



GJØVIK KOMMUNE

Planinitiativ

Detaljregulering for Brusveskogen

Dato: 20.12.2022

1. Eiendomsopplysninger	
Gnr/Bnr	69/643
Planområde totalt	Ca. 55 daa
Adresse	Raufossvegen
Eiers navn	Hans Holth Mustad

2. Ansvarlige kontaktpersoner	
Fagkyndig	
Firma	MjøsPlan AS
Kontaktperson	Raina Losen
Organisasjonsnummer	893 930 752
E-post	raina@mjosplan.no
Telefonnummer	90757251
Adresse	Storgata 150
Postnummer/poststed	2390 MOELV
Forslagsstiller	
Firma/ Privatperson	Tomtepartner AS
Kontaktperson	Idar Sambu og Nils Berge

Organisasjonsnummer	812077732
E-post	Idar.sambu@boligpartner.no og Nils.berge@tpnas.no
Telefonnummer	Idar: 922 52 370 Nils: 95273099

Adresse	Brygga 11
Postnummer/poststed	2317 HAMAR
Gebyr	
Fakturaadresse	Tomtepartner AS v/Økonomipartner AS, Brygga 11, 2317 Hamar
Andre faglige representanter	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	



3. Kort om planinitiativet

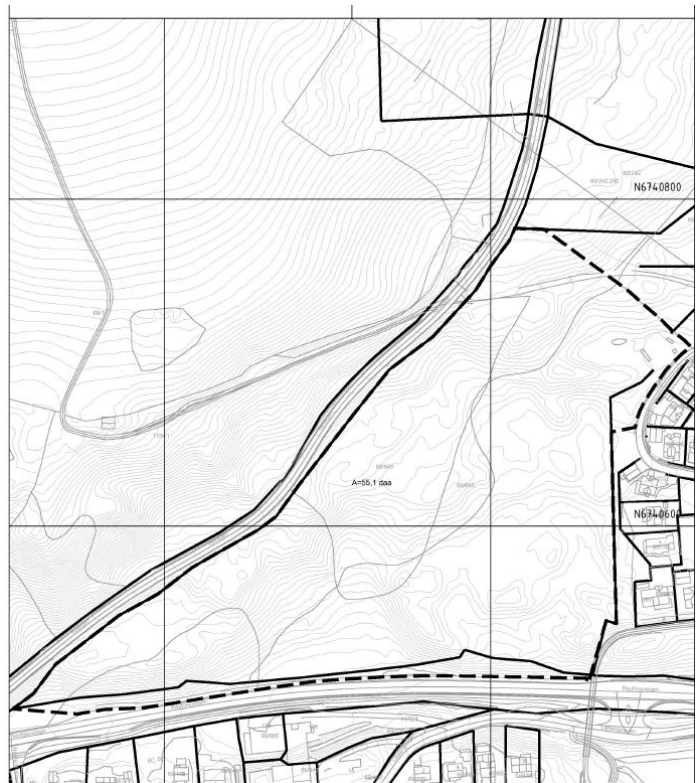
Formålet med planen

jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav a)

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse. Planlagt utbygging blir en utvidelse av eksisterende boligfelt på Brusveskogen Vest. Området er avsatt til boligbebyggelse og grønnstruktur i gjeldende kommuneplan (kpa).

Framtidige arealformål kan tenkes å bli: Bebyggelse og anlegg (konsentrert boligbebyggelse-blokkbebyggelse, muligens noe frittliggende småhusbebyggelse), Grønnstruktur (naturområder, turdrag, friområder) + uteoppholdsarealer (felles og lekeareal), LNF, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (veg, parkeringsplasser), hensynssoner (støy, flom, skred, høyspent).

Eiendomsgrensene er sikre ifølge kommunens kartløsning, det er ikke behov for påvisning av eiendomsgrensene.



Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?


Planområdet er noe bratt og krevende, planen blir forholdsvis grønn med bebyggelse plassert der terreng og skånsom etablering tillater det. Grønnstruktur og topografi vil bidra til å dempe virkningen på omgivelsene samt bidra til å skape et moderne tun med felles areal mellom bebyggelsen. Planområdet er berørt av gul og rød støysone i KPA, som medfører behov for mer detaljert støyberegning iht. T-1442 ila planprosessen.

Gjeldende planstatus

Plantype/-navn	Godkjent-dato	Formål som blir berørt	Endres/erstattes/oppeves
KPA 2020-2030	18/11/2020	Boligbebyggelse og friområde	
3407 05020134	10/11/1988	Adkomst, grønnstruktur	Delvis erstattes

- Brusvehagen vest			

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	
Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke føringer gir de?	<p>I KPA er området avsatt til boligformål B9 og friområde. Grønnstrukturen er et viktig særpreg og er viktig å bevare i landskapsbildet med stor betydning for dyre – og friluftsliv. Bestemmelser for formål friområde er angitt i bestemmelsene til KPA §11-3. Som nevnt berøres planområdet av gul og rød støysone. I tillegg berøres området av H370 faresone for høyspenningsanlegg i nord og aktsomhetszone for flom H320_2 i sør. Helt i vest berøres også planområdet av H310 ras- og skredfare. Dette er tema som utredes nærmere undervegs i planprosessen.</p> <p>I kap 3.1.1 i kommuneplanens planbeskrivelse er det i tabell over boligreserver i kommunen angitt 75 boenheter i Bruseveskogen.</p> <p>I KPA sine bestemmelser kap. 9 stilles det en rekke krav til fremtidige boligområder gjennom bl.a. gjennom å stille krav til bestemmelser om tetthet, bokvalitet og forskjellige typer bebyggelse. Disse bestemmelsene vil bli fulgt opp i reguleringsplanen.</p> 

--	--

I hvilken grad følger den foreslåtte planen opp disse føringene?	<p>Planen legger til rette for arealeffektiv og variert bebyggelse, bestående av lavblokk og frittliggende småhusbebyggelse. Det settes av areal til gode fellesareal og gjennomgående grønnstruktur. Foreløpig skisse for området viser en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk. Det utelukkes heller ikke frittliggende småhusbebyggelse på dette stadiet.</p> <p>Planen anses å være i tråd med overordnede føringene. Skissen er kun å regne som et utgangspunkt, og må ikke sees som endelig. Planløsningen vil naturligvis endre seg underveis i planprosessen.</p>
--	--

Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
--	--

Hvilke føringene gir de?	<p>Det er aktuelt å vurdere adkomst fra Tegnestiften som er adkomstveg regulert i Brusvehagen vest, som ligger øst for dette planområdet.</p> <p>Berører formålene «Offentlig friområde» og «kjøreadkomst» i gjeldende plan. Bestemmelsene tilhørende formålene sier:</p> <p>Offentlig friområde: I området kan etableres lekeplasser, ballsletter, turveger og skiløyper. Eventuell tilrettelegging av lekeområder i sikringssonen skal godkjennes av linjeeieren.</p> <p>Kjøreadkomst: - er ikke eget formål i reguleringsplanen? Finner ikke bestemmelser til dette.</p>
--------------------------	---

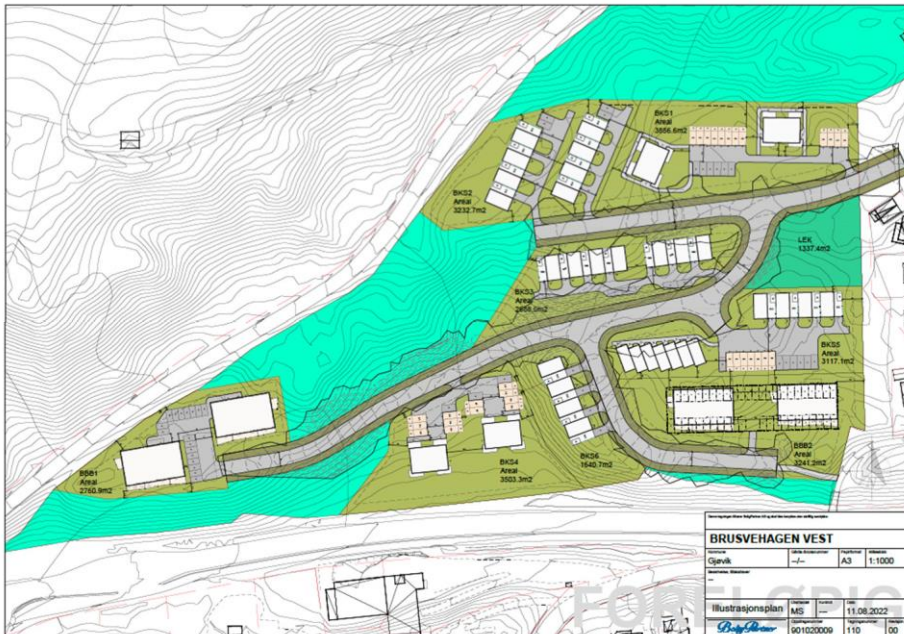
I hvilken grad følger den foreslåtte planen opp disse føringene?	<p>Det er ikke spesielle føringene i planen som vi kan se som må følges opp ut over å etterfølge arealformålene med føringene i planens bestemmelser så godt det lar seg gjøre. Gjeldende plan er fra 1988. sånn sett vil dagens plankrav overgå kravene som er stilt i gjeldende plan både når det gjelder redegjørelse for eksisterende forhold og konsekvenser av planlagt tiltak. I og med at belastningen på vegnettet inkl. avkjøring økes må det ses spesielt på konsekvenser for økt trafikk i eksempelvis et eget trafikknøtt.</p>
--	---

5. Planens innhold og tilpasning
a) Kort presentasjon av prosjektet/planidéen jf. § 1, andre ledd, bokstav c), d) og e)

Planområdet tenkes bebygd med variasjon av konsentrert bebyggelse, lavblokk og frittliggende småhusbebyggelse. Bebyggelsen vil bygges ut iht. gjeldende lover og regler, og ivareta funksjonelle og miljømessige kvaliteter.

Fremtidsrettet bebyggelse tilpasset klima med gode energiløsninger samt. gode rekreasjonsverdier tilpasset små og store, i form av grønne lunger, lek og naturverdier mv.

Antall boenheter og høyde er ikke avklart så tidlig i prosessen, men det tenkes en balanse mellom god utnyttelse av området, gode uterom, grønstruktur og gode bokvaliteter. Tilrettelegging av nødvendig infrastruktur som vei, vann, avløp, myke trafikanter, parkering mv. Det legges til rette for at folk i ulike livssituasjoner kan bo i samme område, fra barn til eldre.



Figur 1: Foreløpig illustrasjon av mulig plassering av bebyggelse innenfor planområdet.

- b) Planarbeidets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser i og rundt planområdet jf. § 1, andre ledd, bokstav b) og f)

Planområdet er i dag skogdekt, og kartløsningen «Kilden» fra NIBIO, klassifiseres området som barskog med høy bonitet.

Terrenget heller hovedsakelig i sør og sør-østlig retning ned mot Raufossvegen fra kote 224 moh til kote 190 moh. Omkringliggende områder bærer preg av menneskelig aktivitet og består av småhusbebyggelse i øst og sør. Sosial infrastruktur som skole, butikk, idrettsanlegg, næringsbebyggelse mv. ligger i sør, i tillegg til småhusbebyggelse. Planforslaget vil fungere som en naturlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i øst, uten at landskapet nevneverdig påvirkes negativt. Planområdet ligger innenfor kommunens byvekstgrense og det er forventet vekst i området.

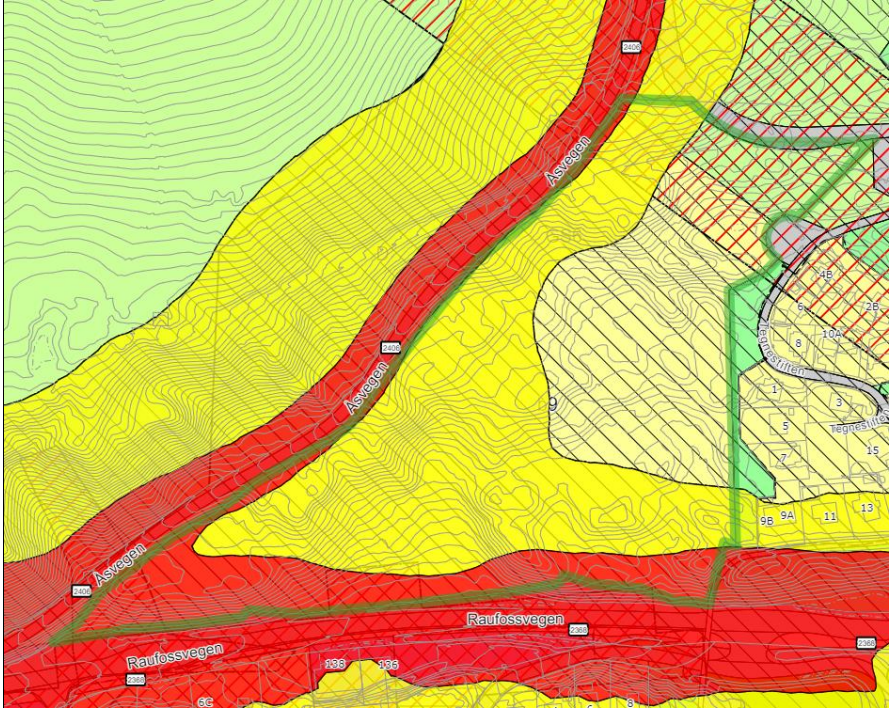
Utenfor planområdet vil virkningen av planforslaget primært bestå av økt trykk på sosial og teknisk infrastruktur. Området sokner til Gjøvik skolekrets.




Det er etablert gang – og sykkelvei med trygge krysningspunkt langs planområdet i sør, og det er kort vei til Gjøvik sentrum.

Utbygging vil gi økt belastning på eksisterende vegnett ved bruk av adkomst gjennom nabofeltet.

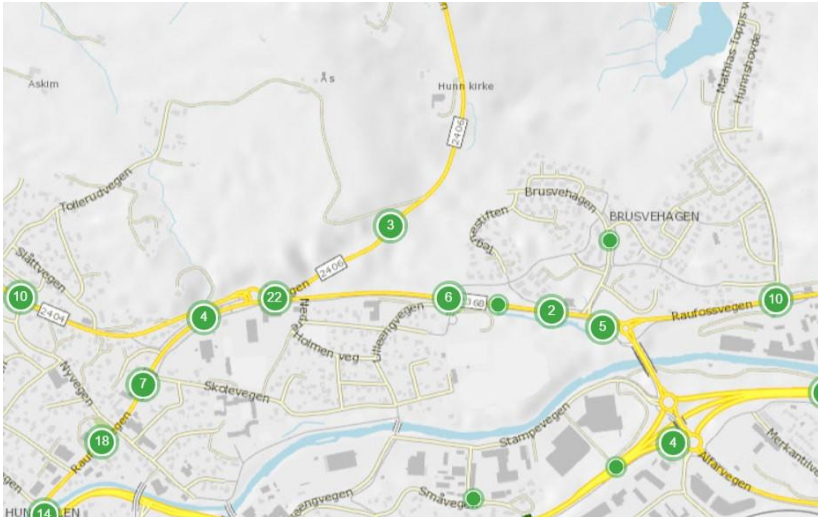
6. Planfaglige tema for planarbeidet – fyll ut en foreløpig vurdering jf. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c)	
Estetikk og arkitektur	Planen legger opp til arealeffektiv og variert bebyggelse og vil fungere som en naturlig forlengelse i eksisterende område for småhusbebyggelse. Bebyggelsen og stedets topografi legger opp til at områder for rom/felles areal for lek og rekreasjon tenkes plassert der det naturlig er flatere partier.
Universell utforming	Det vil legges vekt på å skape balanse mellom tetthetskrav, stedstilpasning til omkringliggende bebyggelse. Typologien vil gjenspeile område rundt. Videre skal planområdet opparbeides og bygges iht. gjeldende lover og regler, som også sikrer og ivaretar funksjonell og miljømessig kvaliteter.
Byrom	Ikke relevant
Parkering	Parkering tenkes løst innenfor planområdet, og parkering for bil tenkes hovedsakelig løst under bakken i parkeringskjeller for blokkbebyggelse, mens besøksparkering planlegges på bakkeplan. Sykkelparkering tenkes løst på bakkeplan. Gjennom planprosessen vil vi se på mulighetene for reduksjon av antall p-plasser med tanke på miljø og miljøkvalitet.
Uteoppholdsarealer	Planen tenkes å legge opp til gjennomgående grønnstruktur med nok lekeareal og uteoppholdsareal, både felles og privat med gode solforhold.
Lekeplass	Lekeplass tenkes plassert i områder med gode solforhold, sikret mot støy, trafikkfare iht. Gjeldende forskrifter. Nær- og områdelekeplass kan fordelaktig kobles til gjennomgående grønnstruktur innenfor planområdet, og kan sikre snarveier til og fra bebyggelsen. Nærlekeplass tenkes plassert nærmest bebyggelse og vil generelt være en viktig del i den videre planprosessen.
Barns interesser	Ref. punkt ovenfor. Planområdet ligger i kort avstand til gang – og sykkelfelt som sikrer ferdsel til skole og idrettsanlegg for unge i og rundt planområdet.
Folkehelse	Planen tenkes å ha en gjennomgående grønn trase. En traktorvei går i dag gjennom planområdet og videre nordover til en friluftsrute langs bassengparken. Kort vei til friluftsområde kan bidra til at beboere benytter seg av turmulighetene i området.

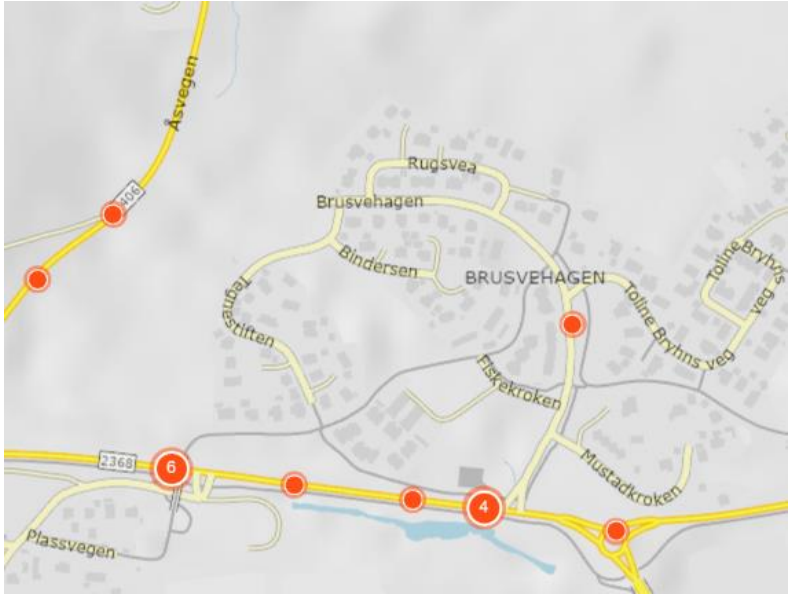
<p>Støy</p>	 <p>Planområdet er berørt av rød og gul støysone vist med faresoner i KPA. Støykart på kommuneplannivå er generelt litt grove, og det vil derfor bli gjort støyberegninger på en finere skala i planprosessen for å få et mer detaljert bilde av støysituasjonen i området. Støyberegninger gjøres i programvaren CadnaA og utføres iht. veileder T-1442/2021.</p>
<p>Et Byggegrense fra veg</p>	<p>Jf. § 6-1.2 i KPA. Standard byggegrense er 50 m målt fra senter Raufossvegan</p>
<p>Teknisk infrastruktur/ Brann</p>	<p>Tekniske planer for VVAO og renovasjon vil være tema som vil være en vesentlig del av videre planarbeid. Ukjent hvilke godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp, overvann, renovasjon) som foreligger i nærområdet i dag. Løsninger for VAO skal så langt som mulig følge kommunale og øvrige føringer som fremkommer ila. planprosessen, fortrinnsvis i oppstartsperioden.</p>
<p>Overvann/ blågrønn struktur</p>	<p>Overvann og evt. flomveier skal kartlegges og naturlig innlemmes i utviklingen av planområdet iht. gjeldende lokale og regionale retningslinjer. Åpen overvannshåndtering kan bidra til gode natur – og rekreasjonsområder innenfor planområdet. Se kommunens retningslinjer for håndtering av overvann for utbyggere</p>
<p>Landbruk</p>	<p>Planen berører skogsareal, men ikke dyrkbar jord. NIBIO kilden viser til areal som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord som overlappes av deler av planområdet i nord som vist i figuren under.</p>

	
Kulturminner	<p>Det er ingen registreringer av kjente kulturminner innenfor planområdet.</p> <p>Nord-vest for planområdet er det lokalisert rydnings – og koksteinsrøyser i tillegg til steintipper.</p>
Naturmangfold	<p>Det er ikke registrert trua arter innenfor planområdet.</p>
Radon	<p>TEK17</p>
<p>Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet jf. planforskriften § 1 andre ledd bokstav i)</p>	
Flom	<p>Området berører Hunnselva/Vorma-Lågen/Glommavassdraget med nedbørsfelt til Hunnselva.</p> <p>Planområdet ligger ikke i soner kartlagt for flom eller flomfare i NVE atlas, men i KPA berører nedre deler av planområdet flomsone i sør, samt. faresone for ras – og skredfare i sør-vestlig del.</p> <p>Like sør, langs Raufossvegen er innenfor flomfare sone.</p> <p>Alle aktsomhetsområder/faresoner som berører planområdet, må vurderes av fagkyndig og eventuelt utredes videre i planprosessen.</p>



Figur 2: Utklipp i KPA som viser faresonene for ras – og skredfare i sør-vest og flomfare i et parti tilknyttet Rausfossveien i sør.

Skred i bratt terreng	Planområdet er noe bratt, men det er ikke registrert fare for skred.
Områdeskred (kvikkleire)	<p>Marin grense deler planområdet i to hvorav sørlig del ligger under og nordlig del over marin grense. NGU løsmassekart viser at store deler av planområdet består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Det er ikke gjort funn eller kartlagt for kvikkleire i område.</p> <p>Areal under marin grense må vurderes av en fagkyndig på geologi dersom ikke kommunen har andre data for området eller det fremkommer at det er gjort undersøkelser i området av andre tidligere. Evt. vil det bli behov for grunnundersøkelser.</p>
Grunnforhold	Ref. punkt ovenfor. Det er ikke registrert at området har grunnforhold som er ustabil. Ekstern fagkyndig må ta en vurdering av grunnforholdene og om det bør gjennomføres grunnundersøkelser.
Trafikkforhold	<p>Raufossvegen, FV2368, har en registrert ÅDT på 8000 totalt i 2021, hvorav 8 % er andel lange kjøretøy. Grunnlag fra trafikkdatabasystem.</p> <p>Vest for planområdet ligger Åsvegen, FV2406, med en registrert ÅDT på 2100 i 2021, og 10% av registrerte kjøretøy er lange kjøretøy.</p> <p>Siste registrerte ulykke er fra 2019, på Åsvegen med materielle skader. Videre har det vært jevnlig registrerte ulykker i form av lettere skader i omkringliggende områder, mest i krysningspunktet vest for planområdet mellom FV2368 og FV2406.</p> 

	
<p>Luftforurensning, støv og luft</p>	<p>Området er ifølge miljødirektoratets kartløsning, Miljøstatus, noe utsatt av svevestøv og NOx utslipp til luft.</p> <p>KPA, jf. § 7-1.7: Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Se retningslinje T-1520 (eller senere revisjoner), som skal ligge til grunn for planlegging og tiltak etter PBL. § 20-1. Luftforurensning og tiltak mot luftforurensning må utredes i områder som kan være utsatt for luftforurensning.</p>
<p>Brann- og eksplosjonsfare</p>	<p>Gjøvik Brannvesen ligger ca. 560 m i luftlinje fra planområdet. Videre er området i dag ut fra DSB-kart lite brannpotensialet med tanke på skogbrannfare.</p> <p>FS har ikke gjort en foreløpig vurdering av hvordan planen stiller seg i forhold til brann. Planen må sikre framkommelighet for brannbil (KPA § 4-1), slukkevann (KPA § 4-2) og sikkerhet for brann (TEK17).</p>

<p>7. Planprosessen og samarbeid/ medvirkning j.f. planforskriften § 1, andre ledd bokstav h), j) og k)</p>	
<p>a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet og hvem skal varsles om planoppstart? j.f. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav h) og j)</p>	
<p>Offentlig høringsinstanser, naboer og andre berørte parter skal varsles. Foruten naboer/gjenboere vil det være naturlig å varsle bl.a. følgende instanser: Statsforvalteren, fylkeskommunen, Statens vegvesen, NVE, brannvesen, netteier/strømleverandør og renovatør, samt relevante lag og foreninger. Liste over naboer/gjenboere og evt. aktuelle offentlige høringsinstanser innhentes fra Infoland og fra kommunen.</p>	
<p>b) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå, j.f. plan-og bygningsloven §§ 1-1 og 5-1? j.f. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)</p>	
<p>Medvirkning i planprosessen skjer gjennom vanlige rutiner ved oppstartsvarsling og offentlig høring, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til planforslaget. Kommunen og andre fagkyndige skal rådføres der det er behov for dette. Det kan være aktuelt å avholde et informasjonsmøte enten i utarbeidelsen av planforslaget, eller i høringsperioden til planforslaget. Varsling skal skje via brev til både naboer og vanlige høringsinstanser j.fr. adresseliste. Varsling skal også kunngjøres i en avis samt på kommunens nettside.</p>	

<p>8. Konsekvensutredning j.f. § 1, andre ledd, bokstav l)</p> <p>Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.</p>	
<p>a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding j.f. KU-forskriften § 6</p>	
<p>Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a) Begrunnelse: Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §6, 1.ledd bokstav a, da planforslaget ikke er kommuneplan, regional plan eller områderegulering.</p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Begrunnelse: Tiltaket er ikke nevnt i vedlegg I</p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>

<p>b) Planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. j. KU-forskriften § 8</p>	
<p>Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a) Begrunnelse: Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §8, 1.ledd bokstav a da tiltaket ikke faller inn under vedlegg II.</p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12 j. KU-forskriften § 9</p>	
<p>Det vil legges til rette for en fortetting av området med boliger med tilhørende infrastruktur. Arealet som er tenkt utbygd er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplans arealdel. Planen har ingen forventede virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall ut over den mengde som blir produsert av husholdningene.</p>	
<p>d) Forslagsstillerens vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn j. KU-forskriften § 10</p>	
<p>Det vurderes at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriftens §10. Arealet som skal bygges ut med boliger er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og er således i tråd med denne. Det er heller ikke gjort funn i databaser (NVEs atlas, artskart ol.) som tilsier at tiltaket vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.</p>	
<p>e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger j. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)</p>	
<p>na</p>	
<p>9. Utbygging og gjennomføring</p>	
<p>Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.</p>	<p>Adkomst, infrastruktur og mulig krav til videre utredninger.</p>

Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet?	Nei.
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale?	Foreløpig uvisst så tidlig i prosessen.
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	Vil komme tilbake til en overordnet fremdriftsplan.
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	Nært samarbeid gjennom arbeidsmøter.
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Nei

10. Spørsmål som forslagstiller ønsker avklart

- Adkomst inn til feltet via Tegnestiften ift. dagens kapasitet.
- Vurdere oppholds – og lekearealer i omkringliggende struktur.
- God nok kapasitet i eksisterende VA – anlegg for fremtidig bebyggelse innenfor feltet?
- Planens avgrensning.

11. Fagkyndighet og oppstart av planarbeid

Fagkyndig bekrefter sin [kompetanse](#) og har vedlagt CV og referanser

Planen vil ha to ansvarlige plankonsulenter for saken. Hovedkontaktperson er Raina Losen og medansvarlig er Line Irene Danielsen.

MjøsPlan AS har en planavdeling med variert faglig bakgrunn på 6 ansatte stasjonert i Moelv og 2 ansatte stasjonert i Trondheim. Se www.mjosplan.no for mer informasjon om foretaket og andre fagområder vi jobber med.

<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 maler, kravspesifikasjoner og veileder for å utarbeide private reguleringsplaner

12. Bekreftelse
Sted, dato: Trondheim, 19.12.2022
Fagkyndig: Raina Losen, Arealplanlegger
Medfagkyndig: Line Irene Danielsen

13. Vedlegg
Forslag til planavgrensning (pdf og sosi-fil)
CV og referanse til fagkyndig