



PLANBESKRIVELSE

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR KAPP MELKEFABRIKK





INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	4
1.1	SAMMENDRAG	4
1.2	BAKGRUNN FOR PLANFORSLAGET	4
1.3	HENSIKTEN FOR PLANFORSLAGET	4
1.4	KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING?	4
1.5	PLAN – OG UTREDNINGSPROSESS	5
1.6	MEDVIRKNING	6
1.7	EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER I OMRÅDET	7
1.8	KOMMUNEPLANENS AREALDEL	8
1.9	VIKTIGE FØRINGER	11
2	DAGENS SITUASJON.....	13
2.1	BELIGGENHET OG PLANAVGRENSNING.....	13
2.2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....	13
2.3	EIENDOM OG EIERFORHOLD	14
2.4	DAGENS AREALBRUK	15
2.5	STEDETS KARAKTER OG LANDSKAP	19
2.6	KLIMA	20
2.7	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	21
2.8	LANDBRUK	25
2.9	NATURVERDIER	26
2.10	REKREASJONSVERDI OG BRUK.....	27
2.11	SOSIAL INFRASTRUKTUR	28
2.12	BARN OG UNGES INTERESSER	28
2.13	TRAFIKKFORHOLD	29
2.14	KOLLEKTIVTILBUD	32
2.15	UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIGHET	32
2.16	VANNFORSYNING OG AVLØP	32
2.17	ENERGI.....	34
2.18	RISIKO OG SÅRBARHET - EKSISTERENDE SITUASJON.....	34
2.19	GRUNNFORHOLD/FORURENSET GRUNN – SANITETSMAGASIN ØSTLANDET - AVFALLSFYLLING	35
3	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	36
3.1	HELHETLIGE GREP, VEI- OG PARKERINGSLØSNINGER SAMT UTEOPPHOLDSAREALER	37
3.2	NÆRMERE BESKRIVELSE AV REGULERINGSFORMÅL.....	39
3.3	HENSYNSSONER	52
3.4	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	55
3.5	UNIVERSELL UTFORMING.....	55
3.6	VANNFORSYNING- OG AVLØP	55
3.7	OVERVANNSHÅNDTERING.....	56
4	VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	57
4.1	VURDERING AV KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	57
4.2	VURDERING ETTER NATURMANGFOLDLOVEN	58
4.3	AVBØTENDE TILTAK.....	59
5	VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER	59
5.1	VURDERING AV INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART.....	59
5.2	VURDERING AV INNSPILL TIL HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	59
6	AVSLUTTENDE KOMMENTAR	59



7	VEDLEGG.....	61
7.1	VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER VED VARSEL OM OPPSTART	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
7.2	ROS-ANALYSE	61
7.3	VEGPLAN OG LANDSKAPSPLAN.....	61
7.4	TRAFIKKANALYSE	61
7.5	STØYANALYSE – VEGSTØY	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
7.6	STØYANALYSE – KONSERTSTØY	61
7.7	FLOM OG OVERVANNSSNOTAT	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
7.8	HISTORISK DOKUMENTASJON	61



1 INNLEDNING

1.1 Sammendrag

1.2 Bakgrunn for planforslaget

Kapp melkefabrikk er en synlig og attraktiv møteplass og merkevare for kommunen, og en av innlandets mest kjente og best besøkte kulturarena på sommerstid. Området har tradisjonelt vært et industriområde, som i dag har 130 arbeidsplasser. Området har mange funksjoner og aktører, og det er derfor viktig at kommunen tar et mer aktivt eierskap til dette historiske og særpregede området.

Det er en målsetting å utnytte potensialet i forhold til verdiskapning, bolig- og næringsutvikling, som rekreasjonsområde, kulturarena og reiselivsdestinasjon. På denne måten kan kommunen også være en god utviklings – og samskappingspartner for bedrifter, frivilligheten og private aktører.

Saken om områdereguleringsplan ble behandlet politisk i Formannskapet i sak 107/18 07.11.2018 og i Kommunestyret i sak 105/18 14.11.2018. Der ble det vedtatt at det skal utarbeides en områdereguleringsplan for Kapp melkefabrikker med tilgrensende industri-, kultur – og friluftsområder.

1.3 Hensikten for planforslaget

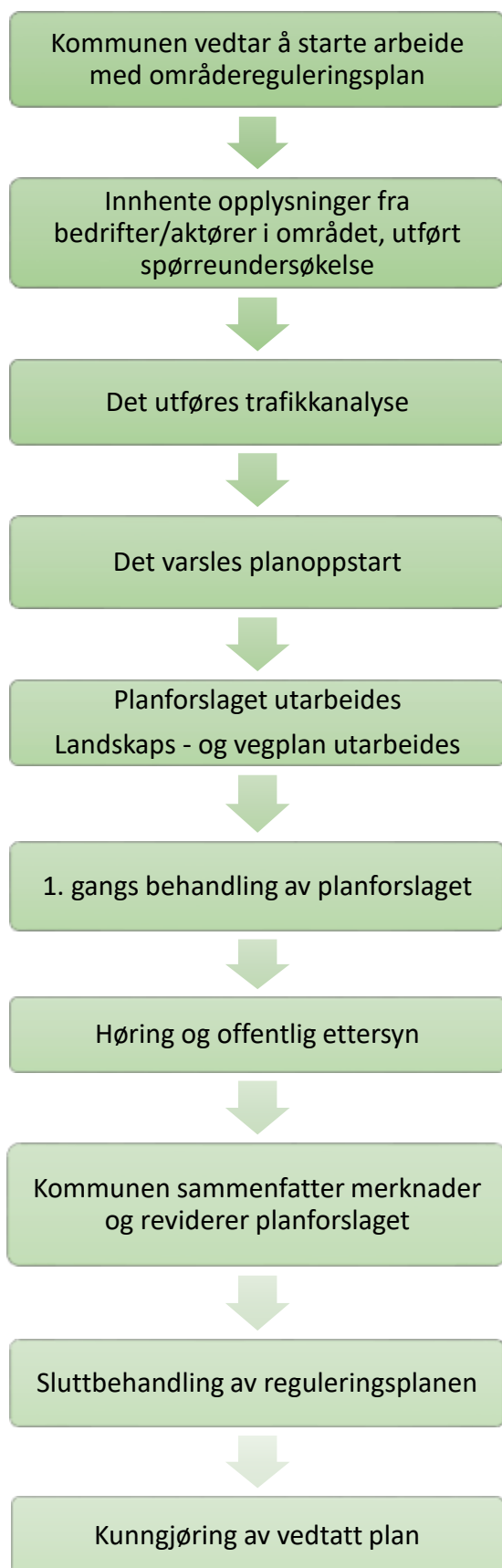
Hensikten med planarbeidet er å legge rammer for en målrettet utvikling gamle Kapp melkefabrikk med parkområder og omkringliggende bebygde områder.

1.4 Krav til konsekvensutredning

Områdereguleringen følger i all hovedsak gjeldene kommuneplan, med unntak av industriområdet som ligger inneklemt mellom eksisterende boligbebyggelse, og som i planforslaget er avsatt til boligformål. Det er kommunens vurdering at Planen ikke faller inn under planer som skal konsekvensutredes etter forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget får ikke så store virkninger på miljø eller samfunn at forskriften kommer til anvendelse. Virkninger planen kan ha på miljø og samfunn vil bli beskrevet på ordinær måte i planbeskrivelsen, kapittel 6.



1.5 Plan – og utredningsprosess



Illustrasjonen til venstre viser den formelle planprosessen. Gjennom hele prosessen har det vært arbeidet tverrfaglig internt i arbeidsmøter.

Rådmannsgruppa har vært inkludert og drøftingspart ved behov.

Formannskapet har blitt orientert, 30.08.2018 og 21.08.2019

Før varsel om oppstart ble det gjennomført spørreundersøkelser/intervjuer med kulturskolen og næringsaktører og organisasjoner innenfor planområdet.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 27.05.2020.

Plansaken har vært drøftet i regionalt planforum 10.06.2020.

Utvalget for Samfunnsutvikling (SAM-utvalget) har hatt planen til orientering 03.06.2020 og 19.08.2020.

12.08.2020 ble det holdt møte med innlagt workshop, med grunneiere og næringsaktører.

Det har vært dialog med Båtforeningen, Fjorn AS, Seriøst firma AS, og Hoff Vatningsanlegg DA.

Det ble avholdt befaring på området med SAM-utvalget 22.09.2021.

I november 2021 ble det gjennomført møter med de mest berørte grunneierne, der planforslaget innebærer større endringer/begrensninger.

Planforslaget ble drøftet i regionalt planforum den 17. november 2021.

Planforslaget ble presentert på åpent møte den 13. juni, og lagt ut på kommunens hjemmeside før 1. gangs behandling av planforslaget

Utvalget for Samfunnsutvikling 1. gangs behandlet planforslaget og vedtok å legge det på høring og offentlig ettersyn xxx.



1.6 Medvirkning

Områdereguleringsplan for Kapp melkefabrikk omfatter et område med mange ulike aktører:

- barn og unge på Kulturskolen og nærmiljøanlegget Uroa
- Pilegrimsleden og turområde for Kapps befolkning
- Samlingspunkt for uorganisert ungdom (Skibladnerbrygga)
- ansatte og besøkende til Mjøsas ark (Mjøsmuseet)
- medlemmer av båtforeningen
- industribedrifter
- tjenesteytende virksomhet
- Hoff vatningslags vanninntak
- renseanlegg for Kapp-området med mottak av septik
- tilholdssted for padlere og Idrettslaget Friskus
- Restaurant og arena for sommershow

På bakgrunn av dette har det vært stort fokus på dialog med ulike grupper både i forkant av oppstart og under planleggingsfasen.

Før varsel om oppstart ble det sendt ut en spørreundersøkelse til bedrifter i området, med påfølgende intervjuer i perioden desember 2018 til januar 2019.

Til varsel om oppstart er det kommet en rekke gode innspill fra aktører/berørte i planområdet.

1.6.1 Medvirkning barn og unge

Barn og unges bruk av planområdet skjer både organisert, gjennom Kulturskolen Kapp melkefabrikk, og uorganisert. På varme sommerdager er Skibladnerbrygga et viktig møtested for ungdom. Det har vært krevende å få tilstrekkelig medvirkning fra barn og unge i den situasjonen vi har vært i under pandemien. Medvirkningen her har derfor ikke vært spesielt god, barn og unges interesser er i all hovedsak ivaretatt av Kulturskolen og barn og unges representant i plansaker.

1.7 Eksisterende reguleringsplaner i området

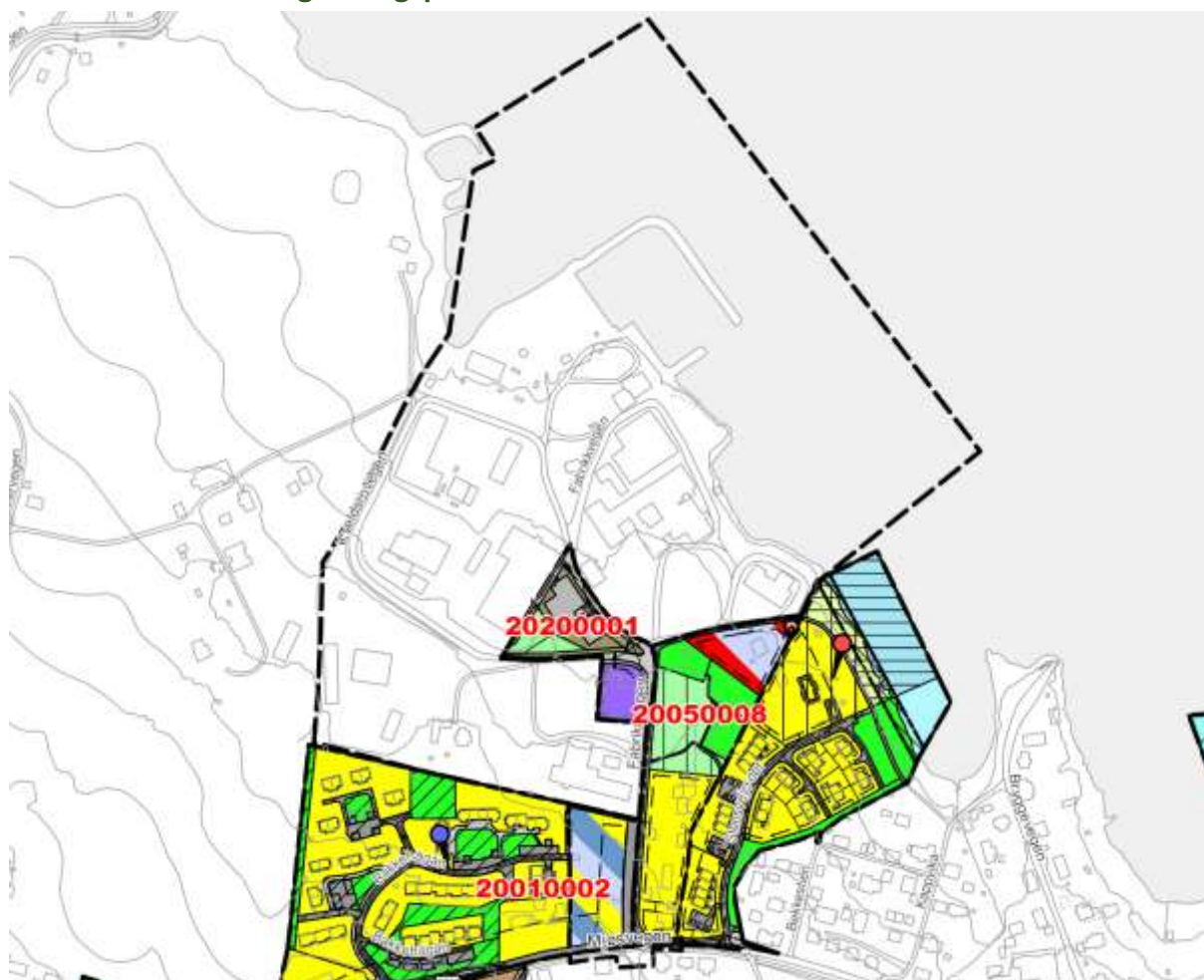


Fig.1 Avgrensning av områdereguleringsplanen ved oppstart og gjeldende detaljreguleringsplaner.

Området berører tre eksisterende reguleringsplaner. Alle tre skal delvis oppheves og erstattes av områdereguleringsplanen. Hvilke områder som skal erstattes framgår av tabell ??

Planen vil oppheve deler av følgende planer			
PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
20200001	30.06.2021	Kveldsrovegen 1	Veg (o_SKV3), annen veggrunn (o_SVG2 og o_SVG4)
20050008	04.05.2006	Stensvejordet	Byggeområde for bolig (B2), veg, fortau (T1)
20010002	28.06.2001	Bakkehågan	Byggeområde for kombinertformål Bolig/forretning/kontor (BFK), veg- og gangarealer

Fig. 2 Områder i gjeldende planer som skal erstattes av områdereguleringsplanen



1.8 Kommuneplanens arealdel

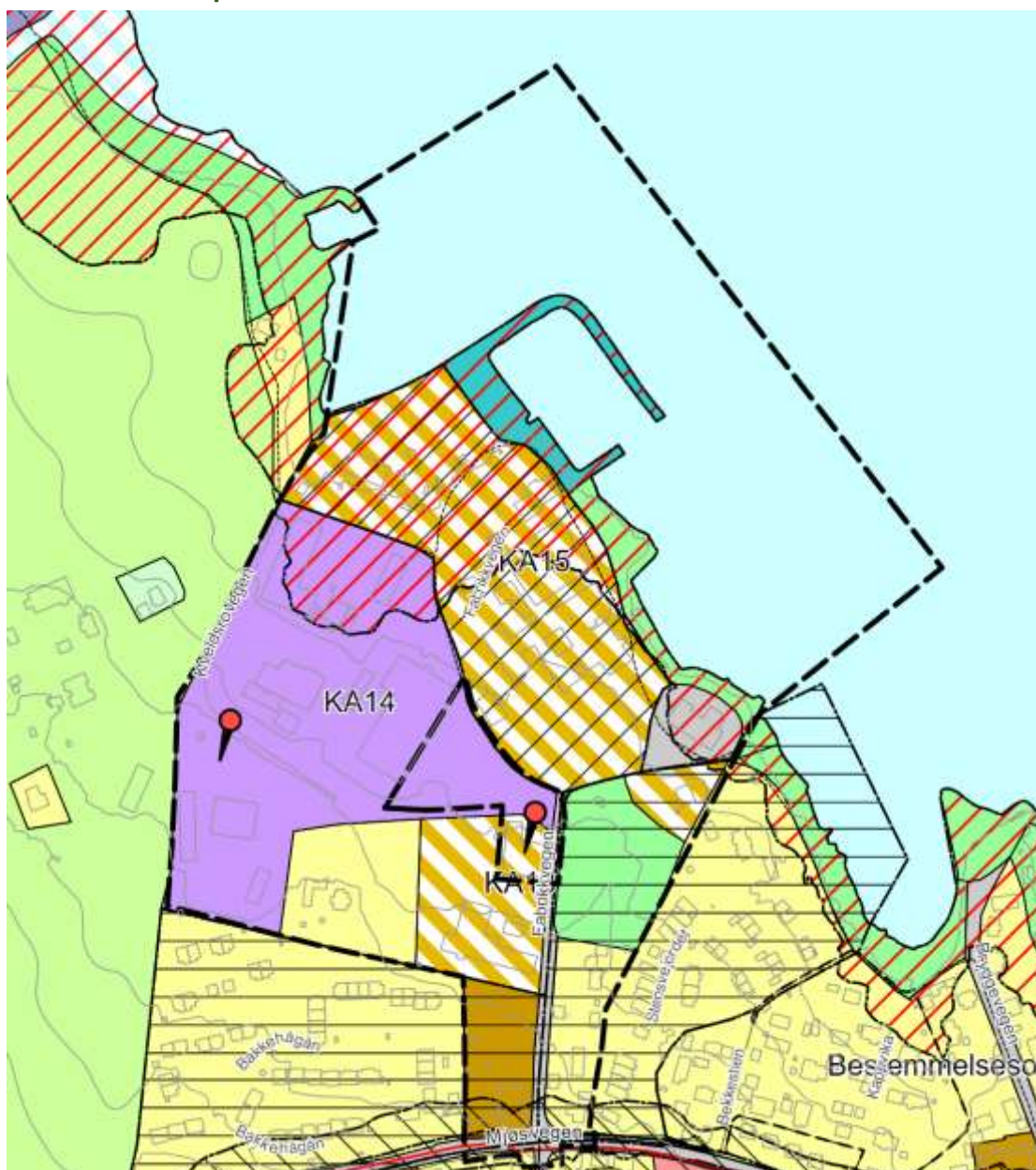


Fig. 3 Avgrensning av planområdet ved varsel om oppstart med gjeldende kommuneplan

Innenfor planområdet har kommuneplanen følgende arealformål og hensynssoner:

Arealformål:

- Næringsbebyggelse(nåværende)
- Boligbebyggelse(nåværende)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål-Næringsbebyggelse/Sentrumsformål(nåværende)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål- Bolig/Forretning/Offentlig og privat tjenesteyting(nåværende)
- Sentrumsformål(nåværende)
- Friområde(nåværende)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur(nåværende)
- Småbåthavn(nåværende)



Hensynssoner:

- Flomfare
- Gul støysone
- Rød støysone
- Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

1.8.1 Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer som er relevante

§ 2.7.7 Eksisterende uregulerte næringsområder

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

A. Uten utarbeidelse av reguleringsplan tillates ikke utvidelser eller bruksendringer. Dette omfatter også endringer i virksomheten dersom dette kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

B. Oppsetting av gjerder og mindre tilbygg under 200 m² utløser ikke krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Bruksendringer eller utvidelser som innebærer vesentlig økt aktivitet eller påvirkning på omkringliggende områder utløser krav til regulering selv om tilbygg er under 200 m².

§ 2.9.1 Fabrikkvegen (KA13)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

- A. Området er videreføres som kombinert bebyggelse og anleggsformål for Nærings-bebyggelse/Sentrumsformål.
- B. Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.9.2 Kapp melkefabrikk (KA15)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

- A. Kombinert bebyggelse og anleggsformål for Bolig/Forretning/Offentlig og privat tjenesteyting.
- B. Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.7.1 Industriområde ved Kapp melkefabrikk (KA14)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.4.3 Byggeområder for sentrumsformål – Kapp KA 13 og KA 15

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

- A. Området vest for Fabrikkvegen opp til krysset ved Mjøsvegen skal ha høy arealutnyttelse og 80 % av nye boenheter skal være tilgjengelige. Området skal ha næring eller tjenesteyting i 1. etasje.
- B. Ny bebyggelse skal oppføres i minimum 2 og maksimum 3 etasjer.
- C. Stedsanalyse for Kapp skal være retningsgivende for nye tiltak



§ 2.2.4 Bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende

PBL § 11-10 nr. 1 og 2

Bygningsmessige tiltak på boligeiendom

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal. I beregningen av BYA skal krav til biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport medtas med 18 m² per plass.
- B. Samlet bruksareal (BRA) pr. tomt skal ikke overstige 400 m², og kan kun omfatte ett bygg til beboelse. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 70 m². Anneks er en egen bygning med ekstra soverom til hovedenheten. En forutsetning for at bygningen skal kunne godkjennes som anneks til bolig vil være at den ikke skal inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet. Et anneks kan derav ikke ha installert vann eller avløp eller inneha funksjonene bad eller kjøkken.
- C. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 60 m² BRA eller en hybel på inntil 40 m² BRA.
- D. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg skal bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
- E. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.
- F. Frittstående garasjer og uthus skal underordne seg bolig/hovedhuset.
- G. Garasje, anneks, uthus kan ikke ha innlagt vann/avløp.

Retningslinje for dispensasjon fra bokstav B

Der eldre uthus utgjør en viktig del av nærområdes, eller eiendommens karakter, og som samtidig ikke er tilpasset behovet for en tidsmessig garasje, kan det gis tillatelse til garasjebygg selv om arealgrensen på 70 m² BRA bestemmelsens pkt. 2 blir overskredet. Garasjen skal underordne seg den øvrige bebyggelsen på eiendommen og kan ikke være større enn 36 m² BRA.

§ 2.2 Boligbebyggelse – arealformål bolig

PBL § 11-7 nr. 1

§ 2.2.1 Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer

PBL § 11-9 nr. 5

- A. Ved regulering til nye boligområder, eller fortetting i form av etablering av ny boenhet herunder tilleggsleilighet i eksisterende boligområder, skal det stilles krav til privat uteplass i form av balkong eller terrasse på minimum 10 % av boligens areal, minimum 5 m².
- B. Ved regulering til nye boligområder eller fortetting i eksisterende boligområder skal det stilles krav om felles uteoppholdsplasser.
- C. Det skal stilles krav om minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal (MUA) i reguleringsplan.
- D. Lekeareal og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med første bolig og lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, den må ikke plasseres i nærheten av høgspenning, forurensninger og støy.
- E. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.



Krav til lekeplass/felles uteoppholdsplass:

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass (med balløkke)
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for barn og voksne	Aktivitetsplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Ved inngangsdør, maks 50 meter	Trafikksikker adkomst, maks 250 meter	Trafikksikker avstand, maks 1.000 meter
Boligheter pr. lekeplass	Minst 10 og maks 30 boligheter	Maks 150 boligheter	Maks 500 boenheter
Størrelse	Minst 150 m ²	Minst 1500 m ² , kan deles i 3 enheter og være i tilknytning barnehage	Minst 3000 m ² , kan være i tilknytning skole.

§ 2.1.2 Parkeringskrav

PBL § 11-9 nr.5

- A. Parkering i sentrumsområder skal i størst mulig grad foregå i flere plan, helst som kjellerparkering.
- B. Minimum 5 % av biloppstillingsplassene for forretningsareal skal være HC-plasser. I reguleringsplan skal det stilles følgende krav til antall biloppstillingsplasser:

Formål	Plasser (bil) i byggeområder for bolig	Plasser(bil) i områder avsatt til sentrumsformål	Sykkel
Enebolig	2 plasser pr. enebolig	Ikke relevant	Ikke relevant
Enebolig med tilleggsleilighet	2 + 1 plasser	Ikke relevant	Ikke relevant
Tomannsbolig	2 plasser pr. boenhet	1,5 plasser pr. boenhet	Ikke relevant
Liten leilighet, 2 rom	1-1,5 plasser pr. leilighet	1 plass pr. leilighet	0,5 plass pr. boenhet
Leilighet, 3 roms eller mer	1,5-2 plasser pr. leilighet	1,5 plasser pr. leilighet	1 plass pr. boenhet
Kontor og forretningsbygg	1- 1,5 plasser pr. 50 kvm BRA	0,5-1,5 plasser pr. 50 kvm BRA	1 plass pr.150 kvm BRA

1.9 Viktige føringer

1.9.1 Nasjonale føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 14.05.2019
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2021-2025.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 29.6.2014
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2019.
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen



- Flaum- og skredfare i arealplanar, retningslinje 2/2011
- Prop. 200 S (2020-2021) – oppdatert nasjonal jordvernstrategi
- St.meld. nr. 9(2011-2012) Landbruks – og matpolitikken
- St.meld. nr. 15(2011-2012) Hvordan leve med farene – om flom og skred
- St.meld. nr. 16(2004-2005) Leve med kulturminner-nasjonale mål og retningslinjer

1.9.2 Regionale føringer

- Regional planstrategi 2016-2020
- Forventninger til kommunal arealplanlegging fra Fylkesmannen i Oppland, 2015.
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland
- Regional plan for klima og energi 2013-2024
- Regionplan for samfunnssikkerhet og beredskap i Oppland, 2018-2021
- Det gode liv langs Mjøsa-med retningslinjer for planlegging i strandsona
- Regional Strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn (2017)
- Mjøsbyen (2019) (17.06.2019)
- Regional plan for folkehelse (2012-2016)

1.9.3 Kommunale føringer

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommuneplanens arealdel
- Klima og energiplan 2009-2020
- Boligsosial handlingsplan 2016-2019
- Helhetlig ROS – analyse for Østre Toten
- Ny velferd 2040 (2017)
- Oppvekst 2040 (2021)
- Kulturstrategi (2018 – 2021)
- Kommunal trafiksikkerhetsplan (2013)
- Strategisk plan for vassdragsforvaltning (2013)
- Barnehagestruktur og barnehageplasser (2008)
- Landbruksmelding for Østre Toten (2013)
- Kommunal planstrategi (2020-2023)
- Kulturhistorisk stedsanalyse Kapp, Rambøll (2011)



2 DAGENS SITUASJON

2.1 Beliggenhet og planavgrensning



Fig. 4 Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger ved Mjøsa og i sentrum av Kapp og er på 221 daa. Rød linje viser planavgrensningen slik den var ved varsel om oppstart.

2.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet har en sammensatt bruk, med industri, tjenesteytende næringer, privat småbåthavn, brygge for Skibladner, restaurant, kommunal kulturskole, museum, boliger og friområdet Uroa som er i bruk sommer som vinter. Området blir brukt til konserter og friluftsliv for alle aldersgrupper. Bygninger i området er fra ulike historiske epoker. Det er en rekke historiske bygg fra etableringen av Kapp melkefabrikk i 1891 og tidlig på 1900-tallet, med arbeiderboliger, administrasjonsbolig og fabrikkbygninger med lagerhaller og administrasjonsbygg. Sentralt i området er det nyere industri- og verkstedsbebyggelse fra 1980-tallet og fram til i dag. Boligbebyggelsen langs fabrikkvegen er fra ulike tidsepoker. I krysset Fabrikkvegen/Mjøsvegen ligger en eldre forretningsgård.



Fig. 5 Flyfoto 2020



Fig. 6 Flyfoto 1949

2.3 Eiendom og eierforhold



Fig. 7 Kartet viser eiendommer som er i privat eie i blått. Det øvrige arealet eies av Østre Toten kommune og Østre Toten eiendomsselskap AS.

Hele veinettet, og det meste av arealene nord for Fabrikkvegen er i offentlig eie. Kapp båtforening eier restauranten Fjorn. Areal for båthavn og parkeringsplass leies av Østre Toten kommune. Landskapsarkitektfirmaet Feste Kapp AS eier et tidligere kokslager som er bygd om til kontorlokaler. Det heleide kommunale eiendomsselskapet Østre Toten eiendomsselskap AS, eier Kapp næringshage og eldre lagerhaller, som også er en del av den gamle fabrikkbebyggelsen. I nordvest, i Nordviken, fester Hoff Vatningsanlegg DA tomt for sitt inntaksanlegg for jordvanning av Østre Toten kommune.

Næringsområdene mellom Kveldsrovegen og Fabrikkvegen, arealene sør for Kveldsrovegen er i privat eie, det samme gjelder også de fleste eiendommene på begge sider av Fabrikkvegen mellom krysset Fabrikkvegen/Mjøsvegen og Fabrikkvegen/Kveldsrovegen:



2.4 Dagens arealbruk

Det gamle fabrikkområdet med lagerhaller:

Vendt mot sjøfronten ligger Bygningsmassen Kapp melkefabrikk med tidligere fabrikklokaler. Lagerhaller og administrasjonsbygg brukes blant annet som næringshage, til mindre industribedrifter, lokale aktører innen yoga, landskapsarkitektur, Mjøsas ark/Mjøsmuséet, Friskus idrettslag, kunstatelie, kulturskolen mm. Etter brannen i lagerhallene i 2021 er industriproduksjonen flyttet ut av området, det samme gjelder kunstatelie og deler av lageret til Friskus IL. De to mest brannskadde lagerhallene, er revet, mens den tredje hallen er sikret.

I dag er det flere bedrifter som har tilholdssted i fabrikklokalene, samt kulturskolen og Mjøsas ark. Arkitekturen til de gamle fabrikkbyggene skaper miljø og atmosfære det er verdt å ta vare på, og ikke minst bruke. Kulturskolen bruker aktivt «byrommet» i «kokeriet». Bakgårdene for de ulike byggene i de gamle fabrikkbyggene skaper rom, møteplasser og en god atmosfære. Deler av arealet, med fine små uterom inntil fabrikkbygningen, benyttes til lokal avfallshåndtering.



Fig. 8 Yrende aktivitet i atriumet



Fig. 9 Fabrikkens fasade mot øst



Fig. 19 Gamle Kapp melkefabrikker. Brygge for Skipladner ses til venstre, båthavna til høyre (Skråfoto 2007).

Båthavn, restaurant og arena for sommershow

Vest for Kapp melkefabrikk, er Kapp båthavn med plass til i underkant av 120 båter og tilhørende parkeringsplass, klubblokalet til Kapp båtforening med restauranten Fjorn. Uteområde som på sommerstid brukes som arena for Urbane totninger sitt sommershow på Kapp ligger mellom båthavna og det nye industriområdet.



Fig 20 Kapp båthavn med klubblokaler og restauranten

SL Hoff Vatningsanlegg – inntak for jordvanning

Hoff Vatningsanlegg har inntak av råvann rett vest for båthavna i Nordviken. Vanningsanlegget som ble etablert midt på 1980-tallet, er et av de største felles vatningsanlegget i landet. Anlegget forsyner ca. 11.000 daa dyrket mark med jordvanning, og er da også viktig av beredskapsmessige hensyn.



Fig 21 Pumpehus og inntaksledning for Hoff vatningsanlegg.

Kapp renseanlegg:

Kapp renseanlegg ligger lengst øst i planområdet, ned mot Mjøsa. Anlegget er dimensjonert for å ta imot i overkant av 4000 PE. Anlegget mottar avløpsvann fra befolkning, kommunale institusjoner og næringsvirksomhet på Kapp, samt septikslam fra separate avløpsanlegg.



Fig 22 Kapp renseanlegg



Det nyere industriområdet:

I industriområdet langs Fabrikkvegen til krysset med Kveldsrovegen ligger bedriftene Kapp Aluminium Tretum Offshore AS og Kapp bil- og karosseriverksted AS med offentlig tilgjengelig vaskehall. I det sentrale industriområdet ligger bedriftene Holmen Crisp AS, Phyrotec AS, bilverksted, bilpleiefirma, båtverksted mv.



Fig 23 Det nyere industriområdet inntil gamle Kapp melkefabrikk.

Forretningsgården – Hauggården

I 2. etasje er det bolig, mens første etasjen benyttes til handel og tjenesteytende virksomhet. Gården er fra en tidlig fase i utviklingen av Kapp tettsted, men har gjennomgått en del fasadeendringer som har endret deler av bygget.



Fig 24 Hauggården



Boligområdene langs Fabrikkvegen

Boligområdet øst for Fabrikkvegen er sammensatt og av ulik alder, alt fra nyere eneboliger til mer opprinnelige arbeiderboliger knyttet til Kapp melkefabrikk.



Fig 25 Boligområdet øst for Fabrikkvegen

Kveldsro - tidligere Kontorsjef Hjerkinns bolig

Fire boliger ble bygget av tidligere ledere ved Kapp melkefabrikk. Alle står i dag, er vedlikeholdt, og en synlig del av det historiske miljøet rundt Kapp melkefabrikk. Kveldsro, tidligere kontorsjef Hjerkinns bolig ligger på en liten høyde, ligger innenfor planområdet mellom to industribedrifter.



Fig 26 Kveldsro



2.5 Stedets karakter og landskap

Området ligger solfylt til i ei slak helling ned mot Mjøsa. Området er relativt flatt i nedre del, med noe større stigning opp mot krysset Fabrikkvegen/Mjøsvegen. Den moderne industribebyggelsen ligger på store flate tomter, fordelt på tre nivåer med høydeforskjell på henholdsvis 4 og 9 m. Vegetasjon bryter opp området, noe som demper virkningen av den nyere industribebyggelsen, både sett fra Mjøsa og Mjøsvegen. I vest er det mer variert topografi, med små bakker og koller i friluftsområdene. Landskapet utenfor planområdet består av jordbruksarealer, og variert bebyggelse i form av rekkehus, eneboliger og tomannsboliger i et skrånende terreng. Ytterligere informasjon finnes i Stedsanalyse for Kapp (Rambøll 2011)



Fig. 27 Planområdet vist på Skråfoto fra 2007

Sett fra Mjøsvegen skjermer boligbebyggelsen og vegetasjon for innsyn til det nyere industriområdet, mens boligeiendommen Kveldsro og Kapp melkefabrikk er synlig.



Fig 28 Sett fra Nylinna skimtes deler av den historiske bebyggelsen over taket til nyere industribygg.



Fig 29 I krysset Mjøsvegen/Fabrikkvegen ses et glimt av gml. Kapp melkefabrikk.

2.6 Klima

Området har et typisk innlandsklima. Innlandsklima kjennetegnes av et visst kontinentalt preg, det vil si lite vind, moderat nedbør, lav luftfuktighet og store daglige og årlige temperatursvingninger.



2.7 Kulturminner og kulturmiljø

2.7.1 Kulturminneundersøkelser

Det er gjennomført kulturminneundersøkelser i Mjøsa i regi av Norsk maritimt museum og på land av Innlandet fylkeskommune. Det er ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner.

2.7.2 Nyere kulturminner og kulturmiljøer

Melkefabrikken på Kapp var en pionerbedrift innen konserveringsindustrien, og er skrevet inn i historien som opphavsstedet for den legendariske Viking-melken. En norskutviklet metode for konservering av usukret melk ga starten i 1889, og var det som skulle til for å få sveitsiske Nestlé til å ta sitt første steg mot dagens globale selskap. Fabrikken på Kapp ble i 1898 Nestlés første etablering utenfor Sveits. Produksjonen av Vikingmelk opphørte i 1928. Virksomheten ved fabrikken ble nedtrappet men videreført med redusert bemanning og nye produkter. Historien er fremdeles godt lesbar, gjennom fabrikkanlegget, velholdte administrasjonsboliger og arbeiderboligene i Kappvika.

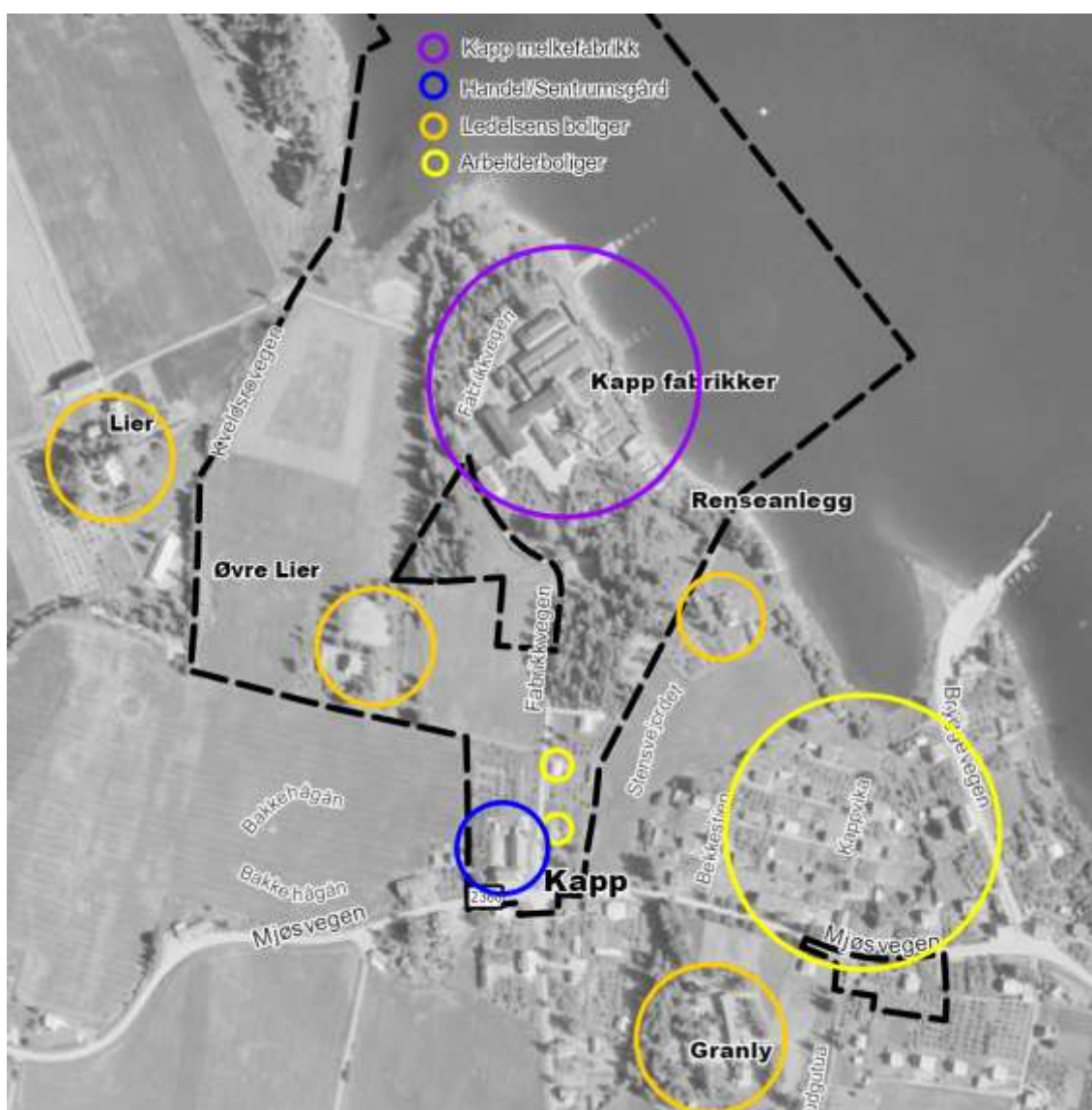


Fig 30 Flyfoto fra 1964 viser Kapp melkefabrikk, Hauggården, boliger for administrativ ledelse og arbeiderboliger

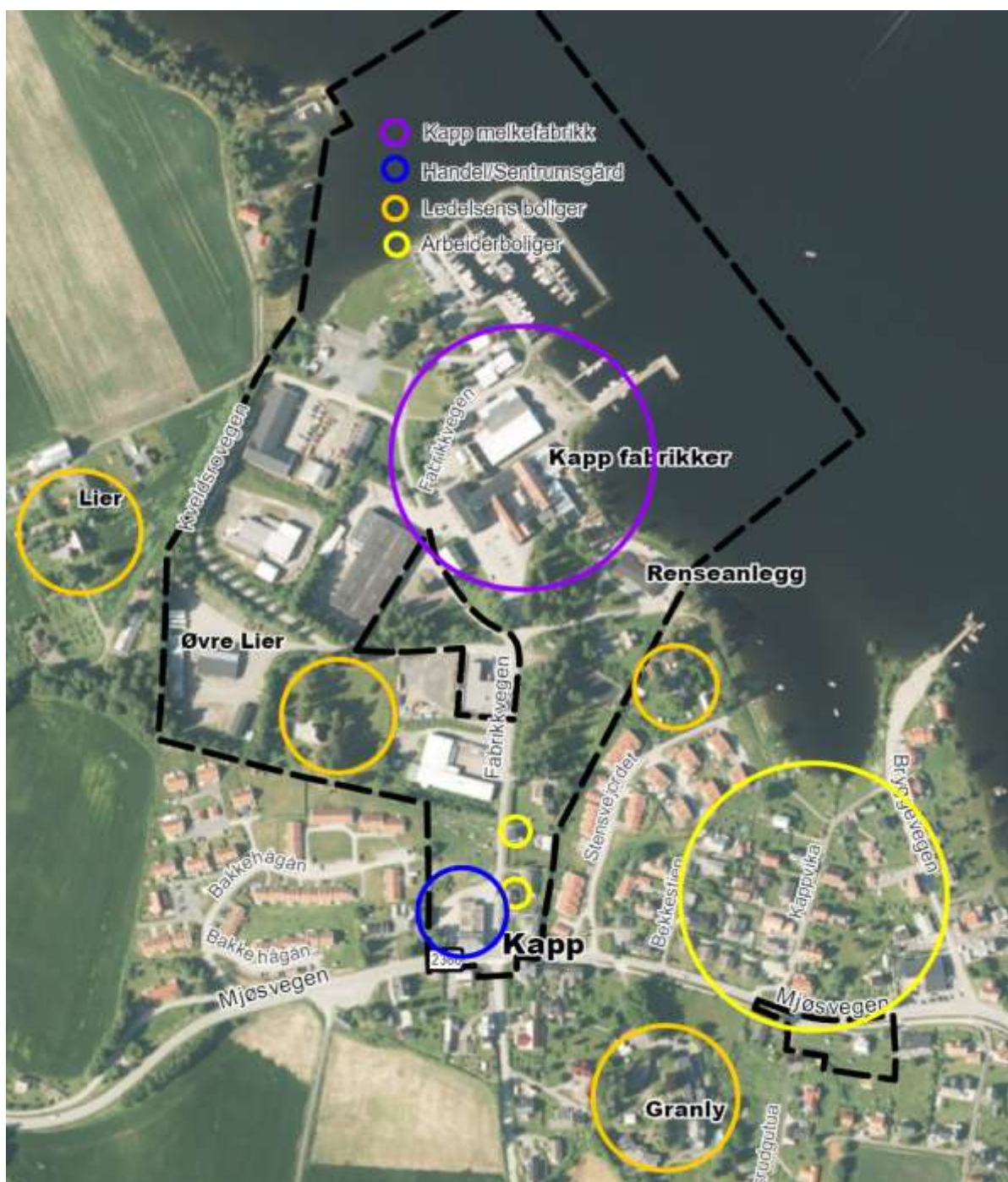
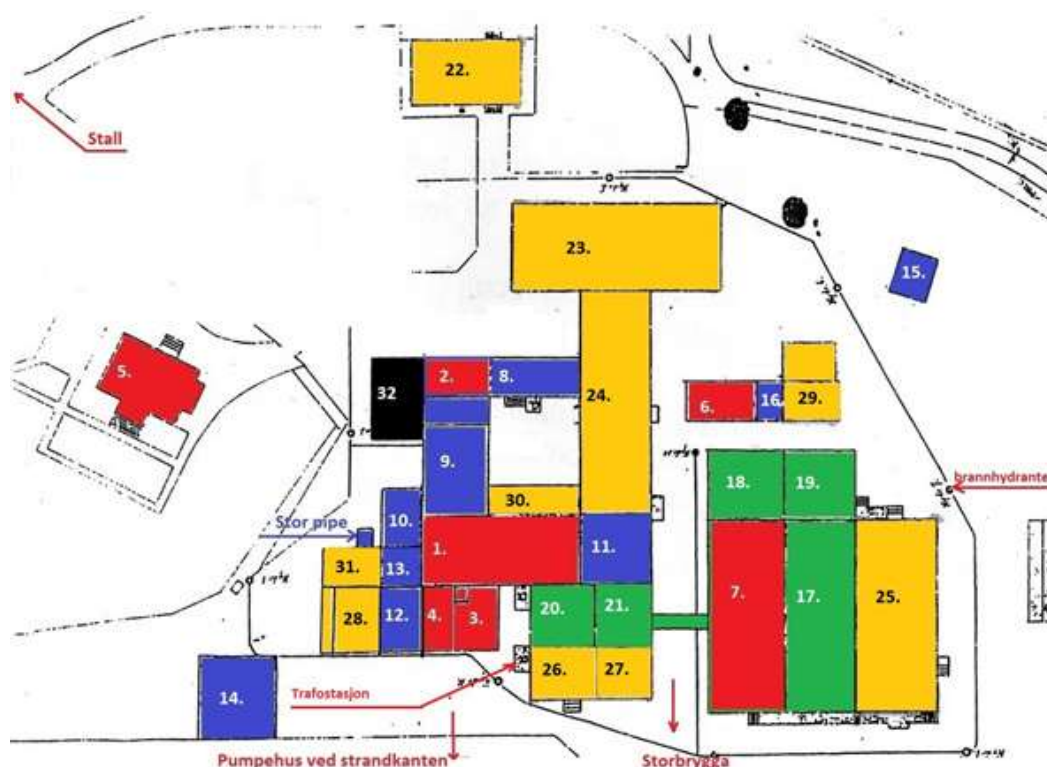


Fig 21 Flyfoto fra 2020 viser Kapp melkefabrikk, Hauggården, boliger for administrativ ledelse og arbeiderboliger



Fabrikanlegget med administrasjonsbygg (Mjøsmusets årbok 2015 - Svenn Sandvoll):



Første fabrikanlegget 1891	12. Utvidelse av kjelerommet	Den store utbygginga 1911–12
1. Hovedhuset, direktørbolig/adminstrasjon	13. Economizerrom	22. Nytt kontor og laboratorium
2. Vaskeri og bad	14. Kullbingen	23. Nytt bokseverksted
3. Motorrom	15. Bryggerhus	24. Lager og boksevaskeri
4. Kjelerom	16. Gassverk	25. Nytt lager
5. Administrasjon og direktørbolig	Utvidelser og endringer etter 1905	26. Påbygging av steriliseringsavdelingen
6. Smie	17. Nytt lager og riving av det gamle	27. Påbygging av lager
7. Lager	18. Klosetter for kvinner og menn	28. Nytt kjelehus med garderobe og bad for fyrbøterne
Utbygginger fra 1898	19. Verktøyavdeling	29. Nytt gassverk med kokslager
8. Kontorer, systue, strykerom, spisesal og garderobe for damer	20. Steriliseringsavdeling	30. Homogeniseringsavdeling
9. Ny vakuumsal og forvarmeri	21. Toetasjes lager	31. Elektriker -og snekkerverksted
10. Rom for vakuumpumper		
11. Utvidelse av hovedhuset		

Fig 22 viser den gamle bebyggelsen, og perioder for oppføring.

Det har skjedd få endringer i bygningsmassen etter etableringen av anlegget. Bygg nr. 5 Administrasjons og direktørbolig brant på et tidlig tidspunkt. Lagerhallene, bygg nr. 7, 17, 18, 19 og 25, brant i 2021. Etter brannen i 2021 var det kun bygg nr. 25 som ikke var mer skadet enn at det kunne ivaretas. Dette er det yngste av lagerbyggene – bygd opp i 1911/12. De øvrige brannskadde bygningene er nå revet.

Boliger for administrativ ledelse - Kveldsro – Kontorsjef Hjerkinns sin bolig

Kveldsro, kontorsjef Hjerkinns boligeiendom ligger innenfor planområdet. Dette er en av fire boligeiendommer som tidligere tilhørte ledelsen i Kapp melkefabrikk. Eiendommen, som tidligere var omgitt av dyrket mark ligger i dag mellom to industrieiendommer. Eiendommen er godt ivaretatt.



Fig 23 Kontorsjef Hjerkinns sin bolig, Kveldsro, sett fra Kveldsrovegen (Streetwiev 2019)

De tre øvrige eiendommene er:

- Lier, rett vest for planområdet, bygget av dr. Sopp. Eiendommen er ikke regulert.
- Eiendommen Stensveen, bygget opp av fabrikkssjef Ruch som kom fra Sveits. Stensveen ligger rett øst for planområdet og er regulert til bevaring i reguleringsplan for Stensvejordet.
- Granly, Bygget av direktør Bischoff, er i dag en del av anlegget til Granlystiftelsen sitt anlegg, og brukes i dag som bolig og arbeidssenter for psykisk utviklingshemmede. Eiendommen er ikke regulert.

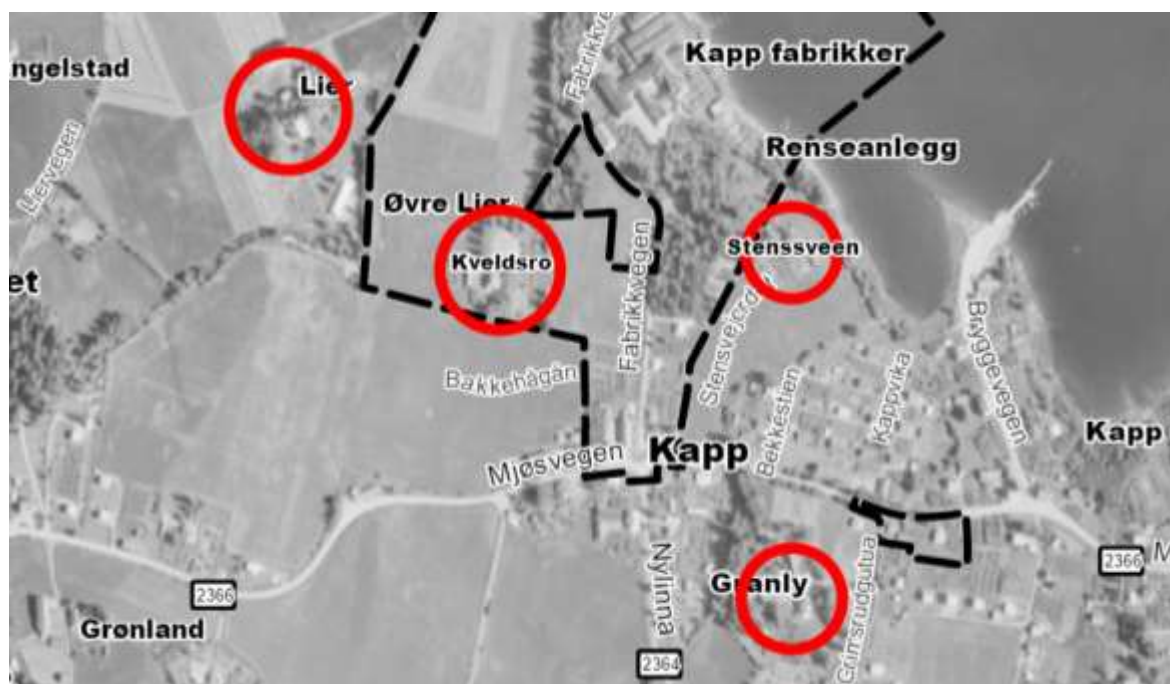


Fig 24 Flyfoto 1964 viser plasseringen av boliger som har tilhørt ledelsen i Kapp melkefabrikk, Alle eiendommene er godt vedlikeholdt og bevart.



Arbeiderboliger

Blant nyere bebyggelse langs østsiden av Fabrikkvegen ligger det to tidligere arbeiderboliger. Den største konsentrasjonen av arbeiderboliger ligger øst for planområdet i Kappvika.



Fig 25 En av arbeiderboligene langs Fabrikkvegen

2.8 Landbruk

Innenfor planområdet er det registrert to områder med dyrket mark på NIBIO sitt arealressurskart. Et område med ca. 4,2 da fulldyrket jord og et område på 2,3 kvm innmarksbeite.

Området som er registrert med fulldyrket jord er i dag hagen på eiendommen Kveldsro. Arealet ble tidligere brukt til sjølforsyning, bærbusker og frukttrær, og er nå lagt igjen som plen.

Området som er registrert som innmarksbeite er i dag hage i tilknytning til Hauggården. Området ble tidligere brukt til dyrking av frukt og bær samt sjølforsyning. I dag benyttes området til bl.a. lagring av båter. Området har tidligere vært regulert til kombinertformål bolig/forretning/kontor (reguleringsplan for Bakkehågan fra 2001).

Skogholtet ved Uroa, et areal på 5,6 daa registrert som skog av høy bonitet. Området har tidligere vært regulert til friområde (Reguleringsplan for Stensvejordet fra 2006)



2.9 Naturverdier

Planområdet består i all hovedsak av opparbeidede arealer, både i form av utfyllinger og havneanlegg innenfor hele strandområdet langs Mjøsa. Et lite unntak er området lengst mot vest (Nordviken). Det er gjennomført naturtypekartlegging etter DN-håndbok 13 (Miljøfaglig utredning 2000) og NiN-kartlegging (Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter 2018). Det er aktive ornitologer som har samlet inn data for området over flere år. De viktigste verdiene i området er i all hovedsak arter knyttet til deltaområdet på begge sider av utløpet til Hekshuselva, samt forekomster av treslaget ask på land. Det er en rekke truede fuglearter som bruker planområdet. Området er godt kartlagt, og det er ikke behov for ytterligere registreringer.

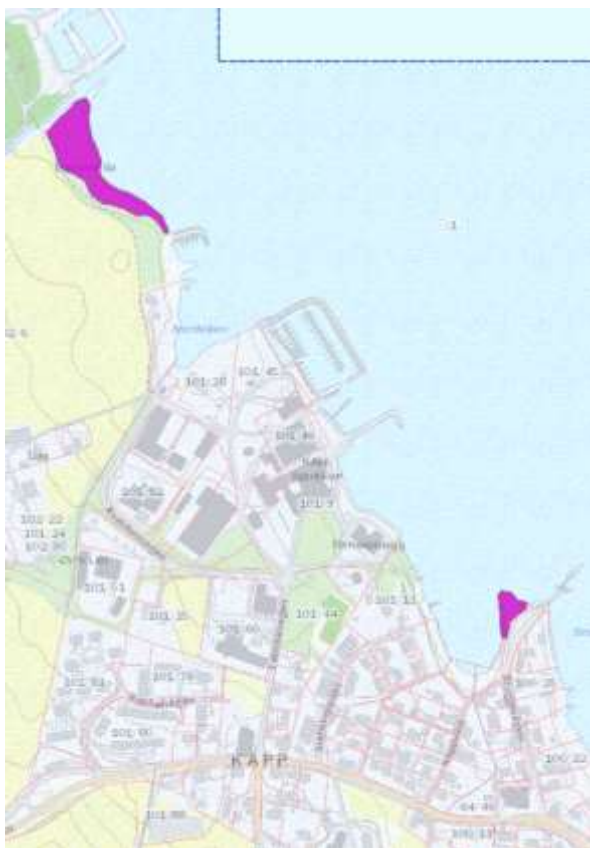


Fig 26 NiN-kartlegging 2018 – viste ingen verdifulle naturtyper innenfor planområdet



Fig 27 DN-Håndbok 13. Deltaområde ved utløpet av Hekshuselva er kartlagt som et svært viktig deltaområde, som er viktig for en rekke truede fuglearter.

Fugler

Det er gruntvannsområdene fra utløpet av Hekshuselva langs Mjøsa og fram til Smørvika som har de største naturverdiene. Området har en viktig funksjon som rasteplass for våtmarksfugl på trekk, og er sårbart for forstyrrelser på vårparten, i perioden fra midt i mars til midt i mai. I tillegg til fugl på trekk er det flere truede arter (arter på rødlista) som er stasjonære i området. Dette dreier seg i all hovedsak om fugl på næringssøk.



Treslag

På land er det forekomst av treslaget ask. Innenfor planområdet er det en bestand av 10 asketrær mellom Kveldsrovegen og plangrensen i vest. Ask er et truet treslag i Norge på grunn av sykdoms-angrep fra sopp (askeskuddsjuke). En sykdom som kom til Europa fra Asia på 1990-tallet.

Planter

I Nordviken, innenfor flomsonen er det registrert bergknapparten Firling samt Nordlig evjebloom. Det foreligger kun en registrering av artene fra 2014.

Rødlistede arter innenfor planområdet

Norsk rødliste for arter er en oversikt over arter som er vurdert å ha en risiko for å dø ut i Norge. Alle land som er tilsluttet Verdens naturvernunion (IUCN) skal ha en slik liste, men innholdet vil være individuelt for hvert enkelt land.

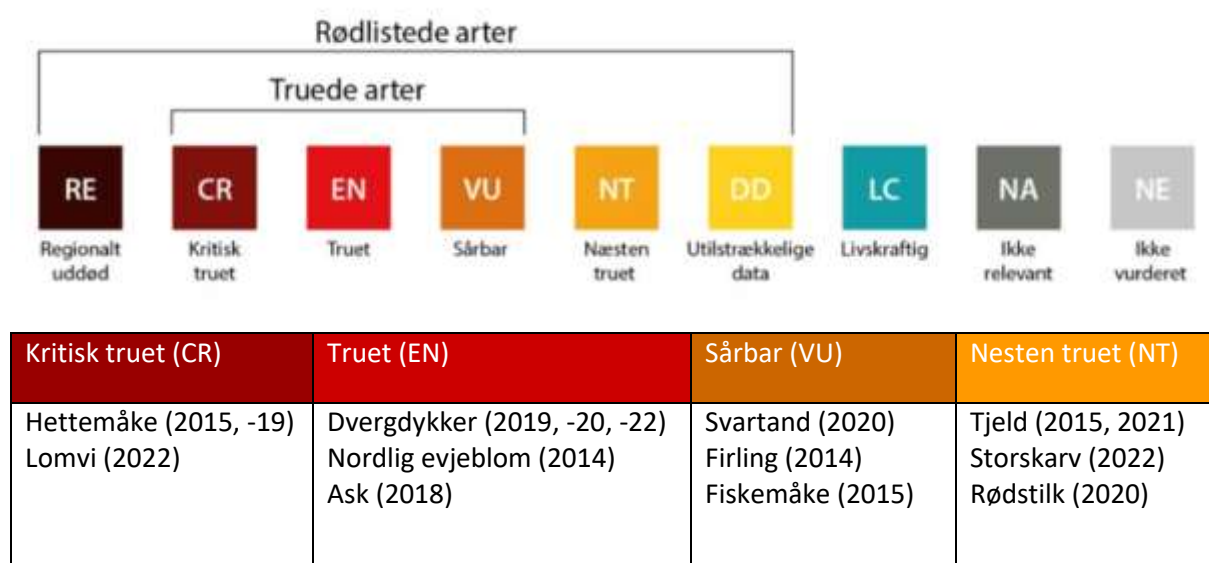


Fig 28 Rødlistearter i området

Fremmede arter

Av fremmede arter (arter på svartelista) er det kun observer kanadagås.

2.10 Rekreasjonsverdi og bruk

Områdene langs Mjøsa spesielt har en svært høy verdi i forhold til rekreasjon og fritidsbruk. Pilegrimsleden/Strandstien går gjennom området. Sommerstid er Skibladnerbrygga på Kapp et samlingspunkt for ungdom. Området er tilrettelagt for padlere og er tilgjengelig for funksjonshemmede. Idrettslaget Friskus IL, et idrettslag som jobber etter prinsippet for omvendt integrering, har båtsporetaktiviteter tilpasset funksjonshemmede i området. Det er det opparbeidet ny lekeplass inntil restauranten Fjorn i regi av Kapp båtforening. Nye lekeapparater sto klare til sesongen 2022.

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder - Miljødirektoratets Veileder M98-2013

Østre Toten kommune har gjennomført kartlegging av viktige friluftslivsområder i tråd med MDs veileder.

Gamle Kapp melkefabrikk med omkringliggende parkområde er kartlagt som et «Særlig kvalitetsområde», og verdsatt som et «svært viktig friluftslivsområde» som er godt tilrettelagt og med god tilgjengelighet.



Området Uroa, med ballslette og skøytebane, er kartlagt som et «leke- og rekreasjonsområde» og verdsatt som et «viktig friluftslivsområde». Etter gjennomført kartlegging er området oppgradert, og har fått økt bruksverdi for et større område.

Strandsona innenfor området inngår et større område, strandsona mellom Billerud sørøst for planområdet og til Gjøvik grense i nordvest er kartlagt som «strandsone med tilhørende sjø og vassdrag, og verdsatt som et «svært viktig friluftslivsområde. Det er opparbeidet strandsti fra Billerud til Hekshus camping. Denne har noe større grad av tilrettelegging enn Pilegrimsleden videre til Gjøvik grense. På en kortere strekning øst for planområdet (mellom Bryggevegen og Kapp bo- og servicesenter) er strandsonen ikke tilgjengelig for allmennheten.

2.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca. 1 km fra Kapp barnehage og Kapp barneskole. Planområdet i seg selv innehar mange funksjoner som gjør området til en god sosial møteplass, spesielt sommerstid. Islegging av skøytebane på Uroa har bidratt til å utvikle området til et møtepunkt vinterstid. Gangavstanden til friområdet Tallodden er på ca. 1,5 km, mens avstanden til Billerud/Peder Balke senteret er på ca. 3 km. Kapp Idrettsplass ligger i underkant av 2 km fra området. Det er tilrettelagt med gode gang-/sykkelveger og turstier mellom alle møtepunkter.

2.12 Barn og unges interesser

Kulturskolen Kapp melkefabrikk

Kulturskolen Kapp melkefabrikk er lokalisert til det gamle industrianlegget. Mange barn og unge deltar på kulturskolens aktiviteter som spenner fra sang, musikk, dans og billedkunst for kulturskolens elever til åpne arrangementer og kurs rettet mot alle barn og unge.

Uroa

Uroa er utviklet til et godt møtepunkt for uorganisert lek og aktiviteter for barn og unge. Bruken har økt etter at skøytebanen ble oppgradert i 2019 av Uroas venner. Tiltaket ble finansiert ved bruk av tippemidler og en gave fra Kapp/Nordlia arbeiderforening i kombinasjon med stor dugnadsinnsats. De mange stiene i skogholtene rundt selve anlegget viser at området er i aktiv bruk. Barneskolen i Kapp bruker Uroa til for eksempel skøyter om vinteren.

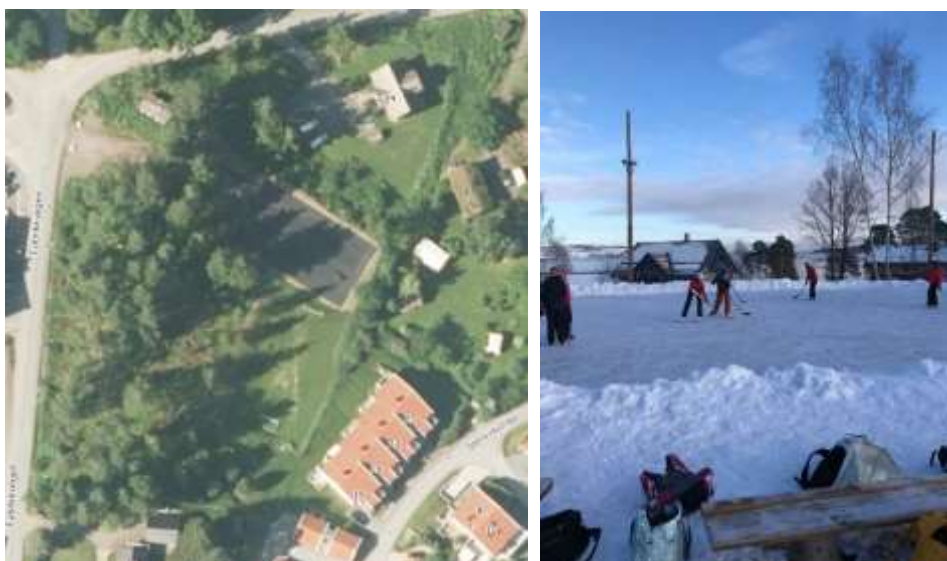


Fig 29 Uroa, flyfoto og vinterbilde (bilde fra skoleavisa.no)



Skibladnerbrygga

Sommerstid er Skibladnerbrygga et viktig uformelt treffsted for ungdom. På godværsdager er de gjerne i området fra formiddag til kveld. I 2021 ble det etablert en pop up-kafe på brygga i regi av kulturkontoret og kulturskolen. Tilbudet er etablert både for å bedre kontakten med ungdomsmiljøet og gi tilreisende informasjon om tilbud i nærområdet.



Fig. 30 Skibladnerbrygga brukes til opphold og bading, og er et viktig møtested for ungdom.

Lekeplass ved Fjorn

Inntil restauranten Fjorn er en lekeplass under opparbeiding. Lekeplassen opparbeides av Kapp båtforening, og er finansiert av midler fra Kapp/Nordlia arbeiderforening, og tippemidler og etableres i samarbeid mellom Kapp båtforening og Østre Toten kommune. Lekeplassen vil stå ferdig til sesongen 2022. Lekeplassen er rettet mot gruppen yngre barn i følge med voksne.

Atkomst til Uroa, Kulturskolen, stransonen

Alle områder hvor barn og unge møtes kan nås via trafiksikre atkomster. For mange vil dette innebære omveier. De fleste benytter derfor Fabrikkvegen når de skal ned til området. Det er blandet trafikk, med alt fra vogntog, privatbiler, mopeder, gående og syklende som bruker atkomstvegen ned til Kapp melkefabrikk med strandområder. Det er ikke fortau eller gang-/sykkelveg langs Fabrikkvegen.

2.13 Trafikkforhold

I regi av Østre Toten kommune og Rambøll er det gjennomført trafikktegninger og gjort en analyse av dagens vegnett. Rapporten er vedlagt planbeskrivelsen.

Utfordringene innenfor området er kort oppsummert:

- Kryssløsning Fabrikkvegen/Mjøsvegen har ikke korrekt vertikalkurvatur tilpasset dagens trafikk. Det er en god del tungtrafikk til og fra næringsområdet.
- Det er ikke gangveg/fortau langs Fabrikkvegen. Dette er raskeste veg inn i området for mange, og benyttes av barn og unge selv om det finnes alternative trafiksikre atkomster.



- Dagens interne vegsystemer har ikke gode kryssløsninger, og Veggrunn inntil vegsystemet benyttes til parkeringsareal for enkeltbedrifter.
- Det er utflytende atkomster og trafikk-/parkeringsarealer i området, med dårlig skilting. Dette fører til en uheldig bruk av offentlige parkeringsarealer.
- Det er god sambruk av området når det gjelder parkering i forbindelse med større arrangement. Dette er viktig å videreføre da det ikke er mulig å etablere parkeringsløsninger som er tilpasset toppene.



Fig 31 viser områder med trafikale utfordringer i planområdet

Atkomst inn i området

Fabrikkvegen er eneste kjøreadkomst inn i området. Vegbredden varierer mellom 6 og 7 meter. Stigningen inn på krysset til Mjøsvegen er 6,5% mot vegkant, en noe uheldig stigning mot krysset.

Fartsgrensen på Mjøsvegen er 40 km og avkjøringsforholdene er tilfredsstillende slik det er i dag. Det er ikke fastsatt farstrenser for Fabrikkvegen og Kveldsrovegen. Fartsgrensen er 50 km/t.

Trafikkmengde

ÅDT for Fabrikkvegen er 1000. Det er konkludert med at dagens trafikkmengde er relativt liten og at kapasiteten i krysset er tilfredsstillende. Figuren under viser ÅDT for Mjøsvegen, Fabrikkvegen og Nylinna. Trafikkmengden kan være overestimert da tellingen er gjort i løpet av en kortere periode hvor det var et større arrangement.



Fig 32 Illustrasjon som viser ÅDT for Mjøsvegen, Nylinna og Fabrikkvegen.

Trafikksikkerhet

I vegdatabasen er det registrert en ulykke (1996) innenfor planområdet. Langs Mjøsvegen er det gang – og sykkelveg. Langs Fabrikkvegen er det ikke gang – og sykkelveg. Innenfor planområdet er det flere snarveger som brukes av myke trafikanter.



Fig 33 Illustrasjon som viser lokalisering av registrert ulykke i 1996 samt etablerte snarveger for gående og syklende.

2.14 Kollektivtilbud

Det er flere bussholdeplasser langs Mjøsvegen. Det er en større holdeplass på sørsiden av Mjøsvegen ca. 130 meter vest for Fabrikkvegen.

Kapp, mellom Kapp skole og nordover har det beste kollektivtilbudet i Østre Toten kommune, med halvtimersavganger om morgenen og på ettermiddagen og ellers timesavganger.

Ringrutene Lena-Raufoss-Gjøvik-Kapp-Lena (B46), og Lena-Kapp-Gjøvik-Raufoss-Lena (B47) går hver time. I tillegg er det hyppigere avganger Raufoss-Gjøvik-Kapp (B46) og Kapp-Gjøvik-Raufoss (B47) morgen og ettermiddag.

I perioden juni – september går båten Mjøscharter mellom Mjøsbyene Hamar, Brumunddal og Gjøvik med innslag i rutene av både Helgøya, Jessnes, og Atlungstad.

I sommerperioden går hjuldamperen Skibladner i rute mellom Mjøsbyene, med anløp på Kapp. Tilbudet er rettet mot turister.

2.15 Universell utforming/tilgjengelighet

Adkomstvegen til planområdet, Fabrikkvegen er ikke utformet i henhold til tilgjengelighet. Den er bratt, så mye som 5,5-6,5 % stigningsprosent på det bratteste partiet.

Skibladnerbrygga er tilgjengelig og brukes jevnlig av Friskus IL. Det er etablert egen brygge for padlerne, som er tilgjengelig for rullestolbrukere. Museet Mjøsas Ark er tilpasset rullestolbrukere i forbindelse med ombygging og etablering. Det er ikke gjennomført systematisk kartlegging av tilgjengelighet av uteområder og bygg som er åpne for allmennheten. Dette gjennomføres sommer 2022.

2.16 Vannforsyning og avløp

Kapp renseanlegg har begrenset kapasitet. Rensekapasiteten er god, men det vil være behov for å bedre hydraulisk kapasitet ved større utbygginger utover den planlagte utbygging i Smørvika.

Det er god kapasitet når det gjelder forbruksvann, men for lav kapasitet innenfor store deler av planområdet når det gjelder slukkevann. Situasjonen er bedret etter at det ble etablert en sjøledning i Mjøsa i 2021, i forbindelse med den planlagte utbyggingen i Smørvika øst for planområdet.

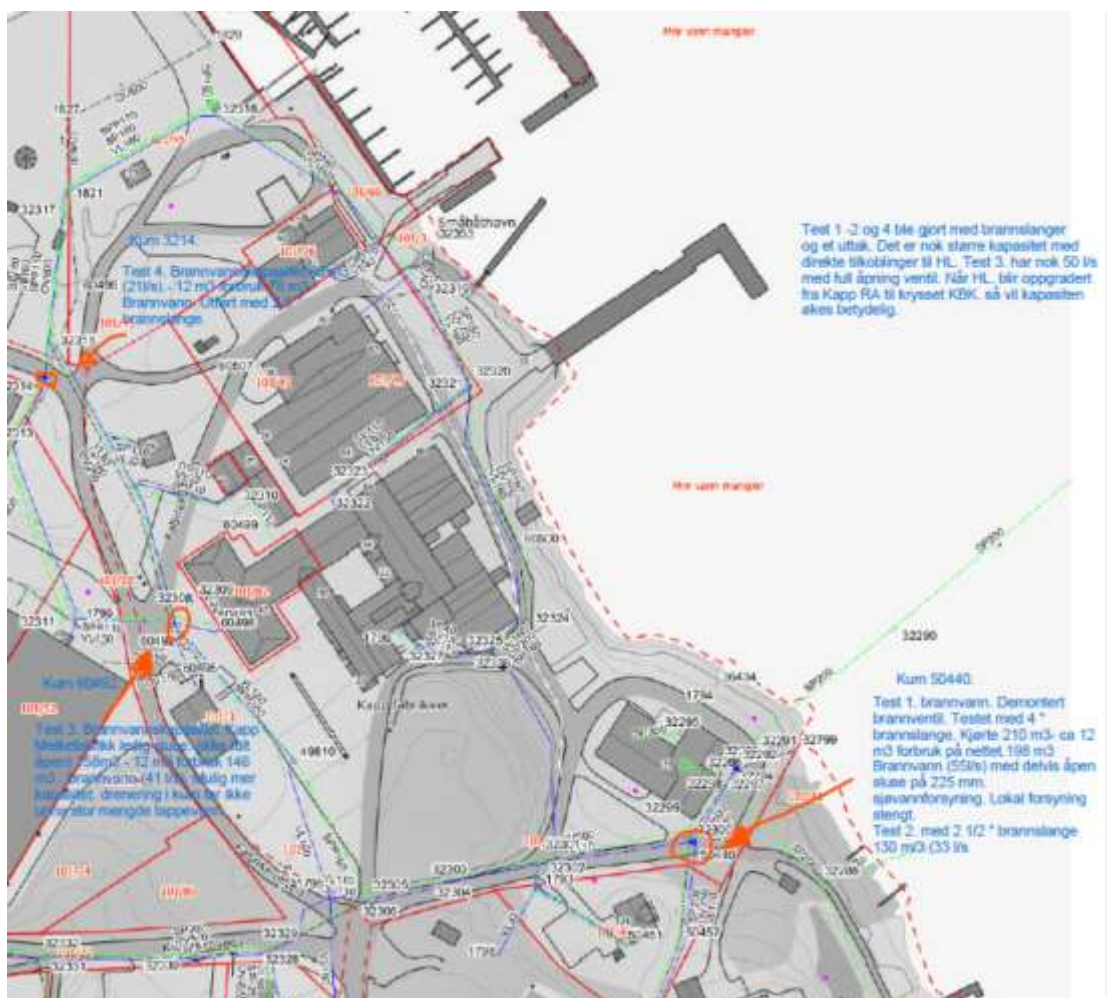


Fig 34 Kartet viser punkter for test av brannvann. Lengst mot nord er det ikke tilfredsstillende kapasitet.

Fra nord er det ført fram tilstrekkelig slukkevann fram til Bakkelia (Kiwi Kapp med leilighetsbygg) rett sør for planområdet, på motsatt side av Mjøsvegen. Det vil være nødvendig å legge en ny vannledning gjennom planområdet, hvor disse kobles sammen.



Fig 35 DA Hoff vatningsanlegg har inntaket sitt i Nordviken helt vest i planområdet.



2.17 Energi

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Det er ikke registrert verken trafostasjoner eller kraftlinjer i NVE-atlas.

2.18 Risiko og sårbarhet - eksisterende situasjon

Dagens situasjon er kompleks, og planområdet omfatter alt fra gamle Kapp melkefabrikk til moderne industribebyggelse, kommunalt renseanlegg med mottak av avløpsvann, boliger, restaurant, servicenæringer, kulturskole, båthavn og anløpssted for Skibladner. Uteområdene blir brukt til alt fra uorganisert friluftsliv til Urbane Totningers sommershow. Pilegrimsleden går gjennom området.

Brann:

Brannvannkapasiteten er begrenset. Bebyggelsen i området krever en kapasitet på 50 l/sek. Dagens kapasitet er tilfredsstillende i deler av området. Kapp renseanlegg øst i planområdet har fått tilfredsstillende brannvannkapasitet i forbindelse med tilrettelegging for utbygging i Smørvika. Sør for planområdet er det bygd ut tilfredsstillende kapasitet til Bakketunet rett sør for Mjøsvegen.

Utrykningstid for brannvesenet er beregnet til 13 minutter. Etter § 10 i brann- og redningsvesenetsforskriften er kravet er 10 min. for

- a) Tettbebyggelse med særlig fare for rask og omfattende brannspredning
- b) Sykehus, sykehjem og lignende institusjoner som krever assistert rømning
- c) Områder med konsentrert og omfattende næringsdrift eller lignende

Trafikk:

Området har en miks av myke og harde trafikanter. Det er daglig trafikk av større biler til og fra industriområdene, og mange arbeidsplasser innenfor planområdet. Det ingen gang-/sykkelveger i området. Området har én atkomstveg. Dagens kryssløsning Mjøsvegen/Fabrikkvegen er tilfredsstillende når det gjelder frisikt, men har ikke god kurvatur.

Flom:

Området er flomutsatt, og deler av området er angitt som fareområde for Mjøs-flom i Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030. Det er ikke kjente flomepisoder som har ført til skade på bebyggelsen. Båthavn og området for utendørs arrangementer har vært utsatt for flom.

Overvannsflom:

Det går en mindre bekk/dreneringslinje langs vestgrensen av planområdet, i tillegg er det en noe større dreneringslinje sentralt i området.



2.19 Grunnforhold/forurensset grunn – Sanitetsmagasin Østlandet - avfallsfylling

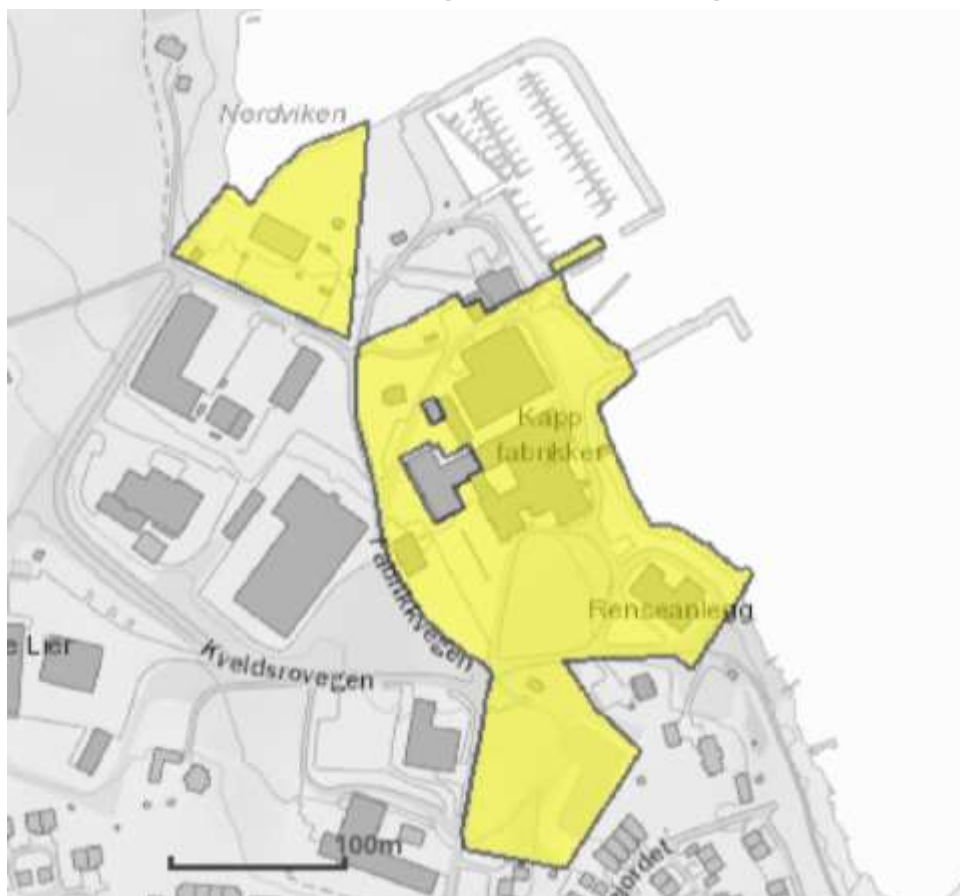


Fig 36 Kartutsnittet viser kartlagte områder med forurensset grunn.

Fyllingen er karakterisert som krigsetterlatenskaper i databasen for forurensset grunn. Det er gjennomført undersøkelser i 1991, 1995 og 2001. Rapporter har ikke latt seg finne verken i kommunale arkiver, hos Statsforvalteren, Miljødirektoratet eller Statsbygg. Forurensningen er akseptabel med dagens arealbruk. Det er det registrert følgende stoffer i området:

Stoff	Status
Arsen (As)	Påvist forurensning
Krom - treverdig (CR3)	Påvist forurensning
Kobber (Cu)	Påvist forurensning
Nikkel (Ni)	Påvist forurensning
PAH-16 (USEPA) (PAH-16EPA)	Påvist forurensning
Polyklorerte bifenyler (PCB7) (PCB7)	Påvist forurensning
Total hydrokarbon (THC)	Påvist forurensning
Sink (Zn)	Påvist forurensning

Fig 37 Tabellen viser forurensende stoffer innen for området med forurensset grunn



3 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Området Kapp melkefabrikk har spesielt gode kvaliteter som nærhet til Mjøsa, anløpssted for Skibladner, småbåthavn, restaurant, grøntområder og historisk bygningsarkitektur. Planforslaget bygger opp under og tilrettelegger for videreutvikling av disse kvalitetene. Den historiske bygningsmassen til Kapp melkefabrikk er regulert til bevaring, med unntak av to av lagerbyggene som brant i 2021. Direktørboligen tilhørende fabrikken (B2) reguleres også til bevaring for å sikre at en best mulig helhetlig historie av Kapp melkefabrikk bevares. Bruk er en forutsetning for bevaring av bygg. Det er derfor primært fasader som reguleres til bevaring.

Områderegulering og krav om detaljregulering:

Planforslaget legger rammer for fremtidig bygg- og arealbruk gjennom en områderegulering. For en rekke tiltak tillates det utbygging og opparbeiding direkte etter områdereguleringsplanen. Mer omfattende tiltak, som transformasjon eller bruksendringer til andre formål enn dagens bruk, krever utarbeidelse av detaljreguleringsplan. En detaljregulering som er i tråd med områdereguleringsplanen kan vurderes gjennomført etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14 2. ledd. Støyanalyse og ROS-analyse må oppdateres.

Kapp melkefabrikk – en oase for kultur og friluftsliv ved Mjøsa

Det er viktig å bevare det historiske særpreget i området. Melkefabrikken har fra sin oppstart i 1891 vært viktig drivkraft for utviklingen av Kapp tettsted. Fabrikken setter fremdeles sitt preg på Kapp, både selve fabrikkområdet, områdene med arbeiderboliger, villaer for tidligere ledelse, samt handel og tettstedsfunksjoner.

Planen legger opp til videreutvikling av gamle Kapp melkefabrikk som kulturinstitusjon og småskala virksomhet innen handverk, handel og tjenesteyting. Arealene mot Mjøsa skal endres fra grå trafikkarealer med bakgårdspreget til en attraktiv sjøside tilpasset kultur og friluftsliv. Ved tilrettelegging for overnatting skal området detaljreguleres.

Båtliv og friluftsliv

Kapp småbåthavn er viktig for båteiere og det legges opp til en begrenset utvidelse av småbåthavnen for at noen flere båteiere skal ha mulighet for båtplass. Det legges til rette for parkeringsplass i samme omfang som dagens. Det tillates ikke utendørs lagring på grassletta mellom båthavna og Kveldsrovegen. Det tillates ikke utendørs vinterlagring av båter. Dette gjøres for at området skal være attraktivt også vår og forsommer. Strandområdene, foruten parkering til Kapp småbåthavn, og nødvendige HC-plasser reguleres til grøntområde for å sikre allmenhetens tilgang til Mjøsa med gode grønt- og friluftlivskvaliteter.

Sentrumsutvikling – fra Industri til sentrum

I stedsanalysen for Kapp gjennomført (Rambøll 2011) er området langs Fabrikkvegen fra Haug gården og mot melkefabrikken vurdert som viktig for utvikling av sentrum og særpreget til Kapp. For å legge til rette for å aktiviteter som skaper et levende sentrum og møteplasser er området på vestsiden av fabrikkvegen fra Haug gården og ned mot Kapp melkefabrikk regulert til sentrumsformål. Dette innebærer at eksisterende industritomt langs Fabrikkvegen ikke kan videreutvikles til industriformål, med nybygg og bruksendringer. Eiendommen kan fortsatt brukes til industriformål slik den framstår i dag.



Boligutvikling - fra industri til bolig

Industritomt sørvest i planområdet foreslås regulert til boligområde. Området ligger inntil Kveldsrovegen i nord, det etablerte boligområdet Bakkehågan i sør og med boligeiendommen Kveldsro i øst. Området ligger på et nivå over det etablerte industriområdet mellom Kveldsrovegen og Fabrikkvegen og er mer naturlig å utvikle til boligformål enn å videreføre dette til industri og lager. Dette innebærer at eksisterende industritomt ikke kan videreutvikles til industriformål, med nybygg og bruksendringer. Eiendommen kan fortsatt brukes til industriformål slik den framstår i dag.

3.1 Helhetlige grep, vei- og parkeringsløsninger samt uteoppholdsarealer

3.1.1 Nye vegløsninger, skille mellom myke og harde trafikkkanter

Den største delen av planområdet er uregulert. Dette omfatter det nyere industriområdet og Kapp melkefabrikk. Boligområdene øst for Fabrikkvegen og sentrumsområdet vest for Fabrikkvegen har vært regulert. Disse reguleringsplanene blir erstattet av områdereguleringsplanen. Næringsområdet, båthavn, Kapp melkefabrikk, friområdet i vest og Kapp renseanlegg har vært uregulert. Veier, gangveger og parkeringsplasser har ikke fått gode og helhetlige løsninger. Krysset Fabrikkvegen/Mjøsvegen og øvre del av Fabrikkvegen er tidligere regulert. Det er sikret plass for opparbeidelse av fortau i forbindelse med reguleringsplan for Stensvejordet, boligområdet øst for fabrikkvegen.



Fig 38 Dagens trafikkarealer skiller ikke på myke og harde trafikkkanter

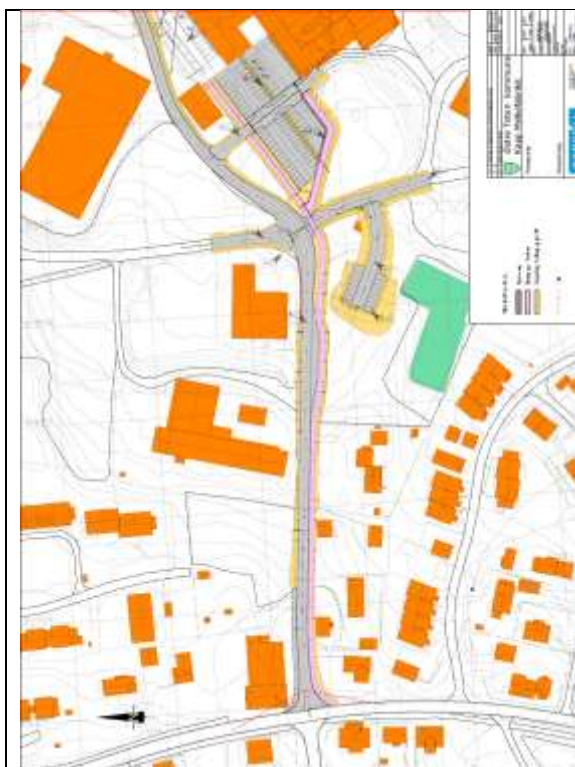


Fig 39 Ny trafikk-løsning med gangatkomst – øvre del



Fig 40 Ny trafikk-løsning med gangatkomst – nedre del

3.1.2 Opprydding i utflytende trafikkarealer – mer grønne lunger

Det skal ryddes opp i områder med parkering og grønnsstruktur slik at det blir et godt skille på parkområder med grønnsstruktur og trafikk/parkeringsarealer. Arealet som vender mot Mjøsa endres fra et litt utflytende trafikkareal til grøntområder med HC-parkering nord for Skibladerbrygga.



Fig 41 Området er preget av utflytende parkerings- og manøvreringsarealer.



Fig 42 Landskapsplanen viser opprydding i parkerings- og manøvreringsarealer

Sammenlignet med landskapsplanen er plankart og reguleringsbestemmelser justert slik at grøntarealer blir økt noe på bekostning av harde flater. Dette gjelder både parkeringsplassen i tilknytning til nærmiljøanlegget Uroa, som flyttes nærmere Kapp renseanlegg og får atkomst fra nord, og deler av arealet med grus og harde flater mellom Mjøsa og lagerhallene som er vist i landskapsplanen vil bli erstattet av grøntområder.

3.2 Nærmere beskrivelse av reguleringsformål

3.2.1 Byggeområder for bolig (B1 – B3)

Byggeområdene B1 og B2 er etablerte eneboligområder mens B3 er i dag brukt til industri/lager.

B1 – eneboliger øst for Fabrikkvegen, videreføring av dagens bebyggelse

Boligene er tidligere regulert til frittliggende eneboliger i detaljreguleringsplan for Stensvejordet. Bestemmelsene for området er videreført i områdereguleringsplanen, både når det gjelder form, og utnyttelsesgrad. Utnyttelsesgrad er satt til 30 % bebygd areal (BYA). Det er ikke satt begrensninger i antall kvadratmeter bruksareal (BRA). Utnyttelsesgraden er tilstrekkelig regulert med maksimum byggehøyde og % BYA. Krav om detaljregulering utløses dersom det skal etableres flere boenheter innenfor området

B2 – Kveldsro, tidligere kontorsjef Hjerkinns sin eiendom, mindre fortetting tillates.

B2 omfatter eiendommene 101/25, 101/50 og deler av 101/22 og 101/86. Arealet er på totalt 9,5 daa. Den etablerte bebyggelsen med adresse Kveldsrovegen 9 ligger innenfor området. Dette er tidligere kontorsjef Hjerkinns sin boligeiendom, et helhetlig og godt vedlikeholdt anlegg i jugendstil. Bolighus med garasje er regulert til bevaring. I tillegg er det lagt en hensynssone bevaring av kulturmiljø fra høydedraget der boligen ligger og ned til Kveldsrovegen. Dette er gjort for å skape tilstrekkelig rom rundt bygget slik at boligen beholder sin dominans på tomten. Dagens uthus er lite egnet som garasje for dagens biler. Det tillates derfor oppført en ny garasje innenfor hensynssonen.



Med hensyn til boligens størrelse tillates en garasje på inntil 70 m². Alle tiltak innenfor hensynssonen er søknadspliktige og skal høres hos kulturminnemyndighetene før det gis byggetillatelse.

Eiendommen tillates fortettet med inntil 4 boenheter i form av eneboliger og tomannsboliger. Krav om detaljregulering utløses ved en fortetting med mer enn 2 boenheter. Hensynssonen bevaring kulturmiljø sikrer tilstrekkelig rom rundt den verneverdige bebyggelsen, slik at bebyggelsen i Kveldsrovegen 9 beholder sin dominans på tomten. Ny bebyggelse vil bli liggende på et lavere nivå, og det er satt maksimum byggehøyde på nye bygg for å ta hensyn til det historiske anlegget.

B3 – Transformasjon av næringseiendommen Bakkehall fra lager/industri til bolig

B3 omfatter eiendom 101/51 og 101/86. Området har i dag et verkstedbygg med lagerhaller satt opp i perioden 1972 til 1995. I tillegg er det gitt midlertidig tillatelse til en plasthall i 2021, som en midlertidig løsning for å erstatte lagerkapasitet etter at de gamle lagerhallene til Kapp melkefabrikk brant i 2021.

Områdets beliggenhet, inntil bebyggelsen i Kveldsrovegen 9 og boligområdet Bakkehågan gjør at området vurderes til å være mer egnet for boligformål enn til Industri/Lager. Det er i tillegg en høydeforskjell på 8 m fra området og ned til industribebyggelsen på nordsiden av Kveldsrovegen. Området vil ha god utsikt over industriområdet og ned til Mjølkefabrikken og Mjøsa.

Eiendommen kan benyttes til industri/lager slik den er. Det vil ikke kunne gis tillatelse til søknadspliktige tiltak og bruksendringer av bygg til formål lager/industri. Det er krav om detaljregulering før området kan bygges ut til boligformål. Av hensyn til områdets begrensede størrelse og kulturlandskapet er det stilt krav om at alle boliger skal ha lik takform. Det tillates mellom 8 og 20 boenheter, og maksimum BYA er satt til 25%. Den lave utnyttelsesgraden er satt av hensyn til landskapsvirkningen, beliggenheten inntil anlegget i Kveldsrovegen 9 og bebyggelsen i Bakkehågan.

3.2.2 Byggeområde for sentrumsformål (SF1 og SF2)

Området vest for Fabrikkvegen reguleres til sentrumsformål. Området kan benyttes til forretning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, bevertning og boligformål. Hensikten er å gi atkomsten ned til Kapp melkefabrikk et sentrumspreget og et innhold som er mer publikumsrettet. Dette kan bidra til å styrke områdets attraksjonsverdi både for lokalbefolkning og turister, og på sikt kunne gi Kapp et bedre sentrumsområde. For å styrke sentrumspreget legges det opp til at nye bygg skal følge samme byggelinje som hjørnegården i krysset. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om at fasaden ut mot Fabrikkvegen skal ha publikumsrettede aktiviteter i 1. etasje, det øvrige arealet kan benyttes til boligformål. Bebyggelsen skal ha minimum to maksimum tre etasjer. Høydene er satt av hensyn til eksisterende bygg, gatas bredde og for å ta vare på områdets historiske preg.

SF1 Hauggården

Haug-gården, som i dag ligger innenfor det som reguleres til sentrumsformål, er viktig for å markere Kapp som tettsted. Bygget er ikke regulert til bevaring. I stedsanalysen anbefales det at Haug-gården restaureres, for å gi karakter til Kapp som tettsted, samt definere starten på vegen ned mot Kapp melkefabrikk. Tilbygget i nyere dato med flatt tak, henger dårlig sammen med den opprinnelige bygning. Her bør selve hjørnegården tilbakeføres og tilbygget kan med fordel rives og erstattes av nye bygg.

SF2 Kapp aluminium

Området er i dag en del av det nyere industriområdet på Kapp. Kapp Aluminium Tretum Offshore AS er en ledende bedrift innen bearbeiding og sveising av aluminium. Bedriften ble etablert i 1988, og utfører sveising, plate og profil bearbeiding, samt liming, nagling etc. Produktene er i hovedsak



rettet mot offshorevirksomhet med aluminiumkonstruksjoner som spesialfelt. Dette er en lønnsom bedrift med høy kompetanse innenfor feltet. Det er Østre Toten kommune som har utviklet og solgt eiendom til industriformål i området. Industriområdet har ikke vært regulert. Regulering til sentrumsformål innebærer at eiendommen kan benyttes til industri/lager slik den er, men ikke kan videreutvikles til næringsformål, eksempelvis industri/lager.

Selv om eiendommen er regulert til sentrumsformål vil dette ikke være til hinder for fortsatt drift. Det vil imidlertid ikke kunne gis tillatelse til søknadspliktige tiltak og bruksendringer av bygg til formål lager/industri. Det er viktig at dagens bedrift får tilstrekkelig spillerom for å drive sin virksomhet. Det vil derfor være hensiktsmessig å gi dispensasjon til søknadspliktige tiltak som innebærer nødvendige oppgraderinger av dagens bygningsmasse for å videreføre/effektivisere dagens drift. Det vil ikke være hensiktsmessig å gi dispensasjon til tiltak som innebærer en vesentlig verdiøkning av dagens bygningsmasse da dette vil være til hinder for transformasjon av området til sentrumsformål.

3.2.3 Byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting (T1 og T2)

Formålet innebærer en videreføring av dagens bruk. T1 er i dag Mjøsmuseet sitt administrasjonsbygg. Bygget er regulert til bevaring. T2 er Kapp båtforening sitt klubblokale med restauranten Fjorn.

T1 – administrasjonsbygget til Mjøsmuseet

Bygget, som er tidligere kontor og laboratorium for Kapp melkefabrikk fra 1911/12 er regulert til bevaring. Bygningen skal bevares eksteriørmessig. Arealformålet tillater at bygget tas i bruk til ulike formål for tjenesteytende næringer. Grensen mellom tjenesteytende næringer, forretningsvirksomhet og produksjon er noe uklar. Håndverksvirksomhet i kombinasjon med publikumsrettet aktivitet som servering, utsalg og galleri vil være innenfor rammene av plan. Av hensyn til bevaring av ytre eksteriør er alle tiltak på fasader søknadspliktige, dette omfatter eksempelvis også mindre skilt som ellers ikke er søknadspliktige etter byggesaksdelen i plan- og bygningsloven.

T2 – Kapp båtforening, klubblokale og restaurant

Eiendommen tillates videreutviklet som klubblokale og restaurant. Området for uteservering kan utvides innenfor arealformålet. Parkering legges om på tilgrensende arealer som er kommunal eiendom. Dette for å unngå trafikk mellom området for uteservering og tilgrensende lekeplass. Ved bruksendringer og utvidelse av bygningsmassen må det utarbeides en detaljreguleringsplan. Dette gjelder kun ny virksomhet og ikke ved interne endringer innenfor bygget med utvidelse av restaurant på bekostning av klubblokale og motsatt.

3.2.4 Nærmiljøanlegg – Uroa (o_NMA1)

Området videreføres som kommunalt nærmiljøanlegg fra gjeldende reguleringsplan, men endres fra friområde til nærmiljøanlegg. Det gjøres ingen vesentlige endringer i forhold til gjeldende reguleringsplanen. Parkeringsplass som tidligere lå innenfor arealformålet, og var omfattet av reguleringsbestemmelsene for Stensvejordet, er nå avsatt som eget formål (o_P5). Lagerskur, et eldre uthus som har vært flyttet fra en tidligere arbeiderbolig står innenfor området og benyttes til lager for utstyr til vedlikehold av anlegget samt utstyr for friluftsliv. Denne tillates revet og erstattet med nytt lager, evt. med toalettrom. I reguleringsplan for Stensvejordet var en del av området avsatt til park/bevaring (FR1), med bestemmelser om bevaring av bjørketrær. Deler av området skal fremdeles være trebevokst, men det legges opp til en større fleksibilitet i forvaltningen av området som skal være i kommunalt eie.



3.2.5 Andre typer bebyggelse og anlegg - vannforsyningsanlegg p_VF1

Innerst inne i Nordviken ligger pumpehus og inntaksledning for Hoff vatningsanlegg. Vanninntaket til Hoff vanningsanlegg er viktig for å forsyne bønder med vann til matproduksjon. Bygget er i dag på 45 m². Planforslaget åpner for å utnytte arealet med 15 % BYA, noe som åpner for et bygg på i overkant av 90 m². Det er satt begrensning på høyder på bygget. Heller ikke her er det tillatt med utendørs lagring. Selve vanninntaket ligger utenfor arealformålet.

3.2.6 Avløpsanlegg (AV1)

Eksisterende avløpsanlegg videreføres i ny reguleringsplan. Anlegget skal brukes til nødvendige renseprosesser for avløp. Mindre bygningsmessige endringer tillates uten krav om detaljregulering, 50 m² BYA. For større utvidelser skal området detaljreguleres. Anlegget står overfor en oppgradering av hydraulisk kapasitet, et tiltak som vil skje innenfor dagens bygningsmasse. En slik utvidelse kan gjennomføres uten at området detaljreguleres. Utnyttelsesgraden er i dag på ca. 30 % BYA og tillates fordoblet til 60 % BYA. Anlegget ligger innenfor flomsone for 200årsflom, på ca. 127,1 m.o.h. Ved en større utbygging av anlegget må anlegget sikres mot 1000årsflom som ligger på høyde 129,2. Før større utvidelser skal det utarbeides en detaljreguleringsplan, med tilhørende ROS-analyse hvor hensynet til flom ivaretas.

3.2.7 Næringsområdet mellom Kveldsrovegen og Fabrikkvegen - Industri/Lager (I/L1 – I/L4)

Industriområde- og lagerområde IL1 – IL4 videreføres som industri- og lagerområde. Transformasjon til annen arealbruk vil være mindre aktuelt da det er store arealressurser tilgjengelig for boligbygging, tjenesteyting og handel både innenfor planområdet og i Smørvika med tidligere Kapp bo- og servicesenter. Dersom industriområdet skal transformeres må dette gjøres som et samlet grep. Dette på grunn av bedriftenes beliggenhet i forhold til hverandre. Hvor vidt dette kan bli aktuelt vil være avhengig av befolkningsutviklingen og utbyggingspresset i området. Da dette er svært uforutsigbart vurderes det som riktig å videreføre dagens formål som industri og lager. Her er det både tatt hensyn til det samlede behovet for handel, tjenesteyting og bolig, og fordi området har nyere og oppgraderte industribebyggelse.

Industriområdet har ikke tidligere vært regulert. Reguleringsplanen tilrettelegger for en utnyttelse i tråd normale rammer for et næringsområde. For det enkelte delområdet er det satt krav til en tomteutnyttelse på minimum 30 % BYA og maksimum BYA på 80 %, inklusive veger og plasser. Maksimal høyde på bygg er 9 meter.

Beliggenheten mellom boligområder og gamle Kapp melkefabrikk med friluftsområder, gjør at det ikke tillates bruksendring av bygg eller nye tiltak som medfører økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

Det tillates ikke utendørs lagring mellom industribebyggelsen og Fabrikkvegen samt mot Kveldsrovegen i sør. Dette fordi arealet inn mot Kapp melkefabrikk og parkanlegg ikke skal oppleves skjemmende. Det er satt relativt stramme bestemmelser for videre utvikling av området, med hensyn til byggehøyder og utnyttelse. Dette vil være viktig både av hensyn til Kapp melkefabrikk i nord og boligbebyggelsen i sør.

For næring og industriformål skal det ikke tillates søknadspliktige tiltak og bruksendringer til virksomheter som fører til økt tungtransport, og som gir økt påvirkning på ytre miljø med hensyn til støy og utslipp.



3.2.8 Laftekompaniet - Forretning/Tjenesteyting (FT1)

Området benyttes i dag som kontorlokaler for laftekompaniet AS. Området reguleres til forretning/tjenesteyting som en videreføring av gjeldende reguleringsplan for området. Kontorlokaler i tilknytning til virksomheten er innenfor arealformålet og derfor ikke spesifisert. Laftekompaniet vurderer en utvidelse med showroom for markedsføring av unike/skreddersydde laftehytter. Reguleringsplanen åpner for et nybygg på inntil 70 m² uten at krav om detaljregulering utløses. Det vil være aktuelt å dispensere fra plankravet for et tilbygg i samme omfang.

3.2.9 Kapp melkefabrikk med lagerbygg – Industri/Forretning/Tjenesteyting/Bolig (KBA)

Bygningsmassen fra Kapp melkefabrikk reguleres til kombinert industri, forretning, tjenesteyting og boligformål. Bygningsmassen er regulert til bevaring, med unntak av kullbingen som tillates revet. Kullbingen ligger innenfor arealet som er avsatt som park og omtales nærmere under grønnsstruktur.

Alle bygningsmessige tiltak som berører fasader, er søknadspliktige. Før kommunen gir tillatelse til tiltak skal kulturvernmyndigheten høres. Søknadspliktige tiltak omfatter alle type tiltak på fasaden, også skilt, antenner og lignende som ellers ikke er søknadspliktig.

Det er stort potensiale i den eksisterende bygningsmassen. Bygget bærer med seg en historisk dybde og arkitektur. Fremtidig industri, forretning, tjenesteyting eller boligformål kan gjenbruke arkitekturen til å skape bygg- og områdeutvikling med historisk dybde i moderne tid.

I stedsanalysen for Kapp (Rambøll 2011) er det blant annet påpekt muligheter for «studio flats», også i litteraturen kalt for «Bachelor pads». Denne utviklingen er spesielt å kunne observere i gamle industriområder hvor industriproduksjonen er lagt ned og bygningsmasse og området blir transformert til eksklusive områder kombinert med studio leiligheter, næring og tjenesteyting samtidig som arkitektur og historie bevares. Med mulighet for gjenbruk av historie og arkitektur, ser en ofte at slike områder oppnår en høyere verdi, både estetisk og økonomisk, enn nybygg prosjekter.

Uten utarbeidelse av reguleringsplan tillates bruksendringer og innvendige tiltak i bygningsmassen innenfor formålene industri, forretning og tjenesteyting. Dersom hele eller deler av bebyggelsen skal benyttes til boligformål eller andre formål som innebærer overnatting må området detaljreguleres.

De gamle lagerhallene brant i februar 2021. Den midterste hallen der brannen startet ble for skadd til å kunne restaureres. Lagerhallen nærmest Kapp melkefabrikk har vært ombygd, med store fasadeendringer, begge hallene er nå revet, og skal erstattes av nytt bygg. Lagerhallen lengst vekk fra melkefabrikken vil bli restaurert. Reguleringsplanen tilrettelegger for at byggene kan oppføres uten krav om detaljregulering. Det er svært viktig at nye bygg tilpasses den gamle bebyggelsen. Det er derfor stilt krav om at nybygg skal plasseres i tiltaksklasse 3. Bygg til erstatning for de gamle lagerhallene kan oppføres som ett eller to bygg med et tilsvarende volum. Bygg skal ha høy arkitektonisk kvalitet og visuelt henge sammen med den øvrige bebyggelsen. Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og kan gjerne ha en fasade som er mer åpen mot Mjøsa enn den etablerte bebyggelsen. Bebyggelsen kan ha moderne elementer/uttrykk.



Fig 43 Utkast til ny bebyggelse, arkitekt Geir Brennhagen (Norconsult AS)

3.2.10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Det er utarbeidet en vegplan for området, som viser hovedtrekkene i vegsystemet og parkeringsplasser. Videre er det utarbeidet en landskapsplan som viser plassering av de mindre parkeringsplassene og gatetun. Generelt vil det bli en oppstramming med bedre strukturer i området slik at en god del av arealene som i dag er tilgjengelige for bilkjøring vil stengt for kjøring. Ny gangatkomst starter som fortau langs østsiden av Fabrikkvegen og avsluttes ved stikkvegen ned til restauranten Fjorn (T2). Det vil være svært lite trafikk nede i dette området slik at behovet for å separere myke og harde trafikanter ikke er til stede nedenfor dette området. I tillegg vil myke trafikanter bevege seg på gangvegene ned til Kapp melkefabrikk og derfra i området mellom Melkefabrikken og Mjøsa. Strandsonen langs Mjøsa vil bli stengt for all annen trafikk enn varelevering til lagerhallene og Kapp melkefabrikk.

Veg (o V1 – o V7)

Vegnettet skal utbedres i tråd med vegplanen. Når det gjelder kjørevegen vil vegnettet videreføres som i dag, med unntak av krysset Fabrikkvegen/Kveldsrovegen og krysset Fabrikkvegen/Kveldsrovegen.

Krysset Fabrikkvegen/Mjøsvegen

Rambøll AS har utarbeidet et forslag til løsning for krysset Fabrikkvegen/Mjøsvegen som er beskrevet i rapporten «Trafikkvurdering Kapp». Det er vurdert løsninger med radius på henholdsvis 9 og 12 meter i krysset. En reduksjon helt ned til 9 meter anses å gi et veldig stramt kryss, og kan gi utfordringer for større kjøretøy, som må kjøre gjennom veldig presist for å unngå å få hjul utenfor vegbanen. På bakgrunn av anbefalinger fra Rambøll er fra hvor de anbefaler endringer av kryssets horisontale linjeføring til å innebære enkeltkurver med radius 12 meter, i tillegg til en veibredde på 6,5 meter vegbanebredde inn mot krysset, og ned til den svake høyrekurven. Løsningen gir mulighet for kjøremåte A for personbiler, kjøremåte B for lastebil og kjøremåte C for vogntog (22,5m lengde).



Fig 44 Kryssløsningen Fabrikkvegen/Mjøsvegen

Når det gjelder den vertikale kurvaturen inn mot krysset har Rambøll i utgangspunktet anbefalt en 3 % fall fra Mjøsvegen i en lengde tilsvarende dimensjonerende lastebil (12 m). Dette vil imidlertid ikke la seg gjøre da boligeiendommene på østsiden av vegen vil miste sine atkomst. Atkomst for disse via boligområdet i øst er vurdert, men også her gjør terrenget at dette ikke er en mulig løsning. På bakgrunn av denne situasjonen er vertikalkurvaturen området med 3 % fall redusert fra 12 til 3 m, tilpasset personbil. Dette vil uansett være en forbedring av situasjonen i krysset.

sentralt kryss Fabrikkvegen/Kveldsrovegen

Det er utarbeidet to ulike forslag til løsning for vegnettet i området. Dagens vegnett er uoversiktlig med en uhensiktsmessig kryssløsning der Fabrikkvegen møter Kveldsrovegen og atkomstvegen ned til Kapp renseanlegg. Etter en nærmere vurdering er alternativ 2 valgt. Det vil si et firearmet kryss i stedet for en rundkjøring. Begrunnelsen for valg av løsning er at det ikke er behov for en rundkjøring som trafikkregulerende tiltak, og at trafikksikkerheten blir like godt ivaretatt med et firearmet kryss. Et kryss beslaglegger vesentlig mindre arealer og vil være vesentlig rimeligere å opparbeide. I tillegg kan en rundkjøring være en utfordring for de største bilene på glatt føre, med kombinasjon av kurvaturen i rundkjøringen og stigning i Fabrikkvegen. Utenom de største arrangementene er det lite trafikk i området og en kryssløsning vil fungere godt. Med en opprydding i kryssløsning med parkering vil området bli mer trafikksikkert.



Dagens situasjon



Alternativ 1 – rundkjøring



Alternativ 2 – firearmet kryss med forkjørsvi



Fortau, gang- sykkelveg og Pilegrimsleden (o FO1 – o FO3, o GS1 – o GS3 og H530 1)

Det er regulert inn arealer for myke trafikanter ned til Kapp melkefabrikk med Mjøsas ark og Kulturskolen og restauranten Fjorn (T1). Videre er Pilegrimsleden gjennom området sikret med hensynssone friluftsliv. Løsningene for myke trafikanter er tilpasset trafikksituasjonen, med relativ høy trafikk inn mot gamle Kapp melkefabrikk og restauranten Fjorn. Ellers er området lite trafikkert og det vil være bilfrie soner mellom Mjøsa og Kapp melkefabrikk.

Gatetun (o GT1 og o GT2)

O_GT1 er gangarealet mellom T2 og hovedinngangen til Kapp melkefabrikk med atrium. O_GT2 er områdene langs lagerhallene med atkomst ut på Skibladnerbrygga. Arealene er primært forbeholdt myke trafikanter, og skal skilles fra parkeringsarealer med bruk av annet dekke. Dersom bruk av dekke samt skilting ikke hindrer uønsket trafikk må det vurderes om arealene skal avgrenses fysisk mot trafikkarealer/parkeringsplasser ved bruk av enkle gjerder, halvbom eller lignende. Bruk av bom skal være slik at det hindrer uønsket trafikk uten å være til hinder for myke trafikanter, herunder funksjonshemmede. Løsningene skal være visuelt tilpasset området slik at de ikke framstår som fremmedelementer i området.

Parkering (o P1-5)

Arealene skal benyttes til parkeringsformål for brukere og besøkende til området Kapp melkefabrikk, parkeringsplassene opparbeides i tråd med landskapsplanen.

A_P3 er parkeringsplass i tilknytning til restauranten Fjorn (T1). Denne kan opparbeides med grasdekke, grusdekke eller fast dekke.

O_P4 er i sin helhet forbeholdt HC-parkering

O_P5 kan ha grasdekke, grusdekke eller fast dekke og skal primært løse behovet i forbindelse med drift og mindre arrangement innenfor nærmiljøanlegget Uroa (o_NMA1).

O_P1, o_P2 og o_P4 skal ha fast dekke.

Annen veggrunn grønnstruktur

Annen veggrunn skal skjøttes parkmessig. Bestemmelsene åpner ikke for parkering innenfor disse arealene, med unntak av o_AVG1 hvor det tillates opparbeidet en parkeringslomme for av- og påstining.

Langs vestsiden av planområdet (o_AVG5) har vært trebevokst og hatt en bestand av ask. I 2021 ble det ble foretatt hogst i området, hvor alle trær ble tatt ned. Vegetasjonen skal pleies slik at man på nytt får et område med høyere vegetasjon, og hvor spesielt ask skal fremelskes.

O_AVG2, veggrunn som er omfattet av Detaljreguleringsplan for Kveldsrovegen 1 skal opparbeides i tråd med bestemmelsene i denne planen.

3.2.11 Grønnstruktur – park (o_PA1 – o_PA6)

Parkarealene skal være i offentlig eie. Parkområdene er viktige for å utvikle attraktive områder for opphold og aktiviteter. Områdene skal i hovedtrekk opparbeides etter landskapsplanen for området. Beplantning kan justeres og områdene for grønnstruktur kan utvides på bekostning av arealer som er planlagt med harde flater. Områdene skal ha litt ulik funksjon. Områdene ned mot Mjøsa er viktige som en vennlig front mot Kapp melkefabrikk, herunder for besøkende som besøker anleggene med båt. Andre arealer skal ha funksjon som arealer for lek og opphold og utendørs konserter.



Park og område for lek (o PA1)

Området som ligger inntil restauranten Fjorn (T2) er et aktivitets- og oppholdsområde i området ned mot Mjøsa og båthavna. Området kan opparbeides med lekeapparater og enkle sittegrupper som gjør parken inviterende for barn, unge og familier. Området skal avgrenses med et enkelt gjerde slik det kommer frem i planbestemmelse. Dette for å trygge området for barn og unge. Området skal være avgrenset mot uteserveringen som i sin helhet skal foregå innenfor T2.

Park og festivalområde (o PA2)

Park- og festivalområdet skal være i tråd med landskapsplanen. Området kan brukes til konserter og arrangementer, som har vært bruken de siste tiårene. For å dekke behov til konserter og arrangement, tillates det oppsatt telt og salgsboder i forbindelse med arrangement.

For å få et område som ikke forsøples av utendørs lagring store deler av året, kan det oppføres et lagerbygg på maks 150 m² Bra/BYA plassert på grusdekke som er vist med grusdekke i landskapsplanen. Bygget skal ha høy kvalitet, skal kun benyttes som lager for festivalområdet. Det tillates ikke utendørs lagring etter at arrangementer er avsluttet. Området skal framstå parkmessig mellom arrangementer og være innbydende for lek og opphold.

Park og bjørkelund og arealet mellom Mjølkefabrikken og Mjøsa (o PA3)

Området består i dag av en liten trebevokst kolle med trafikk- og lagerarealer ut mot Mjøsa, samt manøvrerings og parkeringsarealer mellom Melkefabrikken og Mjøsa. Kullbingen som står innenfor området tillates revet da den er i svært dårlig stand. Bygget er vendt vekk fra Mjøsfronten og har et lavt potensial for alternativ bruk ved restaurering. Etter rivning tillates arealet tatt i bruk i tråd med landskapsplanen.

Pumpehuset tilhørende Kapp melkefabrikk er regulert til bevaring.

I forhold til landskapsplanen skal arealer til parkanlegg utvides på bekostning av arealer avsatt til kjøre- og manøvreringsarealer, jf. plankartet. Kjørearealer skal stenges og opparbeides parkmessig.

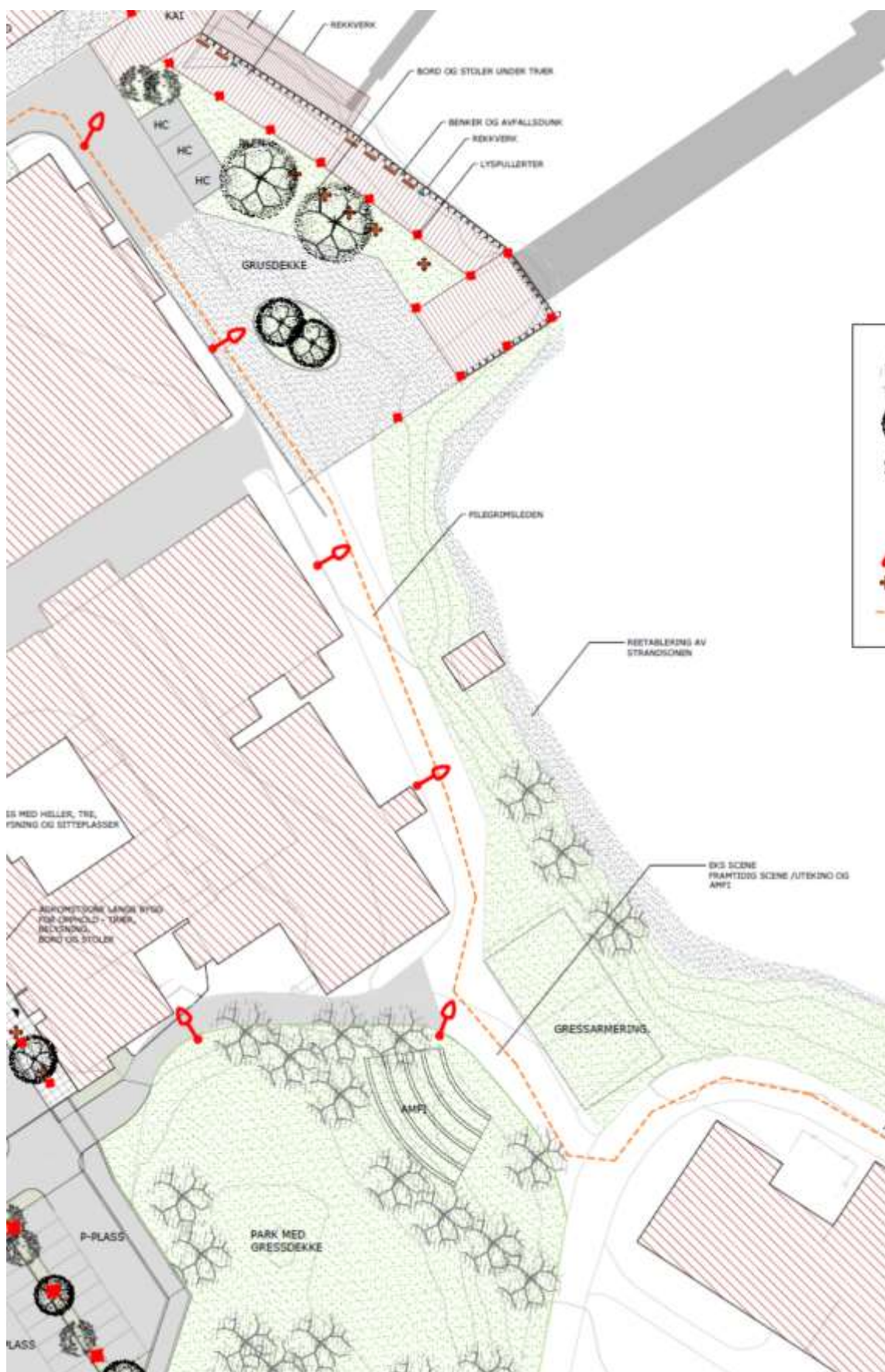


Fig 45 Utsnitt av landskapsplanen – en større andel av arealene skal opparbeides parkmessig og området skal være stengt for kjøring.

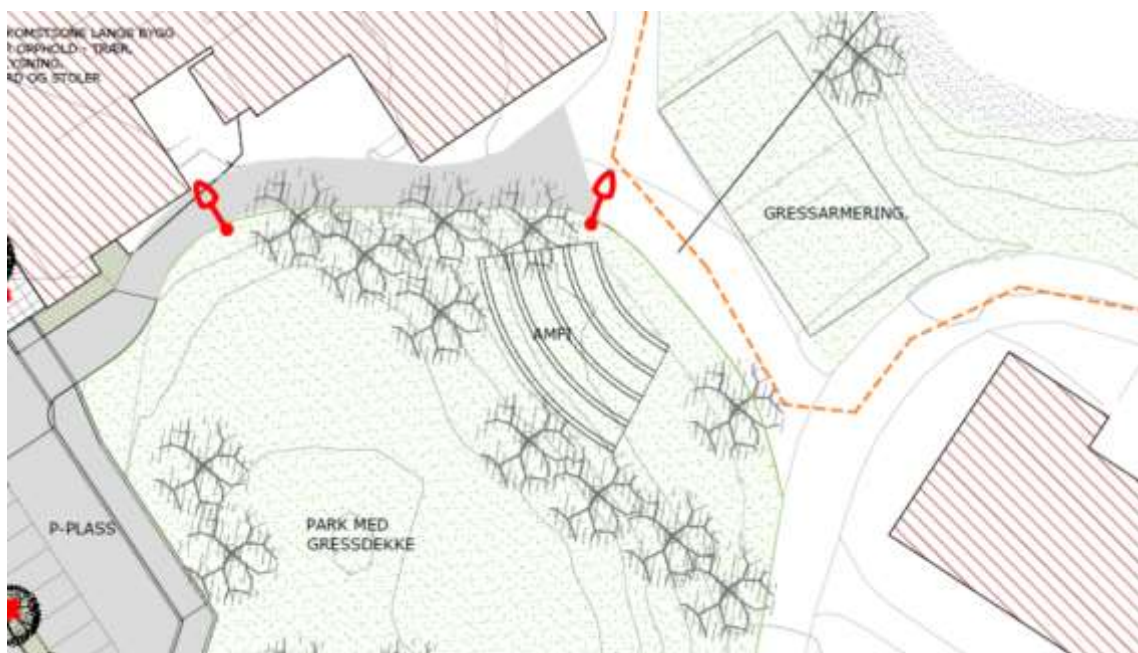


Fig. 46 Landskapsplanen skisserer området opparbeidet som en liten utescene med amfi



Fig 47 Bildet viser o_PA3 med kullbingen – sett fra øst mot Kapp melkefabrikk



Fig 48 Bildet viser o_PA3 sett fra Fabrikkvegen

Reguleringsbestemmelsene åpner for nybygg i området til erstatning for kullbingen. Et nytt bygg skal ha en aktivitet rettet mot allmennheten, og skal være knyttet til friluftslivsaktiviteter rettet mot Mjøsa. Gjøvik og Toten kajakklubb har kommet med et forslag til etablering av klubbhus i området.



En slik aktivitet i knyttet til Mjøsa er aktuell innenfor området, men det er viktig at anlegg tilpasses det historiske miljøet og er tilgjengelig for allmennheten og andre organisasjoner.

Før det kan gis en byggetillatelse skal området detaljreguleres.

Det er viktig med en åpen vannflate utenfor den gamle fabrikkbebyggelsen. Anlegg i Mjøsa i tilknytning til nybygg skal derfor etableres i retning Kapp renseanlegg.

3.2.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Havneområde i vann og vassdrag (o. HOS1)

Området omfatter Skibladnerbrygga, med manøvreringsarealer for Skibladner samt farled ut fra småbåthavna. Skibladnerbrygga er et viktig sosialt møtepunkt for ungdom. Mindre tiltak på brygga for å bedre forholdene for denne gruppen er tillatt.

Skibladnerbrygga har vært brukt som ankringsplass for flytebrygge for atkomst og fortøyning av Friskus IL sine båter. Dette er ikke en ønsket utvikling med hensyn til annen bruk samt belastning av brygga, og bør reduseres/avvikles.



Fig 48 Flyfoto viser Friskus IL sin bruk av Skibladnerbrygga. Sør for brygga er det lagt til rette for gjesteplasser

Småbåthavn (SB1)

Det legges opp til en liten utvidelse av eksisterende småbåthavn retning nordvest. Det tillates ikke utvidelse østover og lenger ut i Mjøsa. Årsaken til at det ikke tilrettelegges for en utvidelse lengre ut i Mjøsa er at Skibladner er avhengig av arealet for manøvrering ut og inn til brygga. Årsaken til at båthavna ikke tillates utvidet østover er hensynet til allmennhetens bruk av området og miljøet foran Kapp melkefabrikk med lagerhaller. Disse forholdene gjør at eneste aktuelle utviklingsretning er mot vest – innover i Nordviken.

Området der båthavna ligger er utfylling i Mjøsa. Eiendomsgrensen ut i vann ligger like langt fra begge sider av land inni vika. Eiendomsgrensen flyttes ikke som en følge av utfylling.



Eiendomsgrensen mellom kommunal grunn og privat grunn vil derfor gå relativt nær dagens båthavn. Dette er hovedårsaken til at det kun er lagt til rette for en mindre utvidelse av båthavna.



Fig 49 Nordviken 2020



Fig 50 Nordviken 1949

Utvidelsen kan omfatte både faste båtplasser og gjesteplasser. Antallet faste båtplasser vil begrenses av antall parkeringsplasser som er tilgjengelige innenfor arealet som er avsatt til småbåthavn. Gjeste plasser har ikke behov for parkering og trenger ikke forholde seg til bestemmelsen om andel parkeringsplass pr. båtplass.

Vanninntaket til vanningsanlegget skal forlenges på utsiden av båthavnen før det kan gis tillates til utvidelse av småbåthavnen. Det er i dag høye kvalitetskrav til vannkvalitet for jordvanning. Dette gjelder spesielt for bær og grønnsaker som ikke varmebehandles før konsumering. Vanningsanlegget



forsyner store deler av de lavereliggende jordbruksarealene opp til Lena med vann av høy kvalitet. En utvidelse av moloen kan føre til mindre utskifting av vannet, noe som vil kunne gi lavere kvalitet. Utforming av moloen skal ivareta hensynet til inntaket og

Naturområde i vann og vassdrag med tilhørende strandsone (NSVS1)

Området Nordviken skal ikke opparbeides, men skal ha naturlig vegetasjon på land og i vann. Dette er ikke til hinder for oppgraderinger og utskiftninger av ledningsnett med tilhørende anlegg som pumpekummer o.l. som er nødvendig av hensyn til vanninntaket til Hoff vatningsanlegg. Tiltak skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Oppgradering av anlegget med utskifting av ledningsnett og eventuell forlengelse av vanninntaket vil være søknadspliktige etter byggesaksdelen i plan- og bygningsloven, men vil ikke utløse krav om detaljregulering.

Friluftsområde i vann og vassdrag med tilhørende strandsone (FLVS1-2)

Området kan tilrettelegges med strand og bryggeanlegg i tråd med landskapsplanen. Tiltak vil ikke utløse plankrav, men vil være søknadspliktige etter byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Arealet sør for Skiblanderbrygga kan tilrettelegges med mindre kaianlegg i tilknytning til anlegg på land innenfor o_PA3. Dette skal forbeholdes båter uten motor, som kanoer og kajaker. Før tiltak kan omsøkes må det utarbeides en detaljreguleringsplan. Vannspeilet foran Kapp melkefabrikk skal i bevarer uten inngrep, og anlegg i vann skal legges i retning mot Kapp renseanlegg.

3.3 Hensynssoner

3.3.1 Sikrings-, støy- og faresoner

Frisiktsoner (H1401 – H140?)

Frisiktsoner er inntegnet i plankartet. Frisiktzone i krysset Fabrikkvegen/Mjøsvegen er 6 x 36 m i tråd med vegnormalen fra Statens vegvesen N100, det samme gjelder krysset Fabrikkvegen/Kvelsrovegen. Øvrige interne kryss har vesentlig mindre trafikk (fra parkering ved båthavna og ned til skibladnerbrygga). Her er det lagt inn frisiktsoner på 4 x 36 m. Frisiktsonene ivaretas på vanlig måte gjennom reguleringsbestemmelsene.

Støysone (H210 – rød sone og H220 – gul støysone)

Det er gjennomført støyutredninger både for konsertstøy og vegstøy.

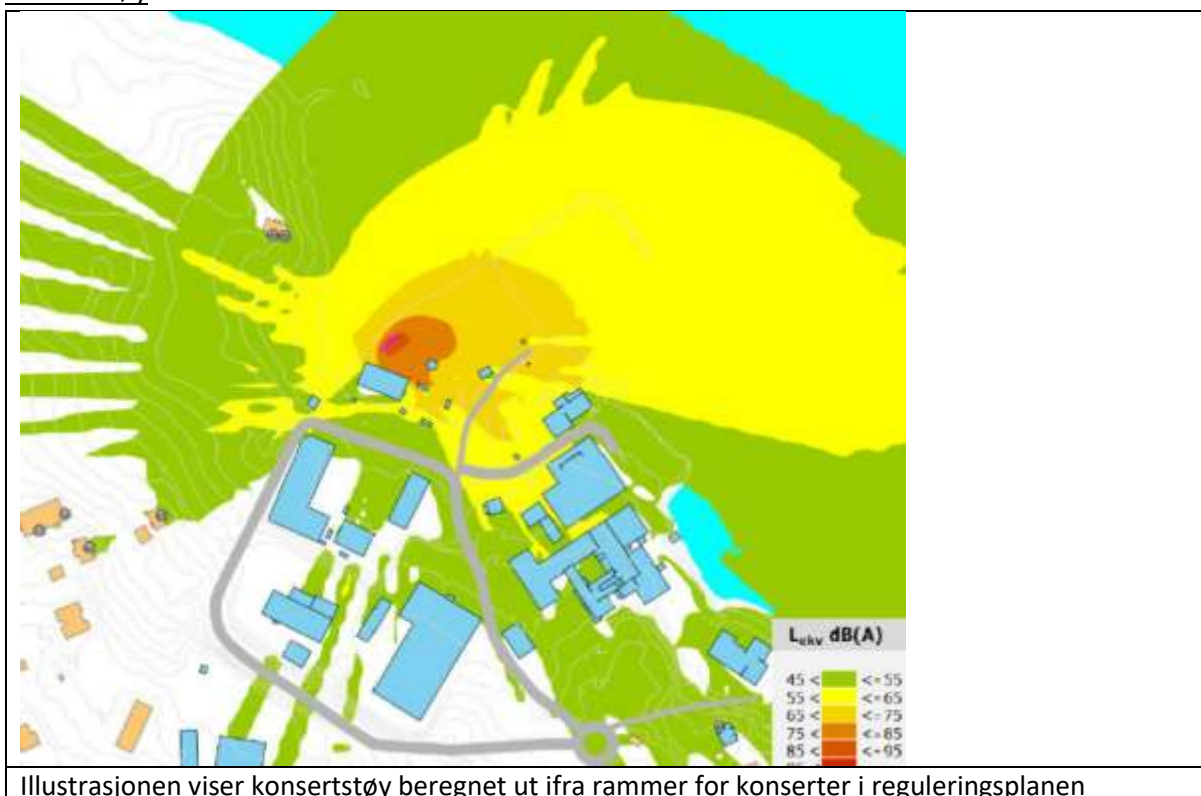
Veistøy (H210_1 og H220_1)

Selv om det er en økning i ÅDT vil redusert fartsgrense vil føre til en reduksjon av vegstøy sammenlignet med dagens situasjon. Ved transformasjon av områdene vest for Fabrikkvegen til boligformål skal området detaljreguleres. Støyanalysen vil da måtte oppdateres og hensynet til støy ivaretas i detaljreguleringsplanen.



Støysoner slik de vil framstå etter full utbygging av området er innlagt i plankartet. Støyanalyse er utarbeidet av Rambøll. Ved full utbygging av arealet, og med redusert fartsgrense fra 50 til 30 km/t vil fremtidig situasjon være bedret sammenlignet med dagens situasjon. Det er knyttet rekkefølgetiltak om redusert fartsgrense. Det må utarbeides en mer detaljert støyanalyse før arealene vest for Fabrikkvegen kan bygges ut. Dette for å sikre at nye boliger bl.a. får gode uteoppholdsarealer. Støysone etter tiltak (redusert fartsgrense) er lagt inn i plankartet.

Konsertstøy





Gul og rød støyzone for konsertstøy er ikke innarbeidet i plankartet. Analysen viser at støy for utendørs konserter er innenfor anbefalte rammer. Dette forutsetter en plassering av høyttalere slik det er angitt i reguleringsbestemmelsene.

Flomfare (H320_1-3)

Det ligger inne tre faresoner for flom i plankartet.

- Faresone for flom langs Mjøsa
- Faresone for dreneringslinje/bekk på vestgrensen av planområdet
- Faresone for dreneringslinje som følger veganlegg langs fabrikkvegen

Faresone for flom er lagt inn i plankartet, med tilhørende bestemmelser i reguleringsbestemmelsene. Faresone for flom langs Mjøsa er oppdatert etter de nye flomberegningene for Mjøsa fra 2022. Faresone for flom langs dreneringslinja i vest er lagt inn med en buffersone på 20 m da det er usikkert om dette er en bekk eller kun en dreneringslinje. For faresone langs dreneringslinjen som går langs Fabrikkvegen er det lagt inn en smalere faresone. Det er sentralt at man tar hensyn til denne når det gjennomføres tiltak som berører flomsonen, slik at tiltak ikke blir skadet eller fører til skade på bygg eller anlegg nedstrøms. Bredden på denne er derfor av underordnet betydning.

3.3.2 Særlig krav til infrastruktur

Hensynssone H410 viser inntaksledning for Hoff vatningsanlegg.

3.3.3 Særlige hensyn til bevaring av friluftsliv og kulturmiljø

Hensyn friluftsliv (H530-1)

Pilegrimsleden går gjennom planområdet. Leden er ikke opparbeidet som en egen sti, men er skiltet over fabrikkområdet. Hensynssonen benyttes for å markere hvor leden går slik at fremkommelighet blir ivaretatt ved gjennomføring av tiltak i området.

Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

Den gamle industribebyggelsen Kapp melkefabrikk og boligen for tidligere kontorsjef Hjerkin har fått hensynssone bevaring, i tillegg til at byggene som skal bevares er markert på plankartet som bygg som skal reguleres til bevaring. Bruk av bygg er en forutsetning for bevaring. Det er derfor kun fasader som er regulert til bevaring. Hensynssonen er satt for at også tiltak i nærområdene til bygg, herunder ulike typer anlegg og frittstående skilt skal utformes på en måte som ivaretar byggene.

Kapp melkefabrikk (H570_1)

Gamle Kapp melkefabrikk er selve grunnpilaren i området. Uten de gamle fabrikkbygningene med tilhørende anlegg hadde området vært mindre attraktivt. Det er viktig å bevare de gamle fasadene. Dette er også bakgrunnen for at alle tiltak som berører fasadene er gjort søknadspliktige. Mindre reklameskilt på fasader vil eksempelvis bidra til å forringe miljøet selv om skilt i utgangspunktet ikke er søknadspliktige.

Kontorsjef Hjerkin sin bolig (H570_2)

Selve boligen med uthus er regulert til bevaring. Hensynssonen skal ivareta byggets omgivelser slik at bygget ikke skjemmes av nye anlegg eller tiltak. Dagens uthus er dårlig egnet som garasje. For å sikre at bebyggelsen vedlikeholdes er det viktig at det tilrettelegges for tidsmessig bruk. Av den grunn er



det lagt til rette for ny garasje innenfor hensynssonen. Sett i forhold til eksisterende bygg på eiendommen er det vurdert som forsvarlig å legge til rette for en garasje på 70 m² (bebygd areal BYA og bruksareal BRA). Garasjen må tilpasses anlegget slik at den ikke forstyrrer helheten. Etablering av garasje vil være et søknadspliktig tiltak som skal forelegges kulturminnemyndighetene før vedtak. Søknadsplikten omfatter alle tiltak etter plan- og bygningsloven selv om de etter loven er unntatt søknadsplikt.

3.4 Rekkefølgebestemmelser

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser for å sikre en god gjennomføring av planen, med hensyn til infrastruktur som veg, vann og avløp, herunder brannvannforsyning og kapasitet ved Kapp renseanlegg, og å sikre god råvannskvalitet for Hoff Vatningsanlegg.

Når det gjelder utearealer og parker er det lagt inn rekkefølgetiltak for å sørge for en god opparbeidelse av sjøfronten i forbindelse med gjenoppbygging av de gamle lagerhallene som brant i 2021. Her er stilt krav om opparbeidelse av parkområdene mellom gatetun og Mjøsa ved brukstillatelse til nye og restaurerte bygg. Gatetunet (o_GT2) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for siste bygg til erstatning for de nedbrente lagerbyggene.

For å sikre en god opparbeidning av sjøfronten foran selve Kapp melkefabrikk er det knyttet rekkefølgetiltak til stengning og opparbeidning av sjøfronten før det kan gis tillatelse til rivning av kullbingen.

3.5 Universell utforming

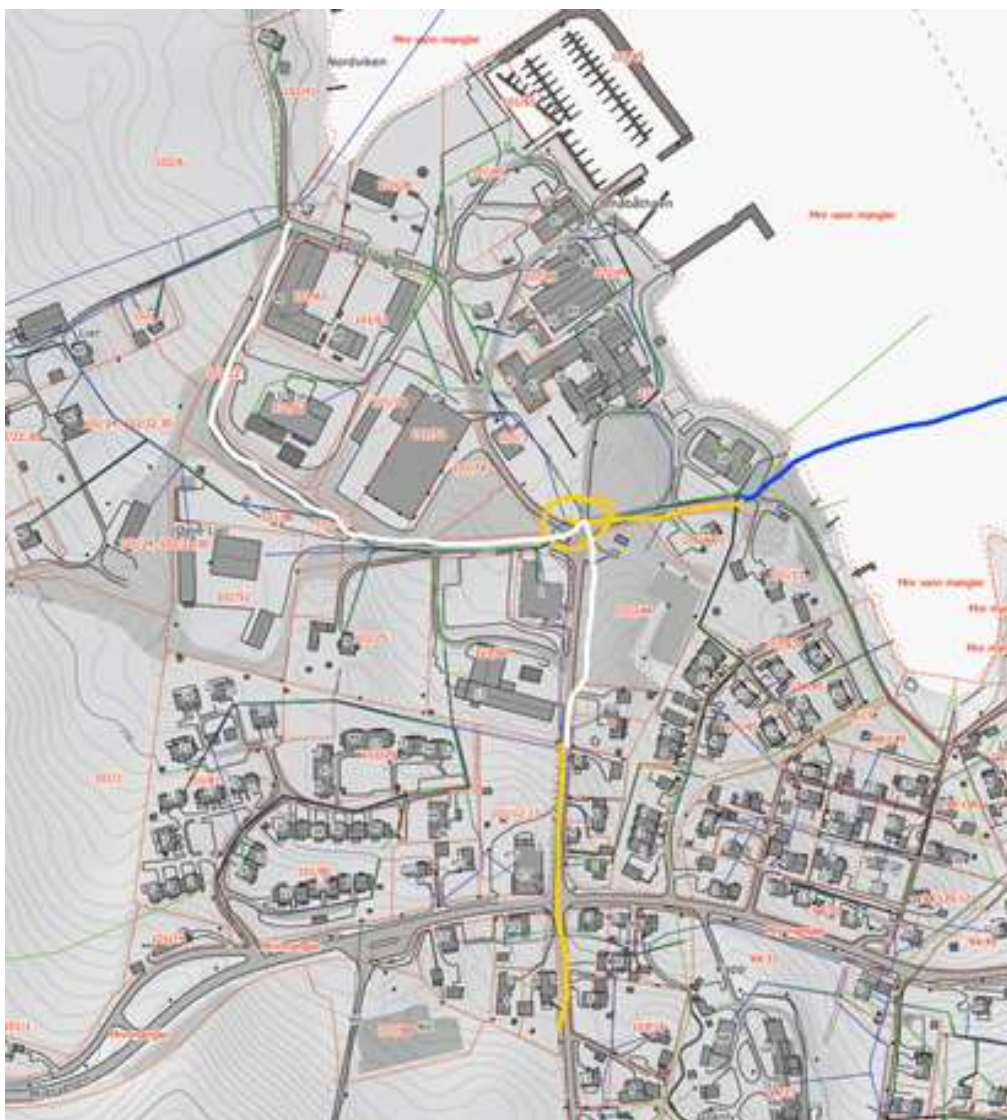
Universell utforming og krav til tilgjengelighet ivaretas gjennom teknisk forskrift (TEK).

3.6 Vannforsyning- og avløp

Pr i dag er det ikke tilstrekkelig utbygd VA-infrastruktur i området.

Tilgang til forbruksvann er tilfredsstillende for hele området. Det er tilfredsstillende slukkevannkapasitet ved Selve Kapp melkefabrikk med lagerhaller og de nedre delene av industriområdet (I/L1 – IL4). Øvre del av industriområdet (I/L1 – IL4) og området for sentrumsformål langs Fabrikkvegen (SF1-2) har ikke tilstrekkelig slokkevann. For å oppnå dette må vannledning som i dag ligger fra det nye forretningsbygget på motsatt side av Mjøsvegen kobles sammen med ny hovedledning som er ført inn i planområdet fra det nye boligområdet Smørvika. Det er stilt rekkefølgekrav om tilstrekkelig brannvannforsyning før det kan gis byggetillatelser her. For transformasjonsområdene skal det utarbeides detaljreguleringsplaner. I tilknytning til detaljregulering skal det utarbeides VA-plan.

Kapp renseanlegg har tilstrekkelig rensekapasitet. Hydraulisk kapasitet er begrenset og anlegget vil måtte bygges om før det kan gis tillatelse til at vesentlig flere kan kobles på anlegget, utover allerede planlagt bebyggelse i Smørvika og tidligere Kapp bo- og servicesenter. Tiltak må vurderes i forbindelse med detaljreguleringsplaner for transformasjonsområdene SF1-2 og B2.



Illustrasjon viser behov for utbedring av VA infrastruktur.

1. Traser merket gul, er områder som bør utføres relativt fort for å få en bedre kapasitet i forhold til brannvann med mer.
2. Blå ledning i Mjøsa er utført og kan tas i bruk i løpet av Oktober 2021.
3. Hvit er eventuelt en fremtidig oppgradering av dimensjoner og ringledning inne på området.
4. Gul sirkel er et naturlig knutepunkt for fordeling av vann forsyning inn til området.

For å sikre tilstrekkelig vannforsyning og avløpskapasitet er det stilt rekkefølgekrav om brannvannforsyning og ombygging av renseanlegget før flere kan kobles på.

3.7 Overvannshåndtering

Bygningsmessige tiltak utover eksisterende bygningsmasse utløser krav om detaljregulering. Overvannshåndtering må dokumenteres i detaljreguleringsplan.



4 VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

4.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

Landskap og estetikk

Ved å bevare bygningsmassen til Kapp melkefabrikk, bevares det som har størst verdi for landskap og estetikk i området- den historiske arkitekturen. Bygningsmassen skiller seg ut fra nåtidens byggeskikk, materialer og utforming. Ved å sikre bygningsmassen med tilhørende parkområder styrkes landskap og estetikk innenfor planområdet.

Transformasjon av industriområde til boligområde (B3) vil tilpasses godt inn i eksisterende bolig bebyggelse som ligger på en høyde ovenfor resterende industri. Dette bidrar til å styrke landskap og estetikk.

Transformasjon av industriområdet på vestsiden av Fabrikkvegen vil styrke sentrumsfølelsen i området og gi en god atkomst ned mot Kapp melkefabrikk.

Barn og unges interesser

Reguleringsplanen legger godt til rette for Barn og unges interesser. Nærhet til Mjøsa og grøntområder sikrer godt miljø for lek og aktiviteter. Eksisterende fasiliteter bevares i reguleringsplan. Uroa reguleres til Lek, og tiltak som styrker dette formålet tillates.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om gangveg, slik at myke trafikanter ferdes tryggere i området. Planen legger opp til videreføring av kulturskolen, som er et viktig tilbud til barn og unge.

Energi- og klima

Områdereguleringen legger ikke opp til formål som gir vesentlig økt energiforbruk eller klimagassutslipp.

Naturmangfold og miljø

Det er registrert **ask, vipe, skjeand, hettemåke, lomvi og firling** som er rødlistede arter innenfor planområdet. Andre registrerte arter er **krikkand, plommekjuke og rødstilk**.

Asketrær sikres bevart gjennom bestemmelser ved retningslinjer for skjøtsel. Videre blir det ikke lagt opp til nye arealformål som vil endre miljø og habitat for rødlistede fugler. Det stilles krav om at bygging og utvidelse av båthavn skal skje den tid på året det i minst mulig grad berører vadefugler.

Landbruksinteresser

Planområdet berører ikke landbruksarealer. Vanninntaket til Hoff vatningsanlegg får eget formål i planen og det er stilt rekkefølgekrav om utbedring av vanninntaket før det tillates utvidelse av småbåthavn. Dette sikrer tilgang på friskt vann for landbruk tilknyttet Hoff vatningsanlegg.



Trafikk og parkering

Planen legger opp til en bedre trafikkavvikling og parkeringsløsning etter veiplan utarbeidet av Rambøll. Kapasitet og organisering av trafikk og parkering blir utvidet og mer hensiktsmessig når det er utbygget etter veiplanen.

4.2 Vurdering etter Naturmangfoldloven

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet».

Det er gjennomført utsjekk av planområdet opp mot naturbasen til Miljødirektoratet, artsdatabankens artskart og kommunens egne kart.

Det er registrert flere rødlistearter innenfor planområdet, samt at vannområdet av planområdet er naturtype delta, kategori a, svært viktig. Delta som naturtype er rødlistet i seg selv.

Det er ikke utført egne kartlegginger ettersom området har et relativt oppdatert grunnlag.

§ 9 Føre-var-prinsippet

«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak».

Etter vår vurdering foreligger det tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldloven og virkninger på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet får dermed ikke anvendelse, jf. Naturmangfoldloven § 9.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for».

Vi vurderer at den foreslåtte reguleringen sammenlignet med nåværende situasjon ikke vil føre til uakseptabel økt belastning på naturmangfoldet. I vurdering av samlet belastning vi lagt vekt på at det ikke er andre tiltak som i vesentlig grad kan påvirke området.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter»

Forslagsstiller er klar over at iht. § 11 i nml., skal kostnader knyttet til å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dekkes av tiltakshaver, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Kostnader ved å hindre eller begrense skade inkluderer også forebyggende eller gjenopprettende tiltak. I dette kan det også foreligge kostnader for å fremskaffe



kunnskap. Kostnader for å hindre eller begrense skade kan også være kostnader ved overvåking av miljøtilstanden der en tillatt virksomhet finner sted og som den kan ha effekt på.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater».

Vi vurderer at for eksempel utbygging småbåthavn eller andre konstruksjoner i strandsonen bør utføres etter området ikke brukes som rasteplass av fugler(mai/juni).

4.3 Avbøtende tiltak

Det legges til rette for en mindre utvidelse av småbåthavna mot nordøst. Dette området ligger innenfor naturtypen delta, Heksus, som er et viktig område for rastende fugler, også rødlistearter. Det blir her svært viktig å legge byggearbeidene til tider utenom rastesesong(april/mai), mens det fortsatt er lavvann. Illustrasjonen viser vannstanden gjennom året.



5 VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

5.1 Vurdering av innspill til varsel om oppstart

Merknadsbehandling ved varsel om oppstart følger som eget vedlegg.

5.2 Vurdering av innspill til høring og offentlig ettersyn

Legges inn som vedlegg ved 2. gangs behandling etter gjennomført høring.

6 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Reguleringsplanen setter rammer for utvikling av Kapp som et attraktivt sentrumsområde, hvor det historiske perspektivet er tillagt stor vekt og er et bærende element i planforslaget. Tidligere utvikling av nærområdene til Kapp melkefabrikk har ikke vært planmessig. På 1970-tallet var det tanker om å rive den gamle bygningsmassen på området. At man den gangen ikke så på den gamle historiske



bebyggelsen som en attraksjon førte til en utvikling av et nytt industriområde mellom Kapp melkefabrikk og Mjøsvegen.

Planforslaget legger til rette for en transformasjon av deler av det etablerte industriområdet. Det er vurdert som lite aktuelt å transformere hele området. Det er derfor lagt vekt på å endre formål på den del av industriområdet som ligger inn mot etablert boligbebyggelse og hvor det vil være et naturlig skille mellom industri og bolig/sentrumsformål.

Planforslaget legger til rette for bruk og vern av den gamle bebyggelsen. Det er derfor lagt vekt på vern av fasader og ikke innendørs anlegg. Videre er det åpnet for å rive kullbingen som er en viktig del av gamle Kapp melkefabrikk. Bakgrunnen for at det er åpnet for rivning er behovet for å opparbeide sjøfronten som et attraktivt friluftsområde og områder for opphold og aktiviteter vendt mot Mjøsa.



7 VEDLEGG

- 7.1 Vedlegg 1 - Vurdering av merknader – oppstart**
- 7.2 Vedlegg 2 - Samlede merknader - oppstart**
- 7.3 Vedlegg 3 - ROS-analyse - ØTK**
- 7.4 Vedlegg 4 - Flom- og overvannsnotat - ØTK**
- 7.5 Vedlegg 5 - Trafikkvurdering rapport SWECO**
- 7.6 Vedlegg 6 - Støyutredning - veistøy SWECO**
- 7.7 Vedlegg 7 - Støyanalyse - konsertstøy SWECO**
- 7.8 Vedlegg 8 - Kapp melkefabrikks historie - utdrag fra årboka - Sverre Sandvold**
- 7.9 Vedlegg 9 - Kullbingen - Mjøsmuseet**
- 7.10 Vedlegg 10 - Biletteekspedisjonen - Mjøsmuseet**
- 7.11 Vedlegg 11 - Vegplan del 1**
- 7.12 Vedlegg 12 - Vegplan del 2**
- 7.13 Vedlegg 13 - Landskapsplan del 1**
- 7.14 Vedlegg 14 - Landskapsplan del 2**

