

Kapp Melkefabrikk

Områdereguleringsplan for Kapp Melkefabrikk

Utkast til reguleringsplan

Åpent møte



13.06.2022

Østre Toten
kommune

Tema for dagens møte = reguleringsplanen

- Kommunens har gjort en stor innsats
 - Vedlikehold av bygg og bryggeanlegg
 - Kulturskolen, Mjøsas ark, festivalområde
- En perle ved Mjøsa - en stor jobb foran oss
- Områdereguleringsplanen setter rammene
- Tema for dagen er områdereguleringsplanen
 - Presentasjon av utkast til plan
 - Innspill fra dere



Hvorfor reguleringsplan?

- Rammer for utvikling av området
- Sikring og bruk av verneverdig bebyggelse
- Opprydding i området
 - Parker og utendørs områder
 - Veger og parkering
 - Skilt og reklame
- Rammer for utvikling av nærområdene
 - Utnytte potensiale for utvikling - transformasjon

Vi ønsker å videreutvikle Totens perle ved Mjøsa





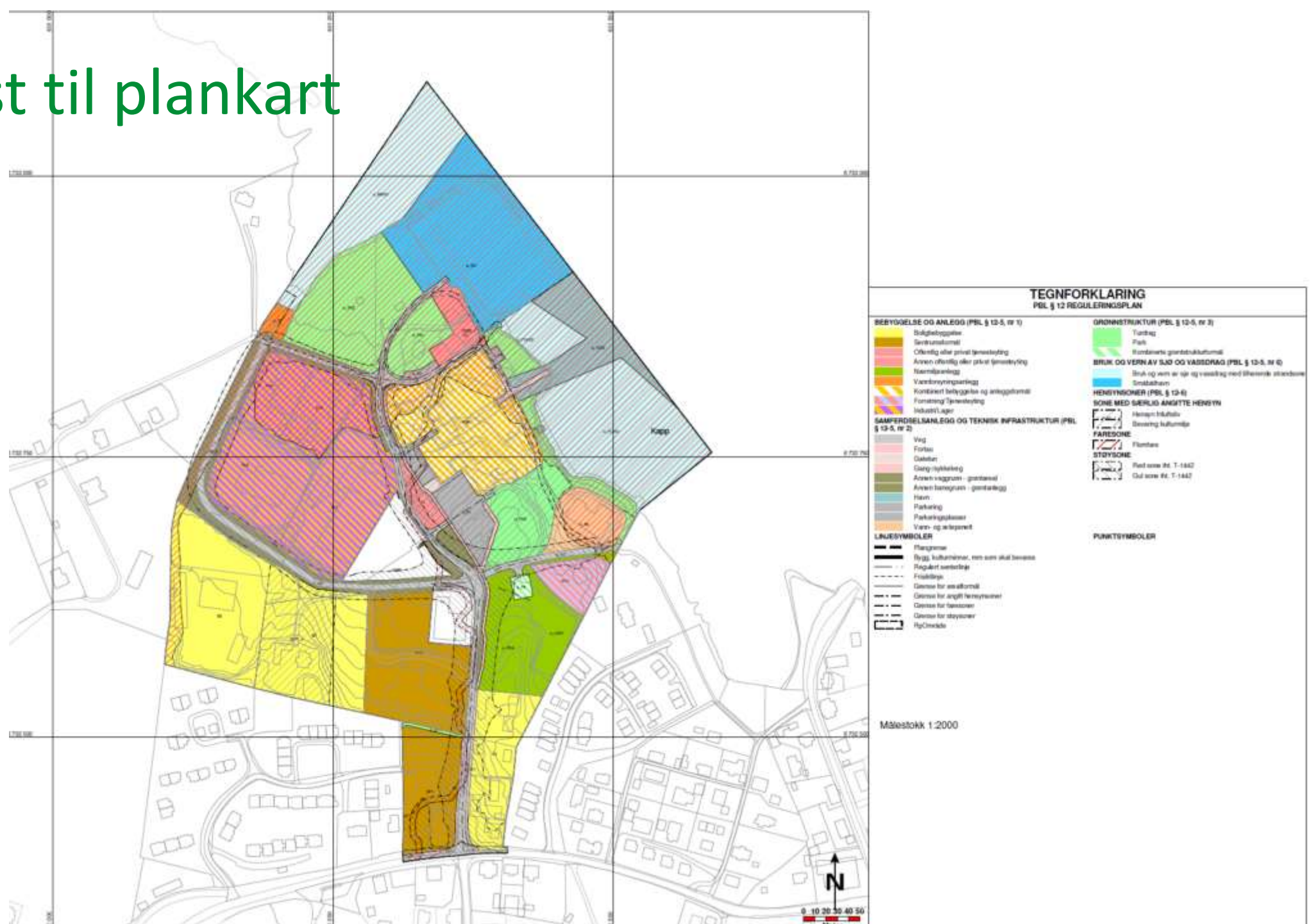
1964



2000



Utkast til plankart



Hovedgrepene i reguleringsplanen



- Transformasjon til bolig
- Videreføring av industri
- Transformasjon til sentrum
- Bevaring av Kapp melkefabrikk
- Utvikling av besøksnæringer
- Grønn fasade mot Mjøsa
- Opprydding i veg og parkering
- Rammer for skilting



Kapp båthavn – båtopplag/utvidelse



- Begrenset utvidelse mot nordvest
- Ikke vinteropplag på land



Sjøfronten – vannspeilet foran bebyggelsen er viktig



Områderegulering - detaljregulering

Må detaljreguleres

- Fra industri til bolig
- Fra industri til sentrumsformål
- Utvikling av sjøfronten med padleranlegg e.l.

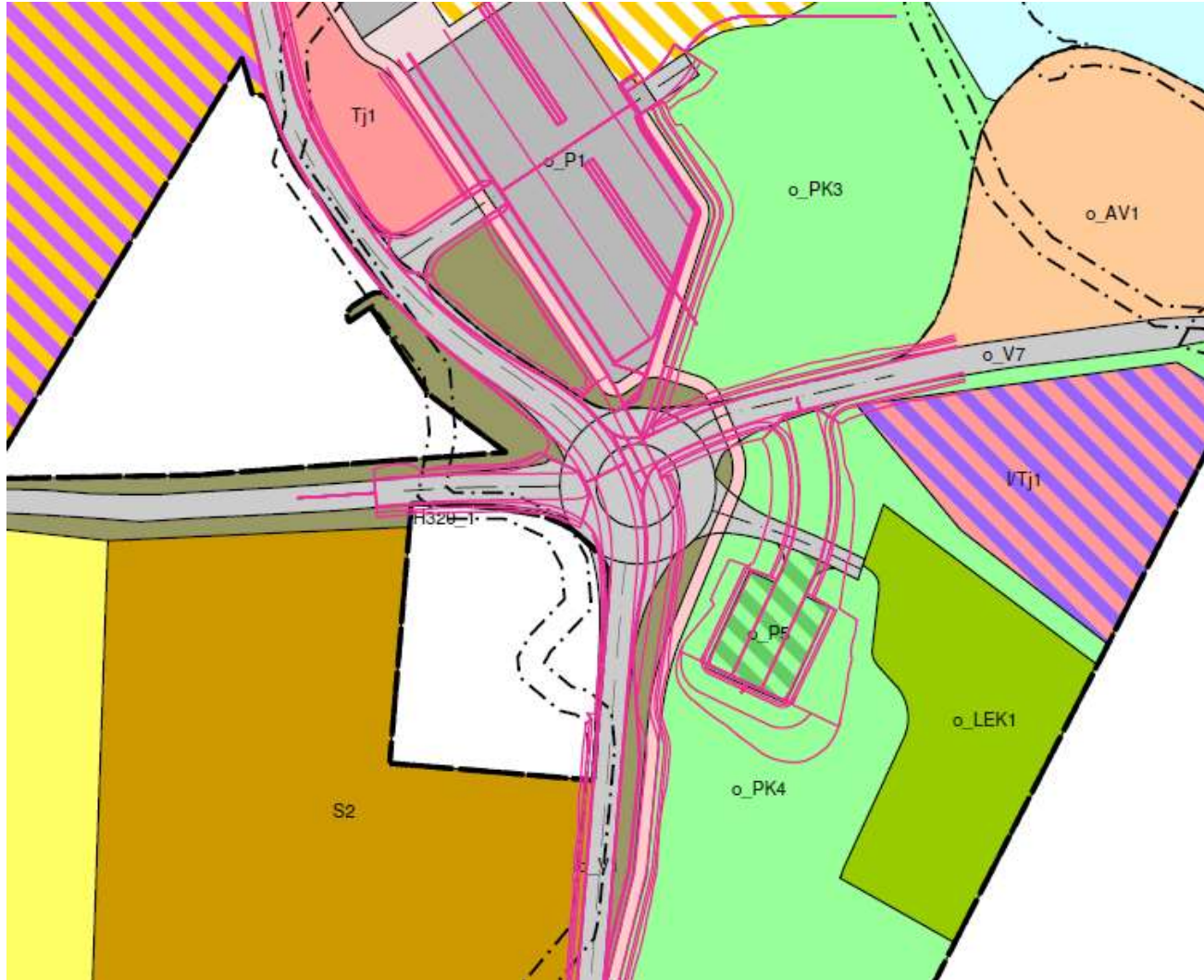
Må ikke detaljreguleres

- Utvikling av industriområdet mellom Fabrikkvegen og Kveldsrovegen
- Mindre tiltak i etablerte boligområder
- Mindre fortetting av eiendommen Kveldsro
- Mindre tiltak på Kapp renseanlegg
- Utvidelse av Kapp båthavn



Nærmere om vegløsningene – to alternativer

Rundkjøring er forkastet

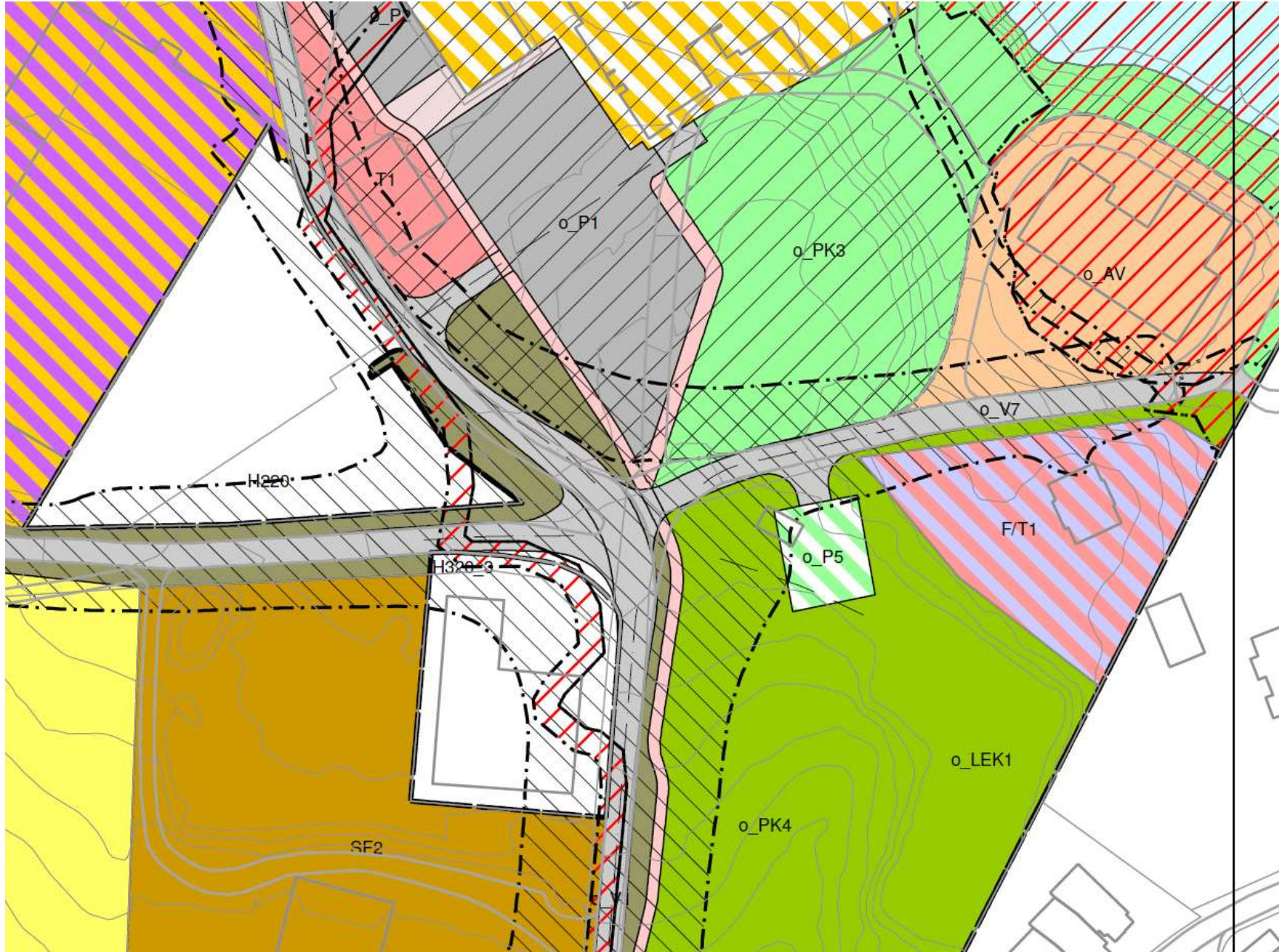


To alternativer til ny vegløsning sentralt



Dagens vegløsning





Krysset Fabrikkvegen/ Kveldsrovegen



Kryssløsning Mjøsvegen-Fabrikkvegen

- Helling i krysset - tilpasset personbil
- Horisontalkurvatur – strammes opp ift. dagens løsning ($r=12$ m)
- Dette gir kjøremåte A for personbiler, kjøremåte B for lastebil og kjøremåte C for vogntog (22,5m lengde).
- Dagens frisikt Fabrikkvegen/Mjøsvegen – som i dag

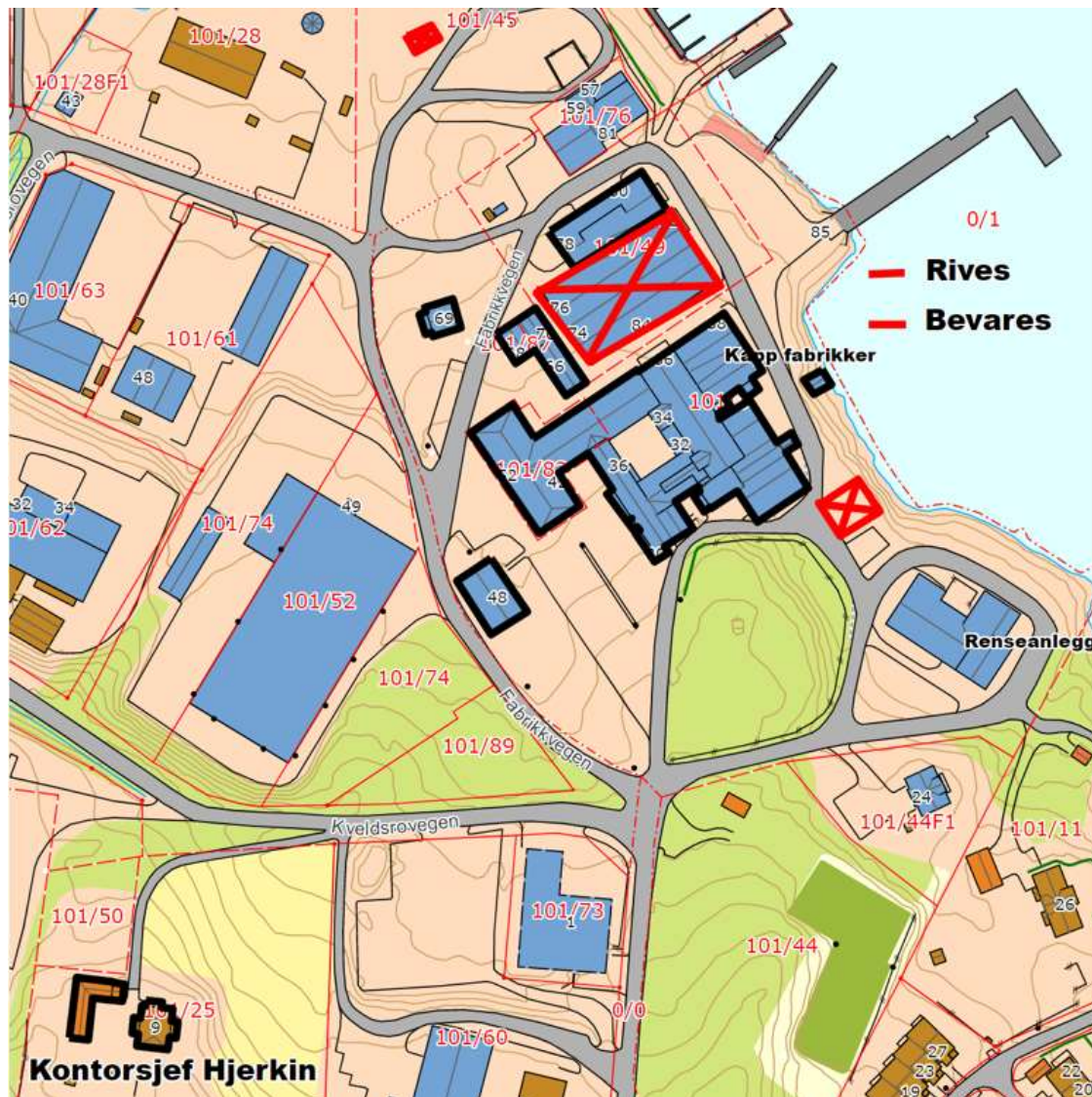


Viktige hensyn

- Råvannskvalitet for Hoff Vatningsanlegg
- Trafikksikkerhet – veg og gangveg
- Utvikling som uformelt møtested for ungdom
- Pilegrimsleden
- Sjøfronten som innramming av den gamle bebyggelsen
- Luft rundt boligen til kontorsjef Hjerkin – Kveldsro
- Hensyn til flom
- Veistøy og konsertstøy
- Krysset Fabrikkvegen/Mjøsvegen



Bevaring av eldre bygningsmasse – Kapp melkefabrikk



Kapp melkefabrikk preger Kapp

- Fabrikkanlegget
- Administrasjonsboliger (4 stk)
- Arbeiderboliger

Følgende foreslås tillatt revet:

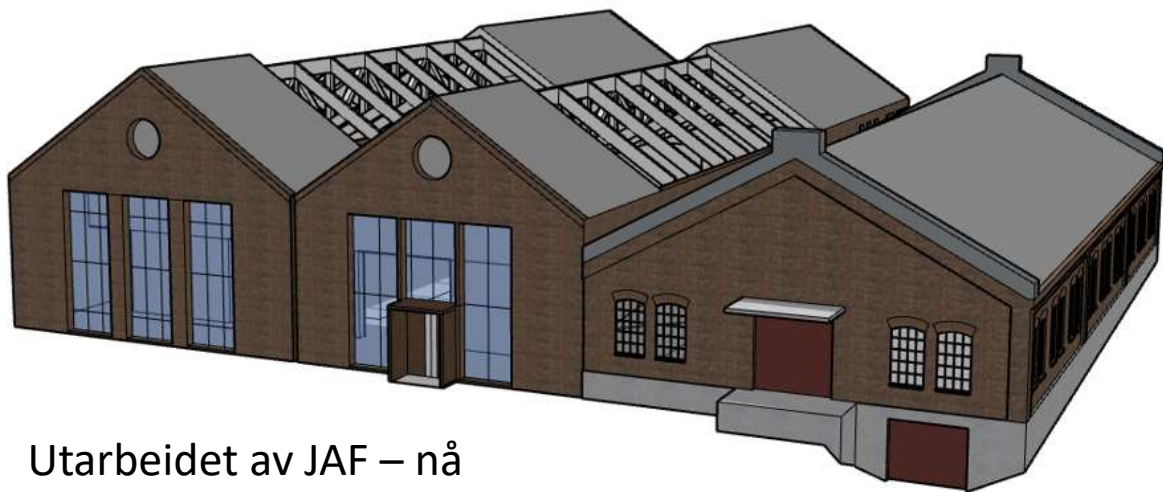
- Kullbingen
- Skibladnerkontoret
- To brannskadde lagerbygg

Brukes i tillegg hensynssone
bevaring



Brannskadde lagerbygg

Nybygg eller uterom?



Utarbeidet av JAF – nå
Norconsult v/Geir
Brennhaugen

- Midtre bygg der brannen oppsto er sterkt skadd og må rives
- Bygg nærmest Kapp melkefabrikk har tidligere vært ombygd – fasade er ødelagt – vanskelig å tilbakeføre
- Bygg lengst vekk fra Melkefabrikken er foreslått regulert til bevaring
- Planen legger til rette for nybygg til erstatning for de to brannskadde – samme volumer



Rekkefølgekrav – virkemiddel for utvikling

- Balansegang
 - for strenge krav stopper utviklingen mht. for høye kostnader
 - For slappe krav – humla suser
- Eksempler på rekkefølgekravene
 - Opparbeiding av sjøfronten ved gjenoppbygging av lagerhallene
 - Større tiltak - Krav til slokkevann (er alt på god vei)
 - Krav til kryssutbedring/gang- og sykkelveg (transformasjon)
 - Videre utvikling av Fjorn – mindre tiltak (parkering og park)
 - Utvidelse av båthavn – forlengelse av inntak for Hoff vatningsanlegg
 - Rivning av kullbingen – stenging av veg og opparbeiding av sjøfronten
- Rekkefølgetiltak avklarer ikke finansiering





Vi ønsker innspill til planforslaget i løpet av juli

Planen setter rammer for utvikling

- Utkast legges ut på hjemmesiden
- Ta kontakt ved behov for møter
- Vi ønsker innspill før forslaget ferdigstilles
- Gruppediskusjon:
 - Transformasjon
 - Uteområder
 - Vegløsninger
 - Parkeringsløsninger
 - Annet



Videre prosess

- Alle innspill må være inne innen utgangen av juli
- Planforslag sluttføres fra administrasjonen – juli/august
- SAM-utvalget legger plan ut på høring – august/september
- Høring – september/oktober
- Sluttbehandling i SAM-utvalget/Kommunestyret – november/desember

