

## **Detaljregulering med konsekvensutredning for Kopperud bydelssenter, Gjøvik. Varsel om oppstart av planarbeid og varsel om oppstart av forhandling av utbyggingsavtale**

Iht. plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-14 varsles oppstart av planarbeid for «Detaljregulering for Kopperud bydelssenter» arealplan-ID 05020401.

### Tiltakshaver og plankonsulent

Planen vil bli fremmet som en privat detaljregulering jfr. Pbl § 12-3, hvor Kopperud Utvikling AS er forslagsstiller og Plan1 AS er engasjert som plankonsulent til å utarbeide planen.

### Planområdet

Planområdet omfatter Kopperud bydelssenter, er ca. 40 dekar og innbefatter 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.

Området ligger på Kopperud drøyt 3 km. sørvest for Gjøvik sentrum og Gjøvik stasjon. Området avgrenses av Kalkvegen i sørvest, Vestre Totenveg og Fagerlivegen i øst og eksisterende boligbebyggelse langs Melbyvegen og Sandvegen i nord. Oversiktskart som viser lokalisering av området og kartutsnitt med planens begrensnings vises på eget kart.

### Hensikten med planarbeidet

Formålet med planen er å tilrettelegge for en oppgradering av Kopperud bydelssenter med ny boligbebyggelse, næringsbebyggelse, ny publikumsrettet virksomhet omkring torget slik at dette kan vitaliseres, anlegge nye og mindre arealkrevende parkeringsløsninger, og nye leke- og uteoppholdsarealer av høyere kvalitet.

Aktuelle formål i detaljreguleringen antas å være sentrumsformål (evt. boligblokkbebyggelse, tjenesteyting, forretningsformål og bensinstasjon/vegserviceanlegg), ulike trafikkformål, grønnstruktur/friområde og lekeområder.

### Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel 2020-2032 avsatt til sentrumsformål, næringsformål, tjenesteyting, boligbebyggelse, grønnstruktur, kollektivnett og veg- og fortausforbindelser. Deler av arealene langs fylkesvegen er omfattet av faresone for støy og hele området er omfattet av infrastrukturene med krav om tilknytning til fjernvarme.

I kommuneplanens bestemmelser fastslås det at Kopperud er et bydelssenter. Bestemmelsenes §9-5.2 settes krav til hvilke hensyn som skal innfris i utviklingen av bydelssenteret:

*a) Innenfor bydelssentrene og lokalsenter tillates bolig, forretning, tjenesteyting, kontor, beverting, lett næringsvirksomhet og grønnstruktur. Forretning er begrenset til inntil 3000 m<sup>2</sup>, jf. § 7-10.3 c).*

*b) Plass- og transportkrevende varehandel er ikke tillatt.*

*c) Det skal tilstrebes en urban struktur gjennom hensiktsmessig plassering av bygg, torg, parkering og kjøreareal.*

*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.*

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

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

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.

h) Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.

i) Logistikk for varetransport skal samordnes.

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Kopperud senter Plan-ID 05020195, vedtatt 05.02.98. Arealene er regulert til blokkbebyggelse, forretning, bensin-/serviceanlegg, offentlig barnehage, kjøreveg, gangveg, torg, taxiholdeplass, felles parkeringsplass, felles adkomst, friområde, trafo, vegetasjonsbelte og frisiktsone. Detaljregulering for Kopperud bydelssenter vil erstatte hele denne planen.

Del av Vestre Totenveg omfattes av reguleringsplan for «Engehaugen og Kopperud sentrum» Plan-ID 0520050, vedtatt 24.07.69. Mindre deler av denne planen vil endres og dette gjelder arealer som er regulert til vegareal og evt. boligformål ifm. frisiktsoner.

### Konsekvensutredning

Det er i samråd med kommunen konkludert med at tiltaket utløser krav til konsekvensutredning iht. plan- og bygningsloven § 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.17.

Iht. KU-forskriftens § 8 skal følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding: «Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II.»

§ 10 lister opp: «Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn».

Tiltaket er et utviklingsprosjekt etter Vedlegg II, og kommunen må da vurdere om tiltaket kan få vesentlige virkninger etter KU-forskriften § 10.

Planen, og forslaget til innhold i den, gjør at det er egenskaper ved planen (størrelse, planområde, utforming) som kan tilsi KU-plikt. Samtidig kan deler av grønt- eller friområder bli foreslått omdisponert til utbyggingsformål, og dette kan påvirke barn og unges interesser. Kommunen konkluderer med at dette utløser krav til konsekvensutredning, men da uten krav til planprogram.

### Utbyggingsavtale

Iht Pbl § 17-4 varsles det samtidig at det vil innledes forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale mellom Gjøvik kommune og Kopperud Utvikling AS.

### Medvirkning

Spørsmål og skriftlige merknader til varsel om oppstart av planarbeid og ifm. utbyggingsavtale rettes til Plan1 AS Gardermoen, Balder Allé 2, 2060 Gardermoen. E-post: rag@p1.no, tlf.nr.: 959 20 027.

Frist for merknad til varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale er **26.09.22**.

Merknader som kommer inn i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid vil ikke bli besvart direkte, men skal vurderes og kommenteres videre i planprosessen. Alle innsendte merknader blir sendt til kommunen ved innlevering av planforslaget.

Ifm. varsel om oppstart av planarbeid, og før fristen for å komme med merknader går ut, er det planlagt å ha medvirkningsmøter med ulike berørte parter og aktører, og **liste for dato, tidspunkt og sted for medvirkningsmøter ligger som vedlegg**.

Opplegg for medvirkning er nærmere beskrevet i medvirkningsplan som er utarbeidet for detaljreguleringen.

Det blir også laget en egen nettside for Kopperud bydelssenter, hvor man kan få informasjon om prosjektet: [www.kopperudtorg.no](http://www.kopperudtorg.no).

### Planprosess/videre saksgang

Det som kommer fram på medvirkningsmøtene vil oppsummeres og følge plandokumentene. Funn i medvirkningsprosessen vil legge føringer for planarbeidet.

Etter utgått merknadsfrist vil det utarbeides et planforslag som omfatter plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, konsekvensutredning, ROS-analyse, aktuelle analyser, utredninger, rapporter og illustrasjoner. Planforslaget er planlagt utarbeidet og oversendt Gjøvik kommune før sommeren 2023. Når kommunen anser planforslaget som komplett, vil det førstegangsbehandles i Utvalg for Samfunnsutvikling.

Ved vedtak om å legge planen ut på offentlig ettersyn, er det mulighet for å komme med innspill til forslaget. Varsel om offentlig ettersyn sendes til berørte naboer, gjenboere, offentlige instanser og andre berørte parter, og frist for uttalelse til planen er på minimum 6 uker.

Det vil vurderes behov for ytterligere medvirkningsmøter med aktuelle parter gjennom planprosessen og evt. i forbindelse med offentlig ettersyn.

Merknader som kommer inn ifm. offentlig ettersyn vil gjennomgås, og det må vurderes i hvilken grad disse medfører endring av plandokumentene. Det må videre avklares om evt. endringer medfører behov for begrenset ny høring eller nytt offentlig ettersyn før planen tas opp til andregangsbehandling i Utvalg for Samfunnsutvikling og vedtak i kommunestyret.

Etter kommunestyrets vedtak av planen, vil kommunen kunngjøre vedtaket og sende det ut til berørte parter. Det er tre ukers klagefrist på planvedtaket.