp imot Forskrift om konsekvensutredning gjeldende fra 01.07.17. Tiltaket vil ikke falle inn under forskriftens § 6 (<i>Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding</i>) eller § 7 (<i>Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding</i>).</p> <p>§ 8 omhandler «<i>Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn</i>», og § 10 lister opp: «<i>Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn</i>».</p> <p>Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning etter KU° forskriftens § 8 a) fordi et planforslag kan være i konflikt med Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge nevnt i KU° forskriftens § 10 tredje ledd punkt c). Mulig konflikt med RPR° retningslinjens punkt 5 d) (krav om erstatningsareal) må dermed konsekvensutredes.</p> <p>Dersom erstatningsareal ikke kan skaffes, skal det vurderes om gjenværende del av friområdet med eventuell kvalitetsheving samt eventuell sambruk av arealer kan resultere i at RPR° retningslinjens punkt 5 b) fortsatt er oppfylt for brukerne av friområdet. Dvs. om eventuelt manglende erstatningsareal kan kompenseres på annen måte. Det er dermed krav om konsekvensutredning, men iht. forskriften gjelder ikke krav om planprogram for planforslaget.</p> <p>Det er et mål å oppgradere og videreutvikle deler av tilliggende grøntarealer slik at de blir attraktive leke° og rekreasjonsområder, for både de som bor i området i dag, men også for de nye beboerne i området. Resterende del av grøntområdet nordvest for de nye boligblokkene vil bli opparbeidet med ballbane. Del av grøntområdet Kjerketomta vil opparbeides med leke° og oppholdsarealer for flere alderstrinn (lekeapparater, «Tufté° park», sittegrupper e.l.). I tillegg planlegges det torg / møteplasser som vil utgjøre en god kvalitet for både beboere og besøkende i området. Det skal også tilrettelegges for trygge forbindelser som knytter disse arealene sammen, og forbinder de med omkringliggende områder.</p> | Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/> |
| c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12 jf. KU° forskriften § 9 | |
| d) Forslagsstillers vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. KU° forskriften § 10 | |
| Se punkt b) | |
| e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger | |

jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)

Se punkt b)

9. Utbygging og gjennomføring

| | |
|--|---|
| Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen. | Avklaringer/evt. avtaler ift. parkeringsløsninger for eksisterende bebyggelse Avtaler ift. sambruk av grøntarealer Kommunens ønsker / behov ift. omsorgsboliger og innhold i et helsehus |
| Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? | Det antas behov om rekkefølgebestemmelser ift.: ° Tekniske planer ° Nødvendig tekniske infrastruktur for det aktuelle området ° Nødvendig opparbeidelse av parkering og utearealer i tilknytning til prosjektet ° Evt. nødvendig støytiltak |
| Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale? | Det vil trolig være ønskelig med utbyggingsavtale. Oppstart av forhandling av utbyggingsavtale bør varsles samtidig som varsel om oppstart av planarbeid. |
| Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g) | Tentativ fremdrift: Oppstartsmøte i mars 2022 Politisk behandling av plansaken april 2022 Varsel om oppstart mai 2022 Planforslag ferdig og oversendt kommunen før jul 2022. Førstegangsbehandling vinteren 2022/2023. Sluttbehandling før sommeren 2023. |
| Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e) | Evt. nødvendig kontakt med offentlige myndigheter. Nødvendige avklaringer underveis i planprosessen. |
| Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan og bygningsloven § 12 ^a 15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d) | En parallell prosess for byggesaken er sannsynligvis lite aktuell. |

10. Spørsmål som forslagsstiller ønsker avklart

- ° Mulighet for sambruk av parkering (ny/eksisterende forretning/eksisterende boliger)
- ° Konsekvensutredning med bakgrunn i omdisponering av deler av grønnstruktur, og krav til felles uteoppholdsareal inkl. sambruk av friområder/grøntarealer i området
- ° Standpunkter for å utrede fjernvirkning av ny bebyggelse
- ° Kommunens ønsker / behov ift. omsorgsboliger og innhold i et helsehus
- ° Innspill til medvirkningsplan
- ° Registreringer av barnetråkk

| 11. Fagkyndighet og oppstart av planarbeid | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Fagkyndig bekrefter sin <u>kompetanse</u> 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 <u>maler, kravspesifikasjoner og veileder for å utarbeide private reguleringsplaner</u> |

| 12. Bekreftelse | |
|---------------------|------------------------------------|
| Sted, dato: | Fagkyndig: |
| Gardermoen 09.03.22 | Arealplanlegger Ragnhild Storstein |

| 13. Vedlegg |
|---|
| Forslag til planavgrensning (sosi°fil) |
| Planavgrensning og oversiktskart med planområdets lokalisering datert 21.12.21 (pdf) |
| Situasjonsplan, Snitt og Sol°/skyggeanalyse av foreløpig planlagt prosjekt, datert 04.03.22 |
| Kopperud Torg ° Kartlegging, analyse og illustrasjoner, datert 09.03.22 |
| CV og referanser til fagkyndig |