



PLANBESKRIVELSE

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR KAPP MELKEFABRIKK – ALTERNATIV 2





Innhold

1	INNLEDNING	4
1.1	BAKGRUNN FOR PLANFORSLAGET	4
1.2	HENSIKTEN MED PLANFORSLAGET	4
1.3	KRAV TIL KONSEKVENSPROSESS	4
1.4	PLAN – OG UTREDNINGSPROSESS	5
1.4.1	<i>Medvirkning</i>	<i>6</i>
1.4.2	<i>Medvirkning barn og unge</i>	<i>6</i>
1.5	EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER I OMRÅDET	7
1.6	KOMMUNEPLANENS AREALDEL	8
1.6.1	<i>Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer som er relevante</i>	<i>9</i>
1.7	VIKTIGE FØRINGER	10
1.7.1	<i>Nasjonale føringer</i>	<i>10</i>
1.7.2	<i>Regionale føringer</i>	<i>10</i>
1.7.3	<i>Kommunale føringer</i>	<i>10</i>
2	DAGENS SITUASJON.....	11
2.1	BELIGGENHET OG PLANAVGRENSNING	11
2.2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	11
2.3	EIENDOM OG EIERFORHOLD	12
2.4	DAGENS AREALBRUK	13
2.5	NÆRINGSLIVET I OMRÅDET	16
2.6	STEDETS KARAKTER OG LANDSKAP	16
2.7	KLIMA	17
2.8	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	17
2.8.1	<i>Kulturminneundersøkelser</i>	<i>17</i>
2.8.2	<i>Nyere kulturminner og kulturmiljøer</i>	<i>18</i>
2.9	LANDBRUK	23
2.10	NATURVERDIER	24
2.11	REKREASJONSVERDI OG BRUK	25
2.12	SOSIAL INFRASTRUKTUR	26
2.13	BARN OG UNGES INTERESSER	26
2.14	TRAFIKKFORHOLD	27
2.15	KOLLEKTIVTILBUD	30
2.16	UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIGHET	30
2.17	VANNFORSYNING OG AVLØP	30
2.18	AVFALLSHÅNDTERING	32
2.19	ENERGI	32
2.20	RISIKO OG SÅRBARHET - EKSISTERENDE SITUASJON	33
2.21	GRUNNFORHOLD/FORURENSET GRUNN – SANITETSMAGASIN ØSTLANDET - AVFALLSFYLLING	34
3	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	35
3.1	OVERSIKT OVER AREALFORMÅL	36
3.2	HELHETLIGE GREP, VEI- OG PARKERINGSLØSNINGER SAMT UTEOPPHELDAREALER	36
3.2.1	<i>Nye vegløsninger, skille mellom myke og harde trafikkkanter</i>	<i>36</i>
3.2.2	<i>Opprydding i utflytende trafikkarealer – mer grønne lunger</i>	<i>37</i>
3.3	NÆRMERE BESKRIVELSE AV REGULERINGSFORMÅL	38
3.3.1	<i>Byggeområder for bolig (B1 – B2)</i>	<i>39</i>
3.3.2	<i>Byggeområde for sentrumsformål (SF1)</i>	<i>40</i>
3.3.3	<i>Byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting (T1 og T2)</i>	<i>41</i>
3.3.4	<i>Nærmiljøanlegg – Uroa (o_NMA1)</i>	<i>42</i>



3.3.5	Andre typer bebyggelse og anlegg - vannforsyningsanlegg (VF)	43
3.3.6	Avløpsanlegg (o_AV1)	43
3.3.7	Næringsområdet mellom Kveldsrovegen og Fabrikkvegen - Industri/Lager (I/L1 – I/L4).....	44
3.3.8	Laftekompaniet - Forretning/Tjenesteyting (F/T1).....	45
3.3.9	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1-3).....	46
3.3.10	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2).....	49
3.3.11	Grønnstruktur – park (o_PA1 – o_PA5).....	54
3.3.12	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	58
3.4	HENSYNSSONER	60
3.4.1	Oversikt over hensynssoner.....	60
3.4.2	Sikrings-, støy- og faresoner.....	60
3.4.3	Særlige hensyn til bevaring av friluftsliv og kulturmiljø	62
3.5	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	63
3.6	VANNFORSYNING- OG AVLØP	64
3.7	AVFALLSHÅNDTERING	65
3.8	UNIVERSELL UTFORMING.....	66
4	VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	66
4.1	VURDERING AV KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	66
4.1.1	Landskap og estetikk.....	66
4.1.2	Barn og unges interesser.....	66
4.1.3	Energi og klima.....	67
4.1.4	Naturmangfold og miljø.....	67
4.1.5	Landbruk.....	67
4.1.6	Trafikksikkerhet.....	67
4.2	VURDERING ETTER NATURMANGFOLDLOVEN	67
4.2.1	Avbøtende tiltak.....	68
5	VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER	69
5.1	VURDERING AV INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART	69
5.2	VURDERING AV INNSPILL TIL HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	69
6	AVSLUTTENDE KOMMENTAR	69



1 INNLEDNING

1.1 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 samskapningspartner 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 melkefabrikk med tilgrensende industri-, kultur – og friluftsområder.

1.2 Hensikten med planforslaget

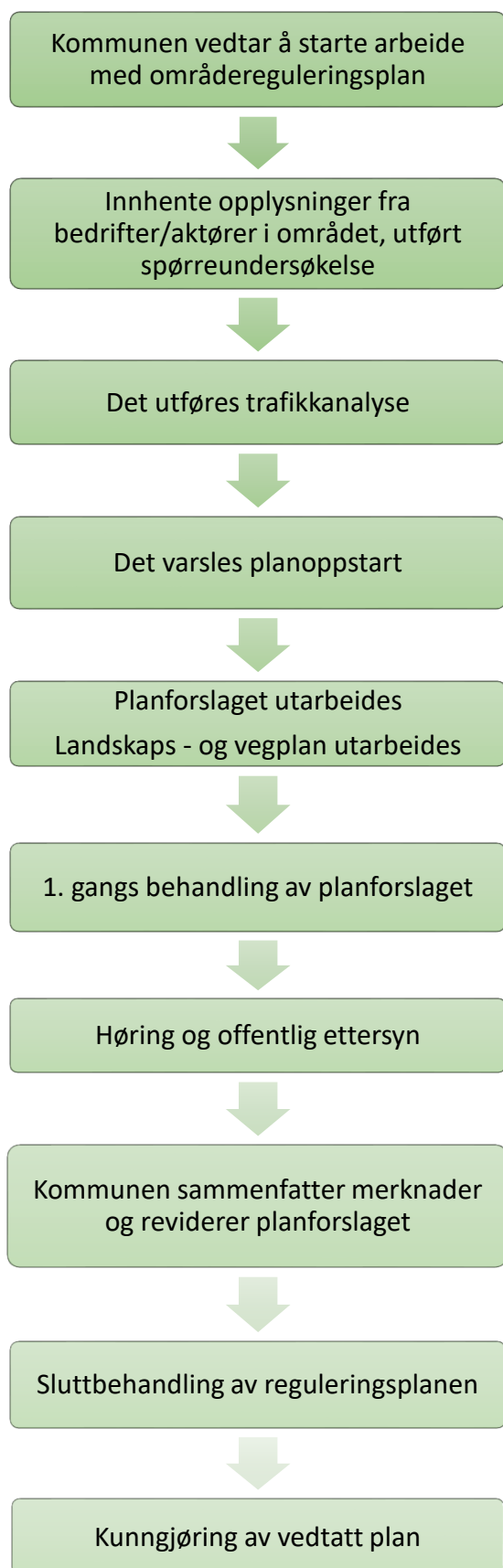
Hensikten med planarbeidet er å legge rammer for en målrettet utvikling gamle Kapp melkefabrikk med parkområder og omkringliggende bebygde områder.

1.3 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.



1.4 Plan – og utredningsprosess



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

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 2022 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 07.12.2022 i sak 143/22.



1.4.1 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 gjennomført møter 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 og til et foreløpig planutkast er det kommet en rekke gode innspill.

1.4.2 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. Det er gjennomført intervjuer med ungdom som oppholder seg på Skibladnerbrygga.

Intervjuene bekreftet at brygga er et viktig møtepunkt for ungdom. I tillegg viste det seg at gjestehavna er viktig



1.5 Eksisterende reguleringsplaner i området

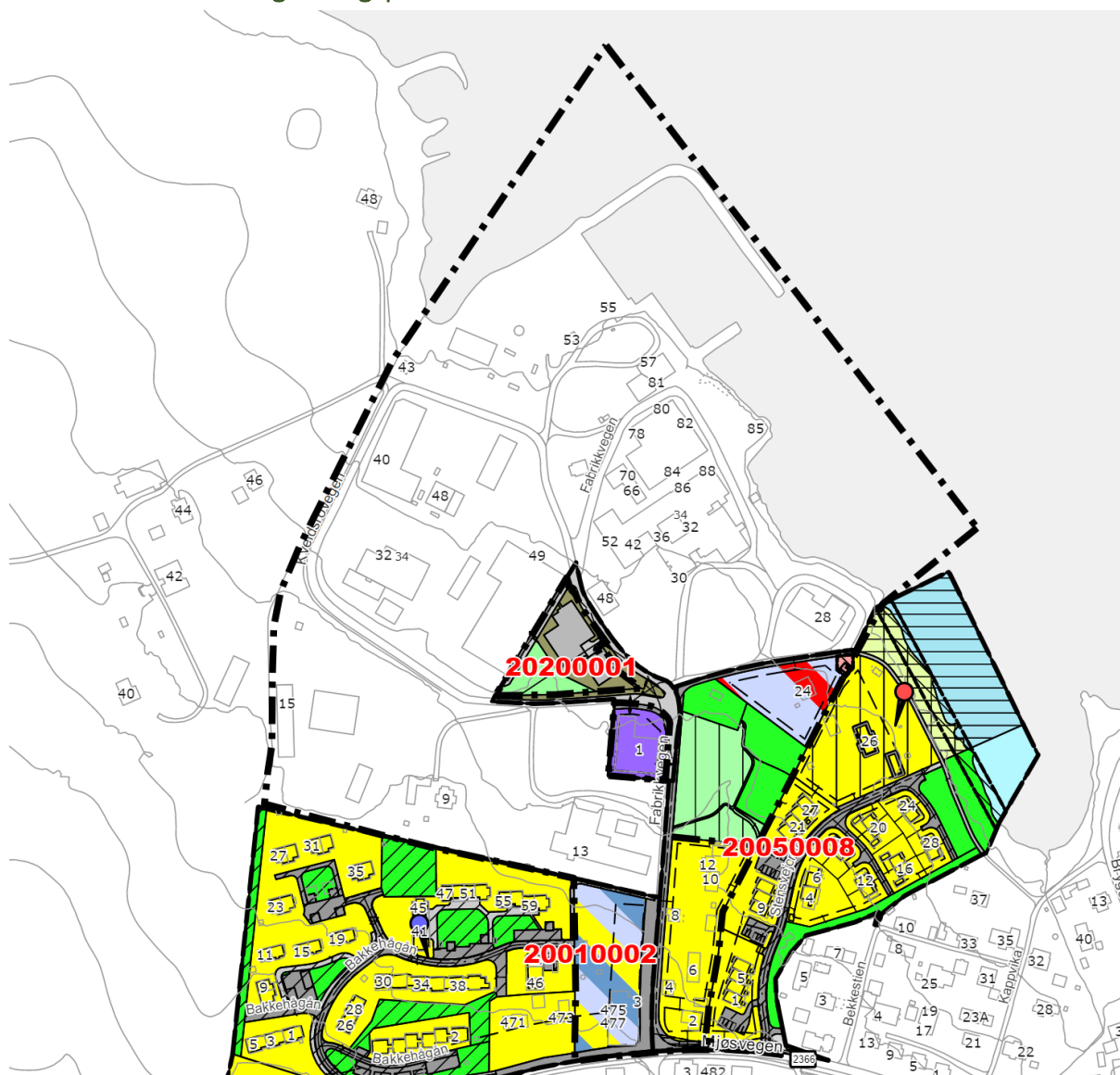


Fig.1 Avgrensning av områderegeringsplanen sett sammen med gjeldende detaljreguleringsplaner

Området berører tre eksisterende reguleringsplaner. Alle tre skal delvis oppheves og erstattes av områderegeringsplanen. 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

Tabell.1 Områder i gjeldende planer som skal erstattes av områderegeringsplanen



1.6 Kommuneplanens arealdel

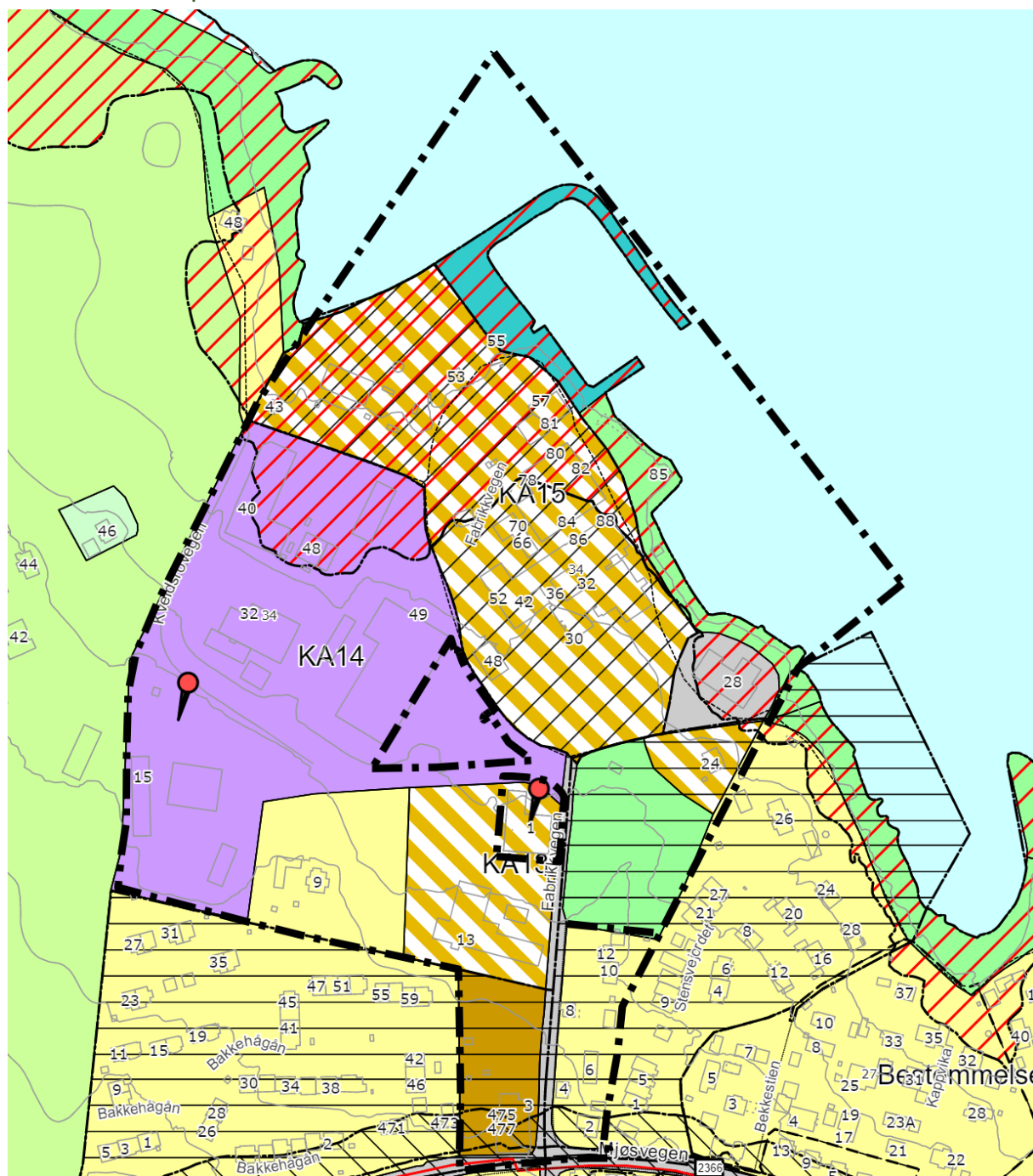


Fig. 2 Avgrensning av planområdet med gjeldende kommuneplan

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

1.6.1 Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer som er relevante

Følgende bestemmelser i Kommuneplanens arealdel har vært styrende for utarbeidelse av reguleringsplanen:

§ 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

Andre aktuelle bestemmelser som har vært relevante er:

§ 2.2.4 Bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende, § 2.2.1 Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer, § 2.1.2 Parkeringskrav,



1.7 Viktige føringer

1.7.1 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

1.7.2 Regionale føringer

- Innlandsstrategien 2020-2024
- Regional plan for folkehelse 2018-2022
- Forventninger til kommunal arealplanlegging fra Fylkesmannen i Oppland, 2015.
- 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)

1.7.3 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. 3 Planområdets beliggenhet

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. 4 Flyfoto 2020



Fig. 5 Flyfoto 1949



2.3 Eiendom og eierforhold

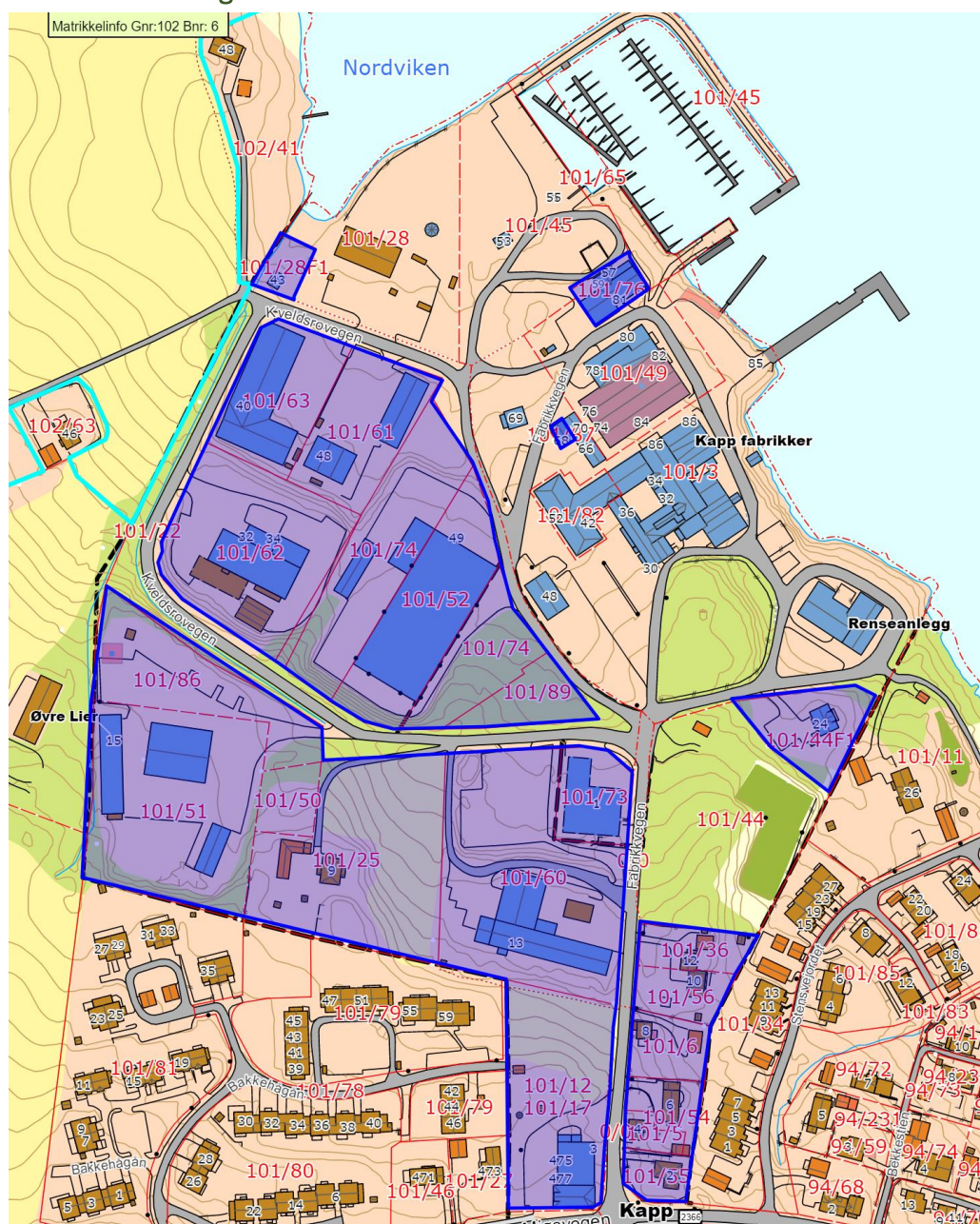


Fig. 6 Kartet viser eiendommer som er i privat eie i blått. Det øvrige arealet eies av Østre Toten kommune og Østre Toten eiendomsselskap AS.

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 industri- og servicebedrifter, Mjøsas Ark/Mjøsmuséet, Kulturskolen mm. Etter brannen i lagerhallene i 2021 er industriproduksjonen flyttet ut av området, det samme gjelder kunstateliet og deler av lageret til Friskus IL. De to mest brannskadde lagerhallene, er revet, mens den tredje hallen er sikret.

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.



Fig 7 Yrende aktivitet i atriumet



Fig 8 Fabrikkens fasade mot øst



Fig 9 Gamle Kapp melkefabrikker. Brygge for Skibladner ses til venstre, båthavna til høyre (Skråfoto 2007).

Båthavn, restaurant og arena for sommershow

Vest for Kapp melkefabrikk, er Kapp båthavn med parkeringsplass og klubblokale for Kapp båtforening samt restauranten Fjorn. Båthavna har plass til i underkant av 120 båter. Det er venteliste på båtplass i havna. Uteområdet som på sommerstid brukes som arena for Urbane totninger sitt sommershow på Kapp, ligger mellom båthavna og det nye industriområdet.

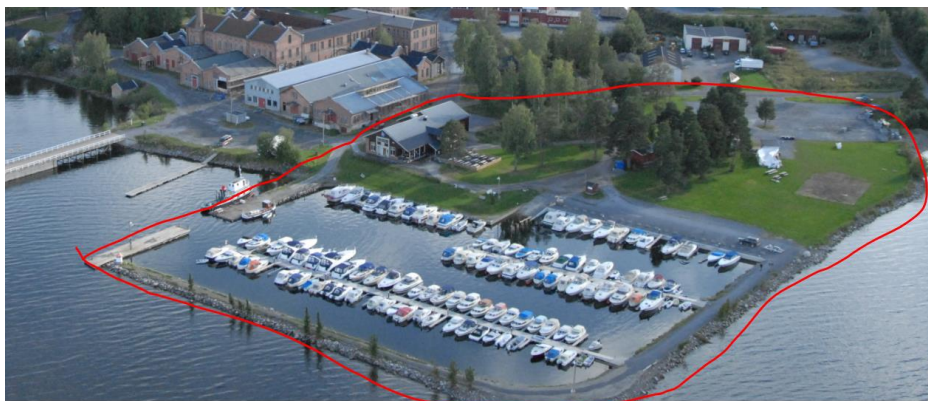


Fig 10 Kapp båthavn med klubblokaler og restauranten

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 11 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. Anlegget har begrenset hydraulisk kapasitet.



Fig 12 Kapp renseanlegg

Det nyere industriområdet og næringslivet i området:

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. Området ble utviklet i regi av kommunens eget tomteselskap, og industribebyggelsen er oppført i perioden 1980 til 2010. Området har ikke vært regulert.

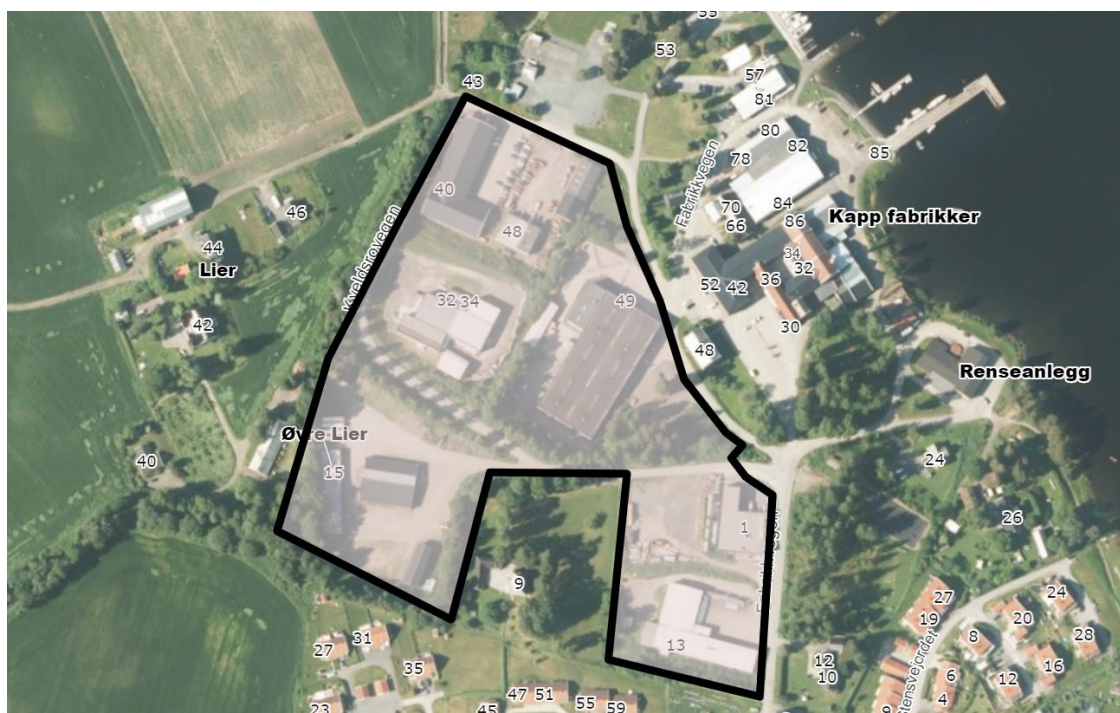


Fig 13 Det nyere industriområdet inntil gamle Kapp melkefabrikk.

Forretningsgården – Haggården

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 fasadeendringer og tilbygg som har endret deler av bygget.



Fig 14 Haggården.

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 15 Utsnitt av boligbebyggelsen øst for Fabrikkvegen.

Kveldsro - tidligere Kontorsjef Hjerkinns bolig

Det ble totalt oppført fem boliger for ledelsen i Kapp melkefabrikk. Kveldsro, tidligere kontorsjef Hjerkinns bolig, er en større villaeiendom som ligger innenfor planområdet.



Fig 16 Eiendommen Kveldsro sett fra Kveldsrovegen.

2.5 Næringslivet i området

Området er kommunens største klynge av små og mellomstore bedrifter. Fordelt på Kapp melkefabrikk og det omkringliggende næringsområdet er det i overkant av 50 bedrifter med i underkant av 200 ansatte. Dette kommer i tillegg til Mjøsuseet (Mjøsas Ark) og Østre Toten kulturskole.

Kapp næringshage AS ble stiftet i 2003. Næringshagen ble utviklet i samarbeid mellom Østre Toten kommune i samarbeid med Gjøvik kunnskapspark og delfinansiert av næringshageprogrammet. Tilskuddet til Kapp næringshage er senere utviklet og Østre Toten eiendomsselskap AS overtok driften av næringshagen i 2016, og leier ut kontorer til en rekke bedrifter.

Samlet framstår området som en attraktiv næringsklynge med et stort spekter av bedrifter med verksteder, produksjonsbedrifter og tjenesteytende næringer.

2.6 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 mellom områdene 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)

Sett fra Mjøsvegen skjærer nyere boligbebyggelse og vegetasjon for innsyn til det nyere industriområdet, mens boligeiendommen Kveldsro og Kapp melkefabrikk er synlig. Sett fra Nylinna skimtes deler av den historiske bebyggelsen over taket til nyere industribygg.



Fig 16 Den gamle bebyggelsen kan skimtes fra Mjøsvegen.



Fig 17 Den gamle bebyggelsen kan skimtes fra Nylinna.

2.7 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. Det siste året har Kapp hatt nedbør i 123 dager, laveste temperatur var -20,6 og høyest er 28,6 grader.

2.8 Kulturminner og kulturmiljø

2.8.1 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.



2.8.2 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. Vikingmelk produksjonen opphørte i 1928. Etter 1928 var det fortsettelse med redusert bemanning og nye produkter. Historien er fremdeles godt lesbar, gjennom fabrikkanlegget, velholdte administrasjonsboliger og arbeiderboligene i Kappvika.



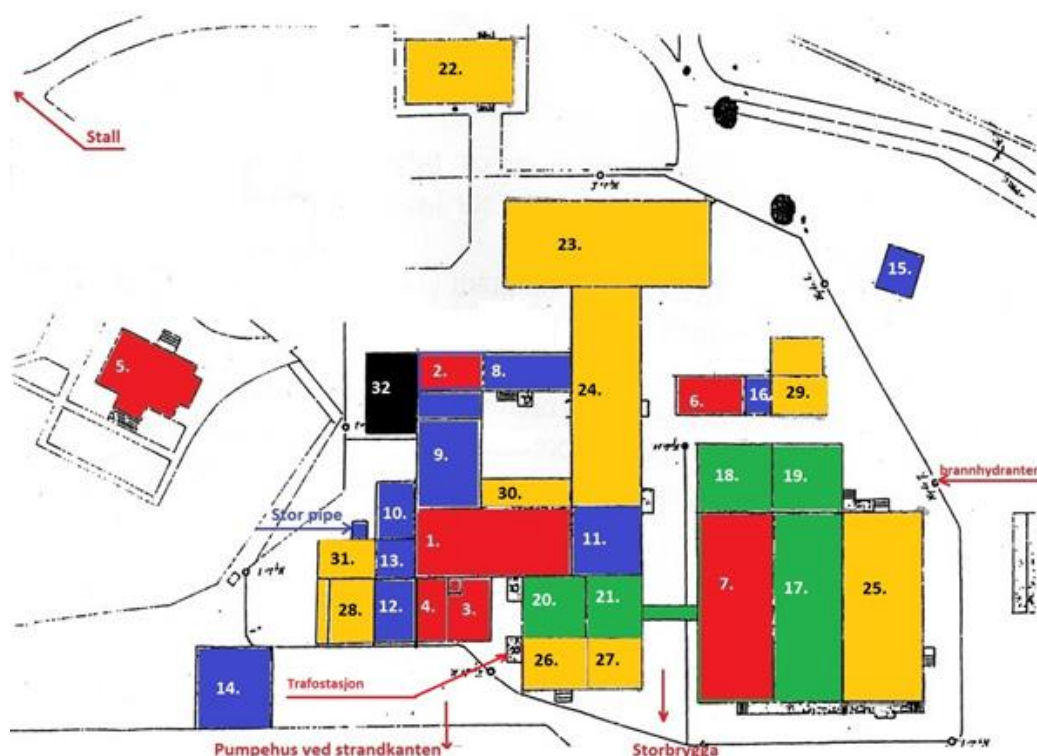
Fig 18 Flyfoto fra 1949 viser Kapp melkefabrikk, Hauggården, boliger for administrativ ledelse og arbeiderboliger



Fig 19 Flyfoto fra 2022 viser Kapp melkefabrikk, Hauggården, boliger for administrativ ledelse og arbeiderboliger



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



Første fabrikkkanlegget 1891	12. Utvidelse av kjellerommet	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 20 Fabrikkkanlegget er bygd opp under tidsepoken 1891 til 1912

Det har skjedd få endringer i bygningsmassen etter etableringen av anlegget. Bygg nr. 5, administrasjons-/direktørboligen 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 fem boligeiendommer for ledelsen i Kapp melkefabrikk. Direktør- og representasjonsboligen som lå i parkområdet rett øst for fabrikkens brant på et tidlig tidspunkt. Kveldsro er den eneste av administrasjonsboligene som nå befinner seg innenfor planområdet. Eiendommen er godt ivaretatt. Det er foretatt fasadeendringer på boligen, og oppført tilbygg til uthuset i den senere tid.



Fig 21 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, og brukes i dag som bolig og arbeidssenter for psykisk utviklingshemmede. Eiendommen er ikke regulert.

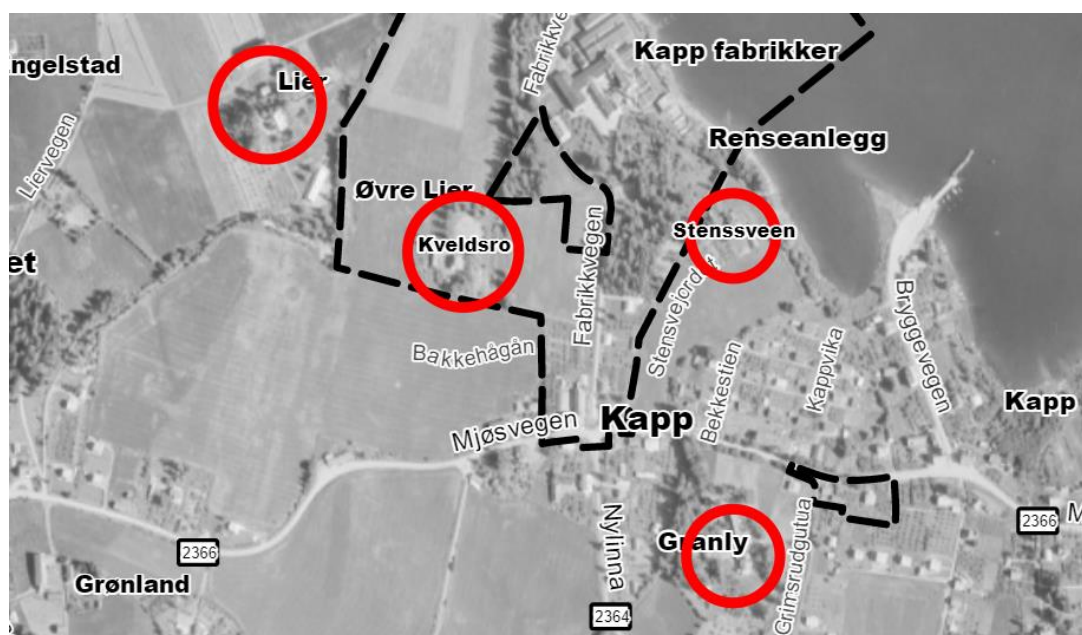


Fig 22 Flyfoto 1964 viser plasseringen av boliger som har tilhørt ledelsen i Kapp melkefabrikk.



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 23 Arbeiderbolig i øvre del av Fabrikkvegen (Streetwiev 2019)

Uteplasser og kaianlegg

Parker og plasser i området er en viktig del av områdets kulturhistorie. Innenfor planområdet omfatter dette hageanlegget til direktørboligen og arealet ved siden av kontorbygningen. I tillegg har det vært hageanlegg både i tilknytning til eiendommen Kveldsro og Hauggården i krysset Fabrikkvegen/Mjøsvegen. Utenfor planområdet er deler av hageanleggene til Dr. Sopp på Lier og Fabrikksjef Ruch på Stensveen videreført.



Fig 24 Havneområdet – flyfoto 1949



Fig 25 Havneområdet – flyfoto 2022

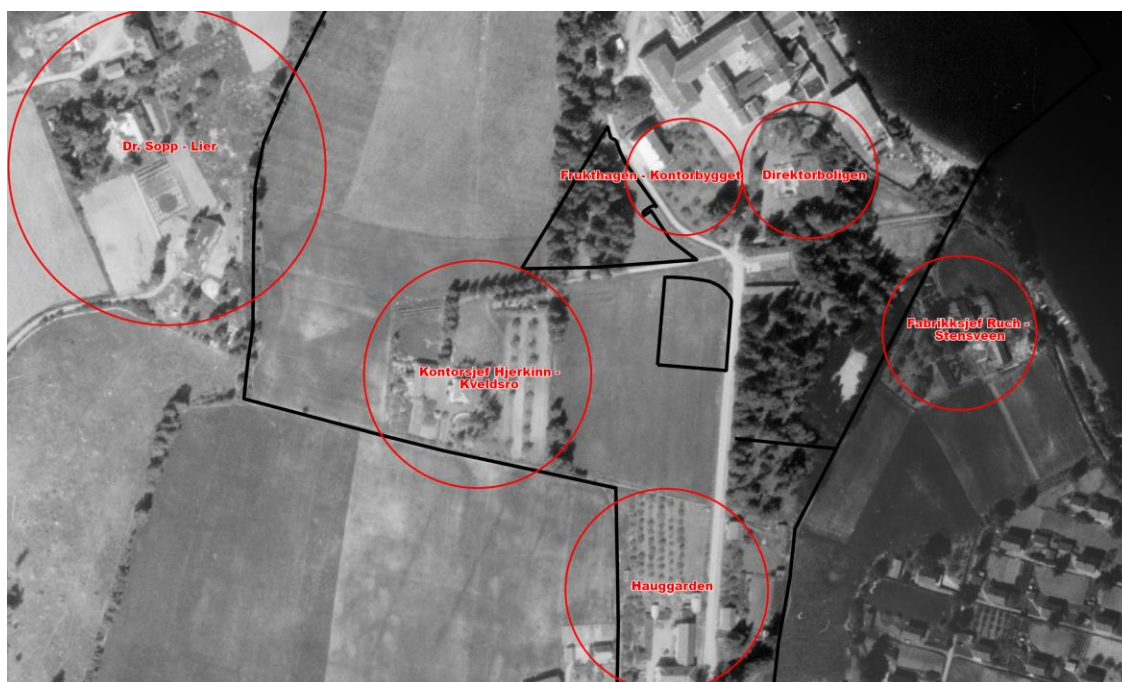


Fig 26 Hageanleggene - flyfoto 1949

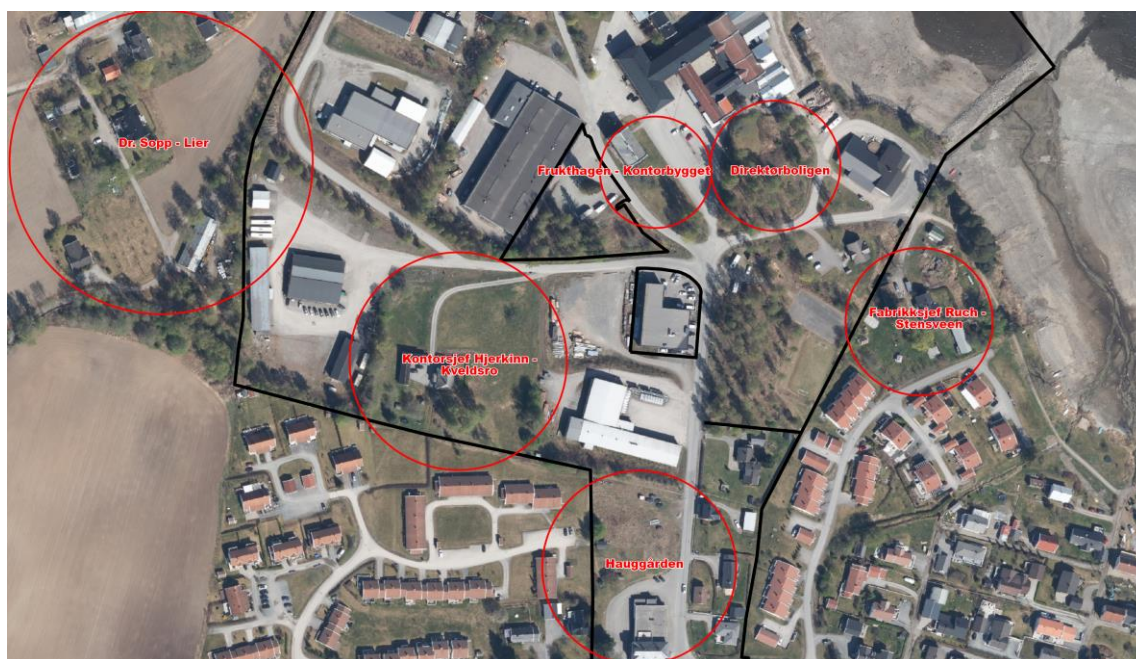


Fig 27 Hageanleggene - flyfoto 2022

2.9 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. Skogholtet ved Uroa, et areal på 5,6 daa registrert som skog av høy bonitet.



2.10 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). 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.

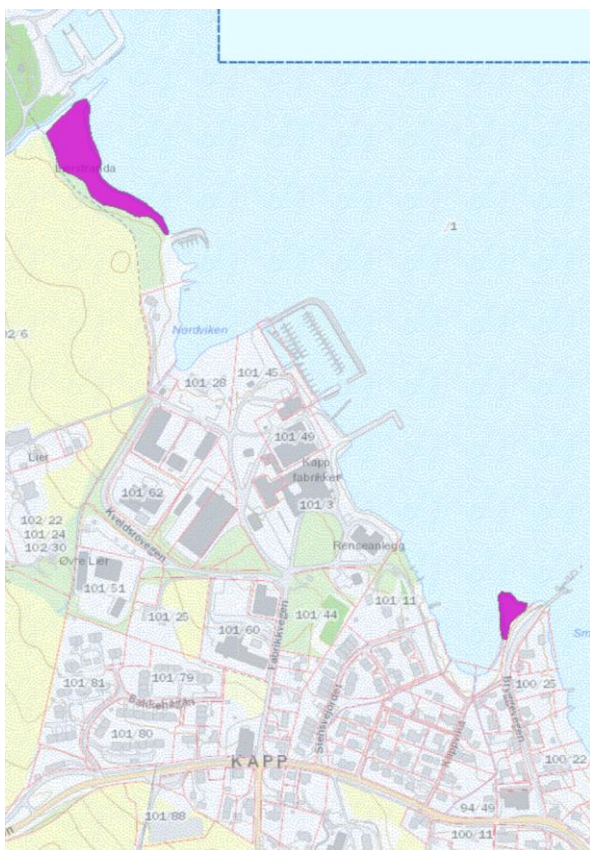


Fig 28 NiN-kartlegging 2018 – viste ingen verdifulle naturtyper innenfor planområdet

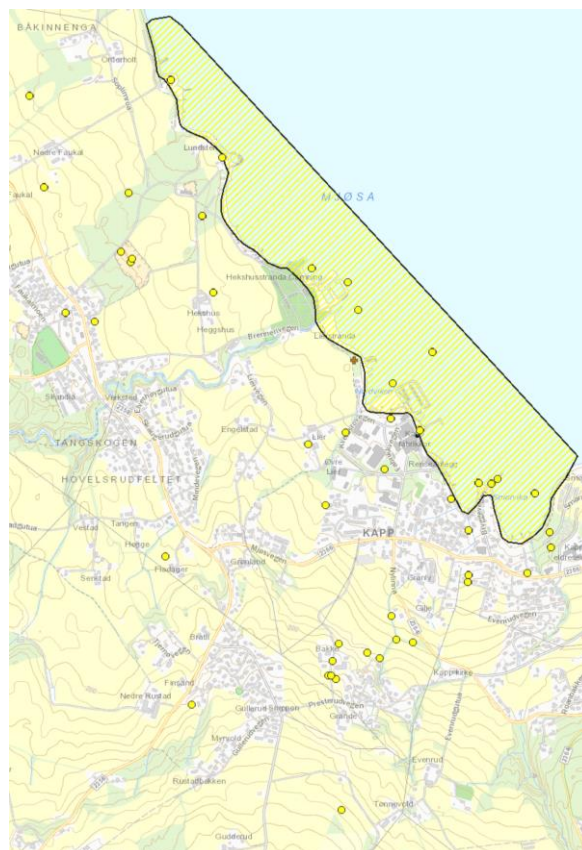


Fig 29 DN-Håndbok 13. Deltaområde ved utløpet av Hekshuselva er kartlagt som et svært viktig deltaområde, som er viktig for en rekke truede fuglearter.

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. Det ble gjennomført hogst i dette området 2021, alle større trær ble da fjernet. Ask er et truet treslag i Norge på grunn av sykdomsangrep 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.

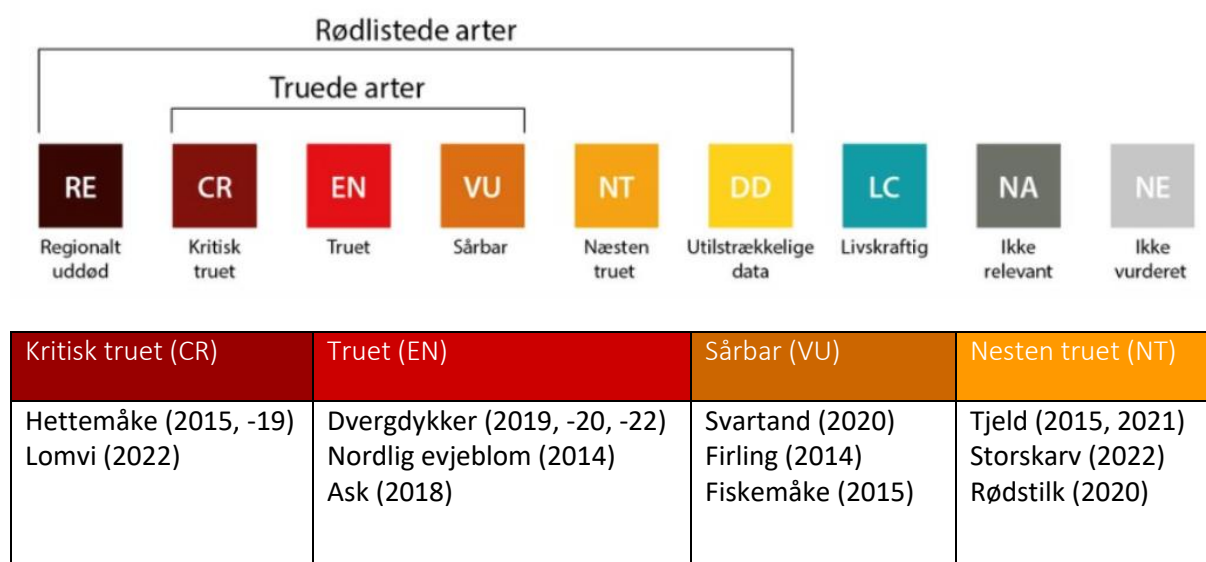


Fig 30 viser rødlistede arter innenfor området

Fremmede arter

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

2.11 Rekreasjonsverdi og bruk

Områdene langs Mjøsa har høy verdi både for lokalbefolkningen og tilreisende. Pilegrimsleden og Strandstien går gjennom området. Sommerstid er Skibladnerbrygga på Kapp et samlingspunkt for ungdom. Området er tilrettelagt for padlere også funksjonshemmede. Idrettslaget Friskus IL, et idrettslag som jobber etter prinsippet for omvendt integrering, har båtsportaktiviteter tilpasset funksjonshemmede i området. Det er det opparbeidet ny lekeplass inntil restauranten Fjorn, og nærmiljøanlegg med skøytebane (Uroa).

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.

2.12 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca. 1 km fra Kapp barnehage og Kapp barneskole, og med god tilgang til sosiale møteplasser sommer som vinter. 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.

2.13 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.



Fig 31 Uroa sommer og vinter (Bilde: skoleaviser.no)

Skibladnerbrygga

Sommerstid er Skibladnerbrygga et viktig uformelt treffsted for eldre barn til 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 ble etablert både for å bedre kontakten med ungdomsmiljøet og gi tilreisende informasjon om tilbud i nærområdet.



Fig 32 Skibladnerbrygga brukes til opphold og bading, og er et viktig møtested for ungdom.

Lekeplass ved Fjorn

Inntil restauranten Fjorn er de opparbeidet lekeplass for de minste barna. Lekeplassen er opparbeidet av Kapp båtforening i samarbeid med Østre Toten kommune, og er finansiert av midler fra Kapp/Nordlia arbeiderforening og tippemidler.

Atkomst til Uroa, Kulturskolen og strandsona

Alle områder hvor barn og unge møtes kan nås via trafiksikre atkomster. For mange vil dette innebære omveier. Mange benytter derfor Fabrikkvegen når de skal ned til området. Langs Fabrikkvegen 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.

2.14 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.

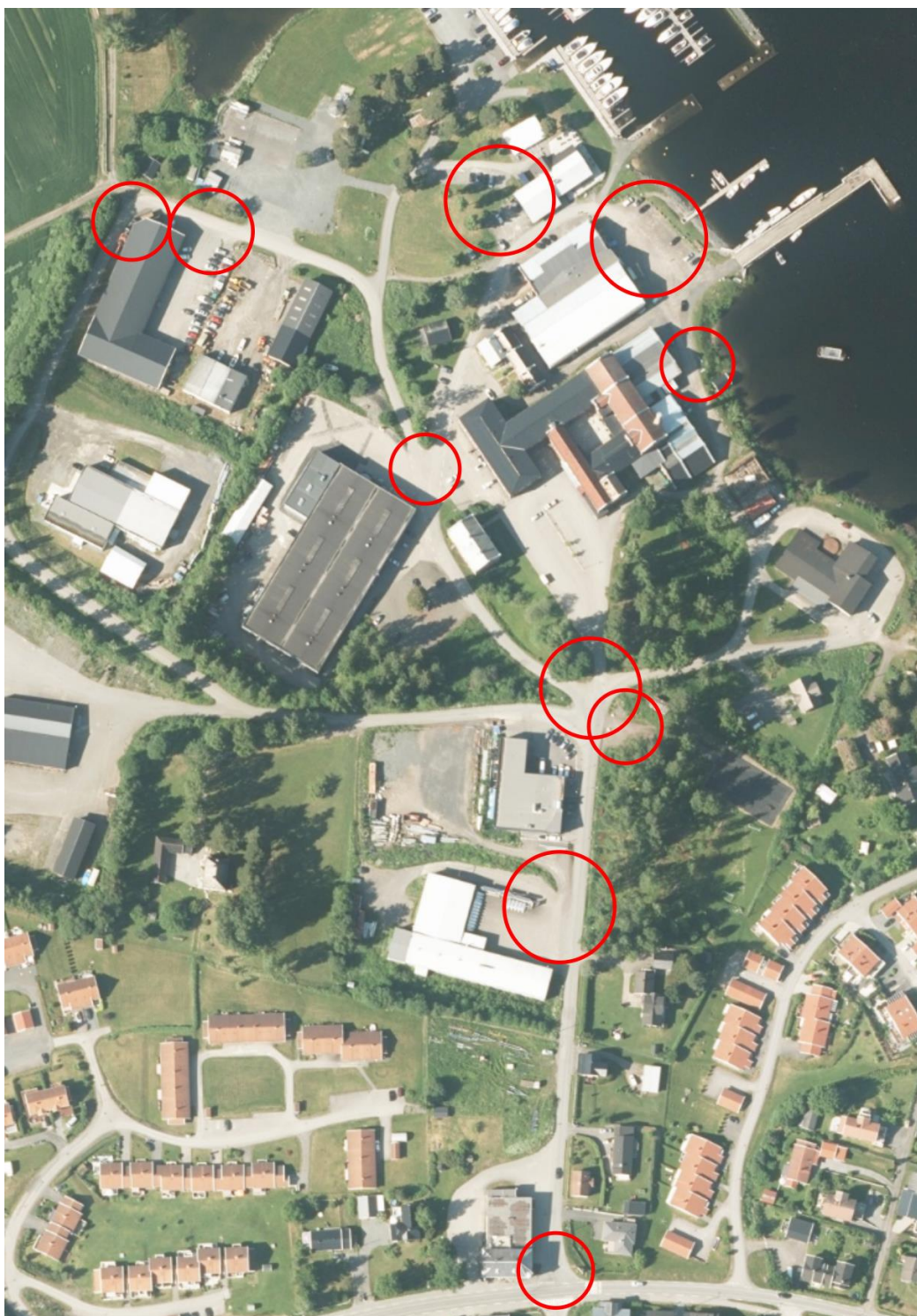


Fig 33 Flyfoto 2020 viser trafikkområder med utfordringer

Atkomst inn i området

Eneste kjøreatkomst inn i området er krysset Mjøsvegen/Fabrikkvegen. Fabrikkvegen har en tilfredsstillende vegbredde, men en uheldig vertikal kryssutforming. Stigningen inn på krysset til Mjøsvegen er 6,5% mot vegkant, noe som skaper utfordringer spesielt for store kjøretøyer vinterstid.

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 34 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. Innenfor planområdet er det flere snarveger som brukes av myke trafikanter.

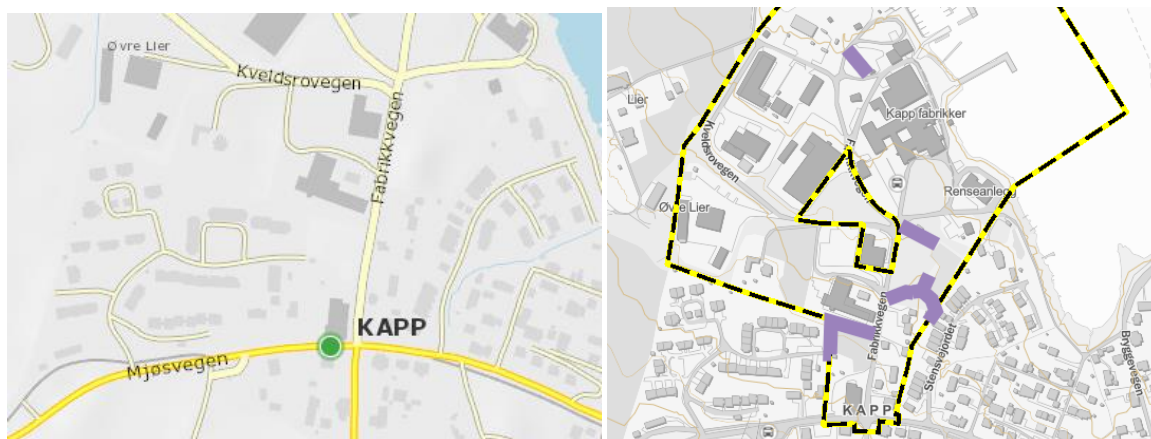


Fig 35 Illustrasjon som viser lokalisering av registrert ulykke i 1996 samt etablerte snarveger.

2.15 Kollektivtilbud

Kapp, mellom Kapp skole og nordover mot Gjøvik har kommunens beste kollektivtilbud, med halvtimersavganger om morgenen og på ettermiddagen og ellers timesavganger (Ringrutene B46 og B47).

I skoleferien går båten Mjøscharter mellom Mjøsbyene Hamar, Brumunddal og Gjøvik.

I sommerperioden går hjuldampere Skibladner i rute mellom Mjøsbyene, med anløp på Kapp. Skibladner er ikke en del av det ordinære rutetilbudet, men mer rettet mot turisttrafikk.

2.16 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 gode HC-plasser i området. Inngangen til Kulturskolen er tilgjengelig for rullestolbrukere.

2.17 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 planlagt utbygging i Smørvika.

Det er god kapasitet når det gjelder forbruksvann, men for lav kapasitet innenfor 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.

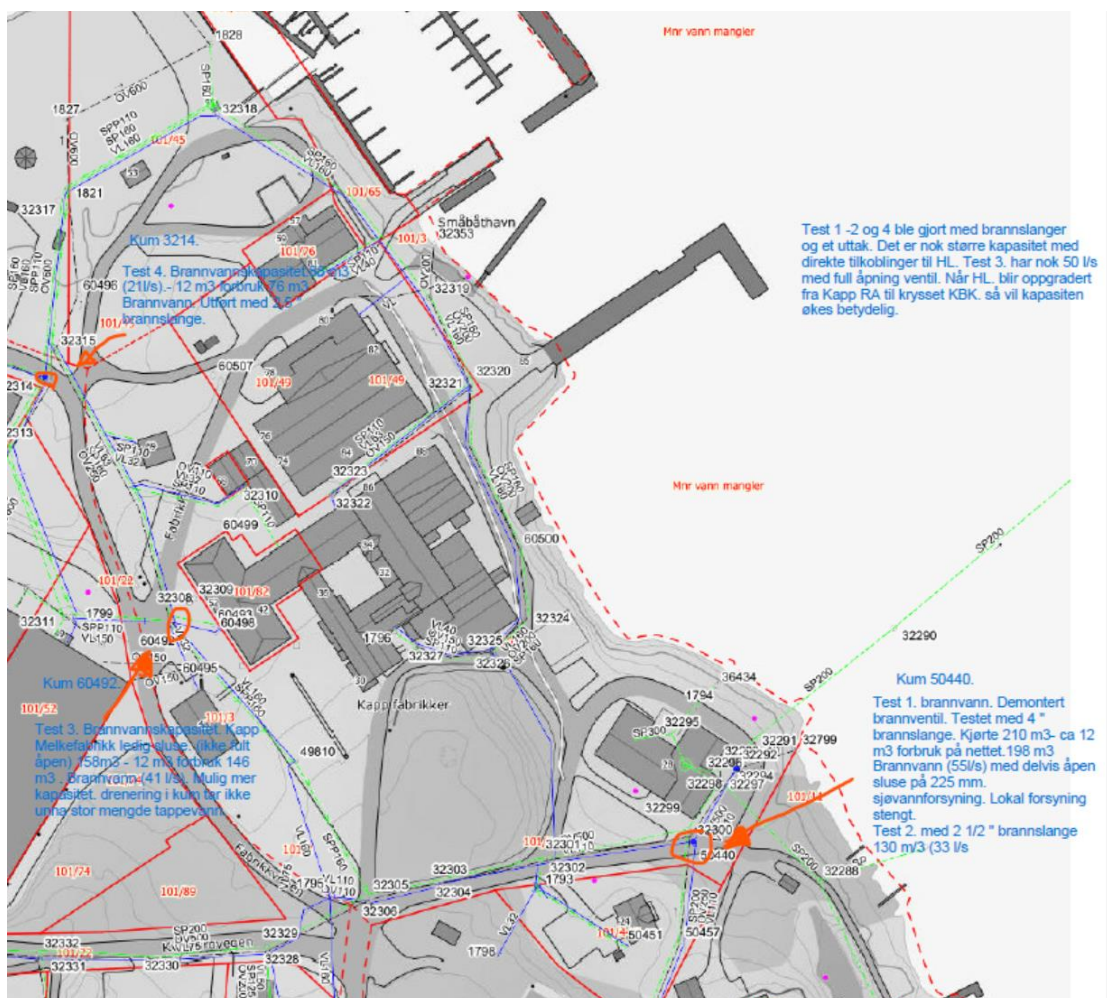


Fig 36 Kartet viser punkter for test av brannvannskapasitet. Lengst mot nordøst er det ikke tilfredsstillende kapasitet.

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.

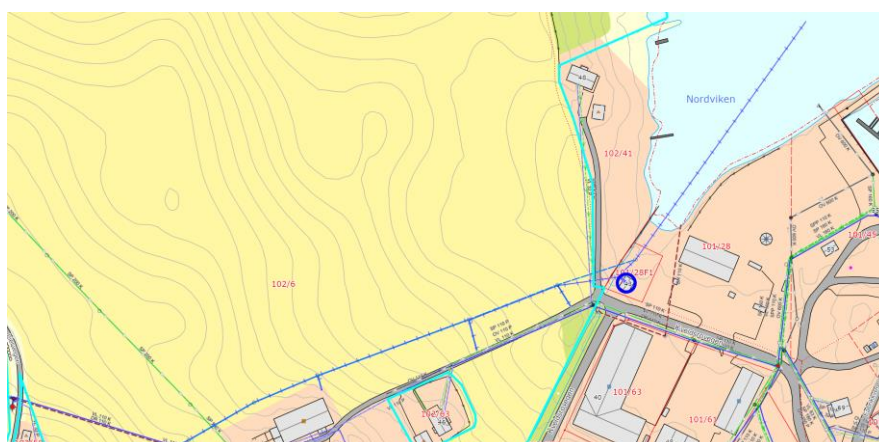


Fig 37 DA Hoff vatningsanlegg har inntaket sitt i Nordviken helt vest i planområdet.



2.18 Avfallshåndtering

Innenfor området er det liten struktur på innsamlingspunkter for avfall. Plasseringen virker noe tilfeldig og det benyttes alt fra containere, nye og eldre type dunker til ulike typer småsamlere.

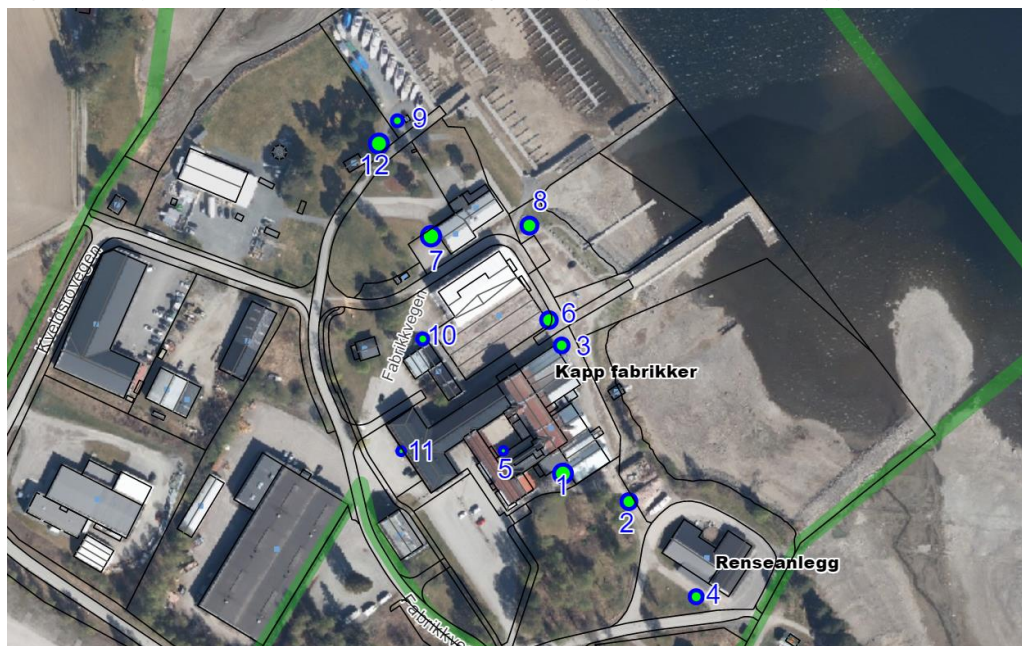


Fig 38 viser flyfoto med plassering av innsamlingspunkter, med foto av valgte løsninger

2.19 Energi

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

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



2.20 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, servicenæring, kulturskole, båthavn og anløpssted for Skibladner. Uteområdene blir brukt til alt fra uorganisert friluftsliv til Urbane Totningers sommershow. Pilegrimsleden går gjennom området.

Planområdet er bebygd og omgitt av parkområder.



Fig 39 Planområdet sett fra Mjøsa

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 redningsvesensforskriften 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 bebyggelse. Båthavn og området for utendørs arrangementer har vært utsatt for flom i nyere tid.

Overvannsflom:

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



2.21 Grunnforhold/forurensset grunn – Sanitetsmagasin Østlandet - avfallsfylling

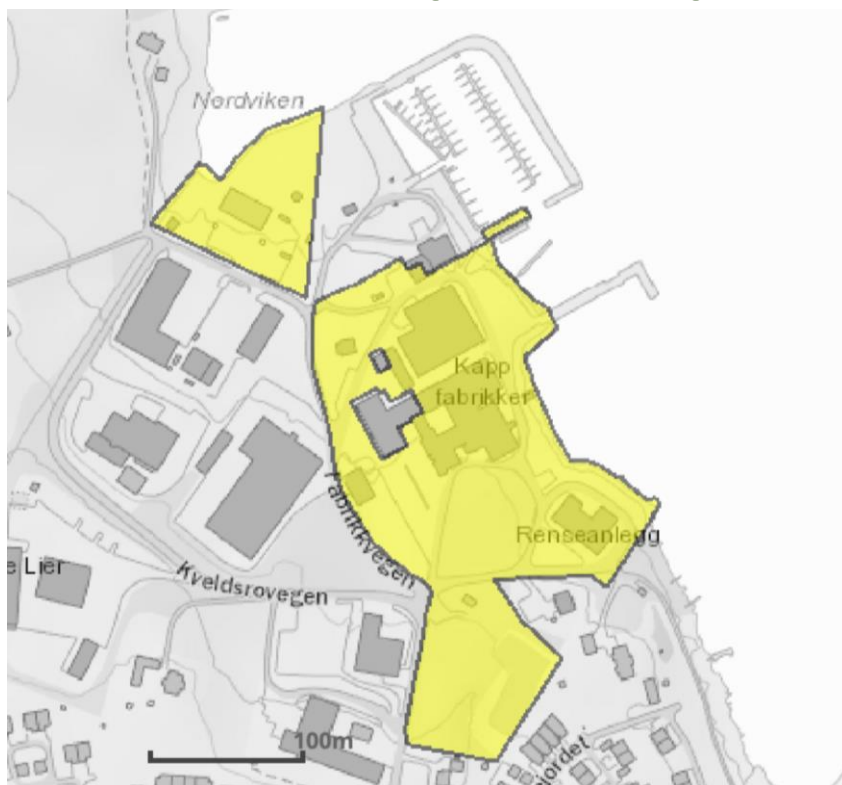


Fig 40 Kartutsnittet viser kartlagte områder med forurensset grunn.

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

Stoff	Status
Arsen (As)	Påvist forurensning
Krom - treverdige (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 41 Registrerte forurensninger - krigsetterlatenskaper



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 legger til rette for en videreutvikling av disse kvalitetene. Den historiske bygningsmassen til Kapp melkefabrikk er regulert til bevaring, med unntak av to av lagerbyggene som brant i 2021, kullbingen og ekspedisjonskontoret. Kontorsjef Hjerkinns bolig (B2) reguleres også til bevaring. 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..

Kapp melkefabrikk – en oase for kultur og friluftsliv ved Mjøsa

Planforslaget ivaretar 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 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.

Båtliv og friluftsliv

Kapp småbåthavn er viktig for båteiere og det legges opp til en begrenset utvidelse av småbåthavnen for at flere båteiere skal ha mulighet for båtplass. Det legges til rette for parkeringsplass i samme omfang som dagens. Det tillates ikke utendørs vinterlagring av båter. Dette gjøres for at området skal være attraktivt også vår og forsommer.

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 er det i tillegg til næringsformål regulert til sentrumsformål. Dette innebærer at eksisterende industritomt langs Fabrikkvegen enten kan detaljreguleres til sentrumsformål eller videreutvikles til næringsformål industri/lager.

Boligutvikling - fra industri til bolig

Industritomt sørvest i planområdet foreslås regulert til boligformål i tillegg til dagens bruk som er næringsformål. Området ligger inntil Kveldsrovegen i nord, det etablerte boligområdet Bakkehågan i sør, og med boligeiendommen Kveldsro i øst. Dette innebærer at eksisterende industritomt enten kan detaljreguleres til boligformål eller videreutvikles til næringsformål industri/lager.



3.1 Oversikt over arealformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1110 - Boligbebyggelse (2)	15,40
1130 - Sentrumsformål	5,30
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting (2)	2,70
1440 - Nærmiljøanlegg	7,30
1541 - Vannforsyningsanlegg	0,60
1542 - Avløpsanlegg	2,90
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (3)	31,00
1814 - Forretning/tjenesteyting	2,10
1826 - Industri/lager (4)	22,50
Sum areal denne kategori:	89,80
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (8)	8,30
2012 - Fortau (3)	0,70
2014 - Gatetun (2)	0,60
2015 - Gang-/sykkelveg (7)	0,90
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (8)	5,50
2080 - Parkering (5)	3,30
Sum areal denne kategori:	19,30
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3030 - Turdrag	0,10
3050 - Park (5)	18,80
Sum areal denne kategori:	19,00
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6220 - Havneområde i sjø	5,00
6230 - Småbåthavn	14,60
6620 - Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	8,80
6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (2)	14,50
Sum areal denne kategori:	42,90
Totalt alle kategorier:	171,00

3.2 Helhetlige grep, vei- og parkeringsløsninger samt uteoppholdsarealer

3.2.1 Nye vegløsninger, skille mellom myke og harde trafikanter

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. 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 i øst. Planforslaget legger opp til en opprydding, med skille mellom myke og harde trafikanter.



Fig 42 Ny trafikk-løsning med gangatkomst – øvre del



Fig 43 Ny trafikk-løsning med gangatkomst – nedre del

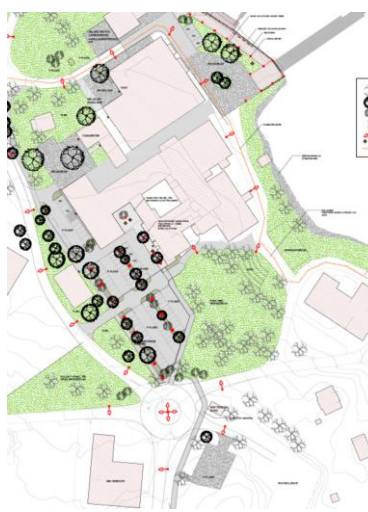
3.2.2 Opprydding i utflytende trafikkarealer – mer grønne lunger

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

Det er utarbeidet en landskapsplan som setter rammene for grøntområdene. 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.



Fig 44 Landskapsplanen viser opprydding i parkerings- og manøvreringsarealer





3.3 Nærmere beskrivelse av reguleringsformål

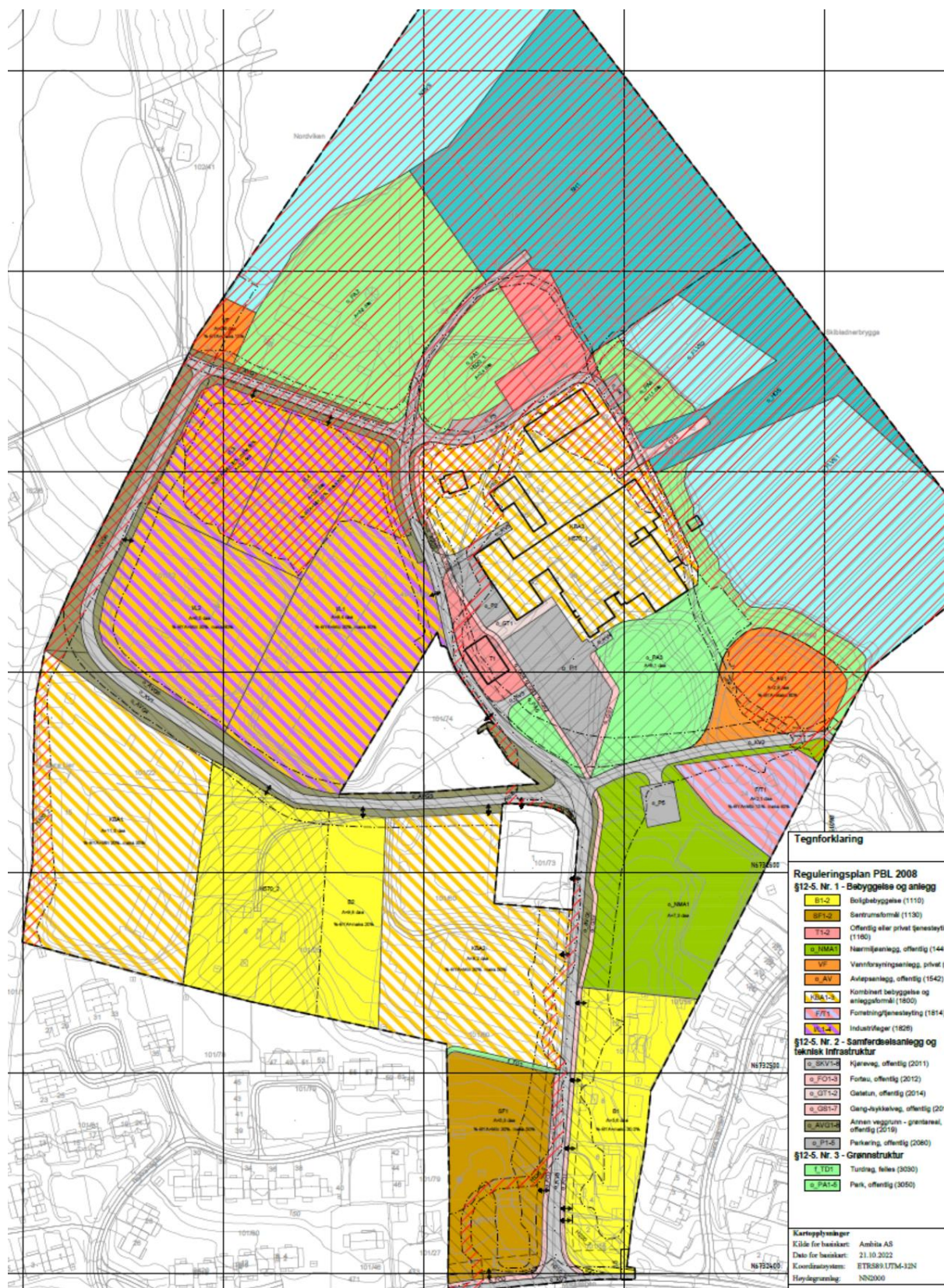


Fig. 45 viser plankart for området



3.3.1 Byggeområder for bolig (B1 – B2)

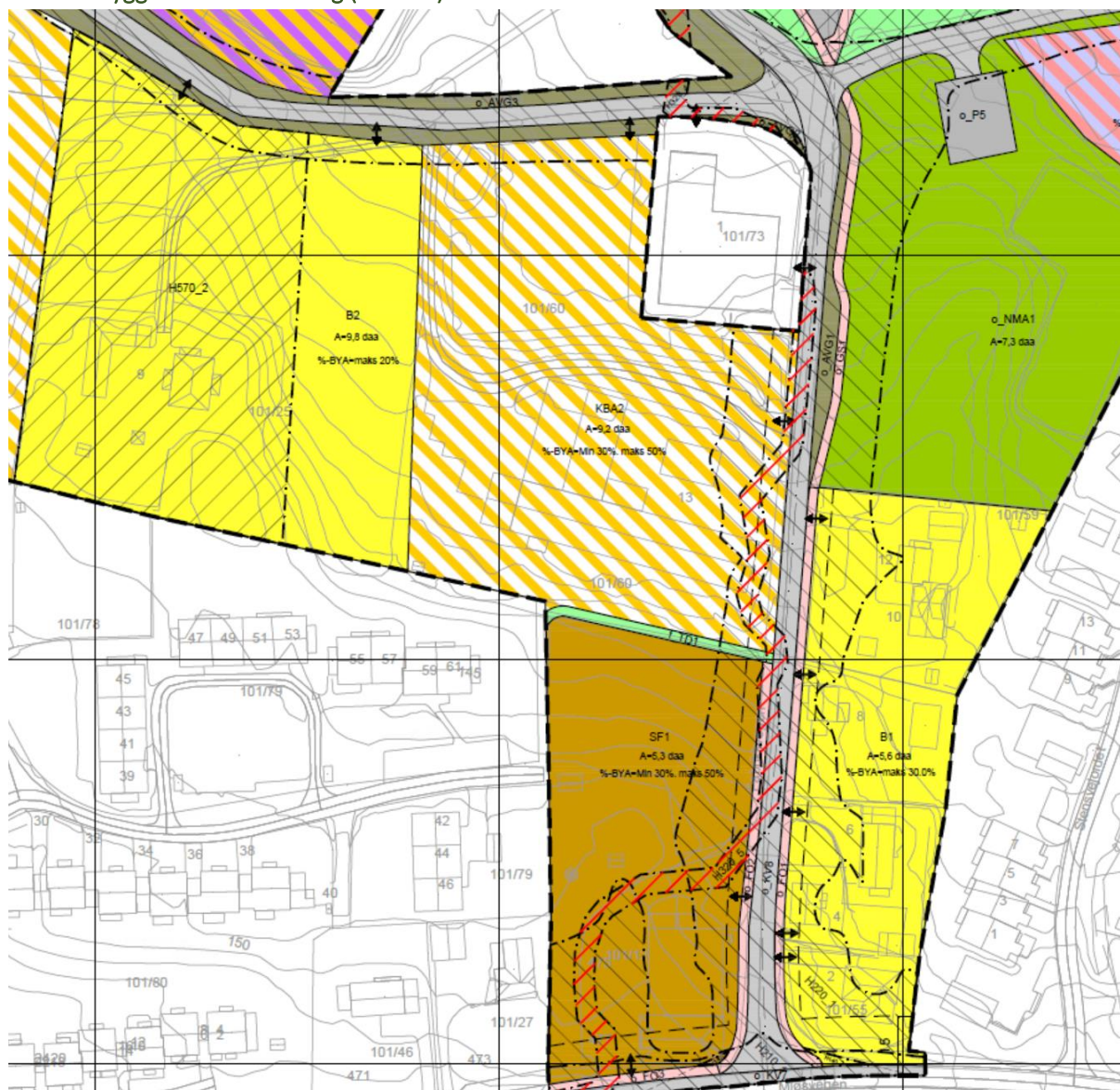


Fig 46 viser byggeområdene for bolig B1-B2. B1 og B2 er i dag etablerte eneboligområder

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 % BRA. 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.

3.3.2 Byggeområde for sentrumsformål (SF1)



Fig 47 viser områdene SF1 som er regulert til sentrumsformål.

Området vest for Fabrikkvegen ned til snarvegen (f_TD1) reguleres til sentrumsformål (SF1). 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. Området 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.

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.

3.3.3 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.

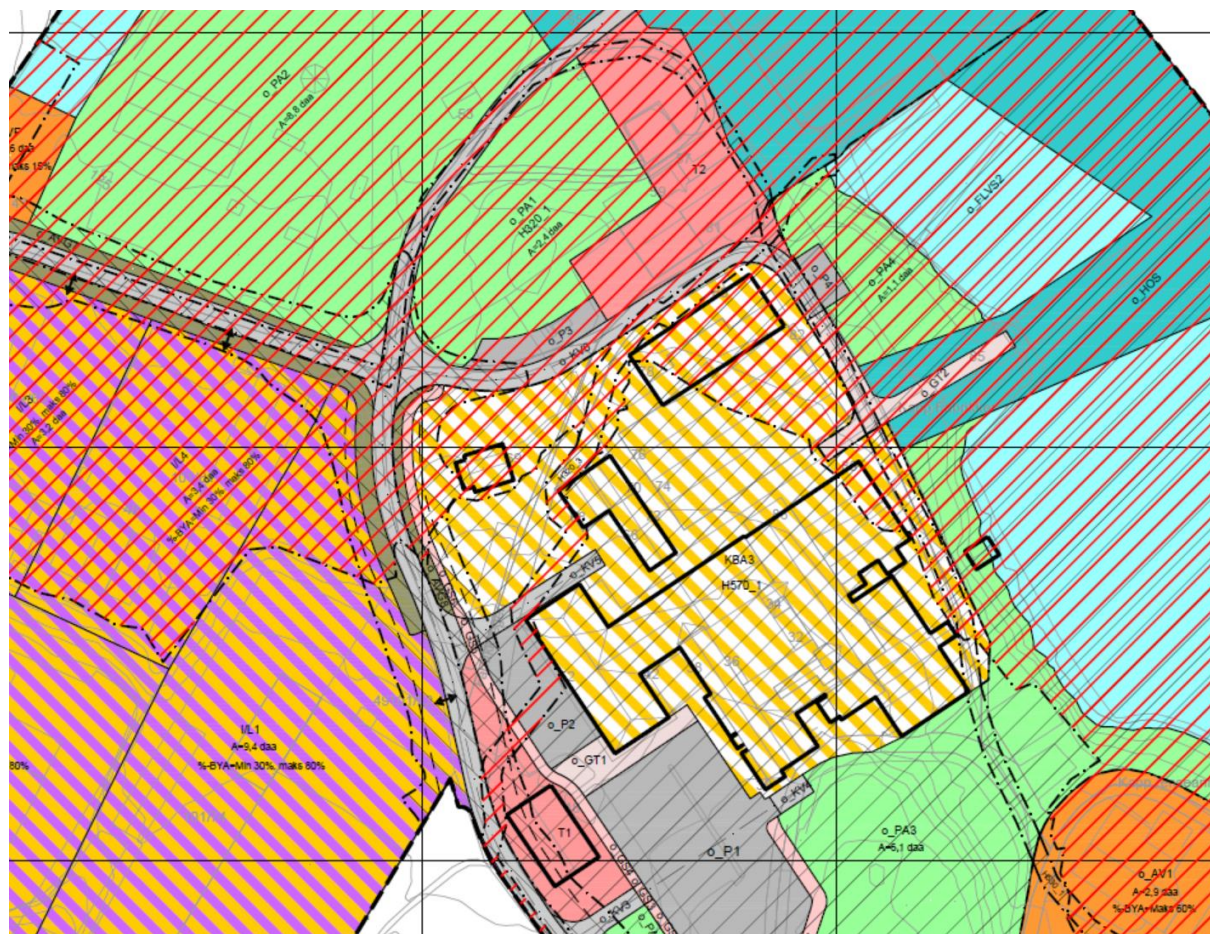


Fig 48 viser områdene T1 og T2 som er regulert til tjenesteyting.

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.

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.

3.3.5 Andre typer bebyggelse og anlegg - vannforsyningsanlegg (VF)

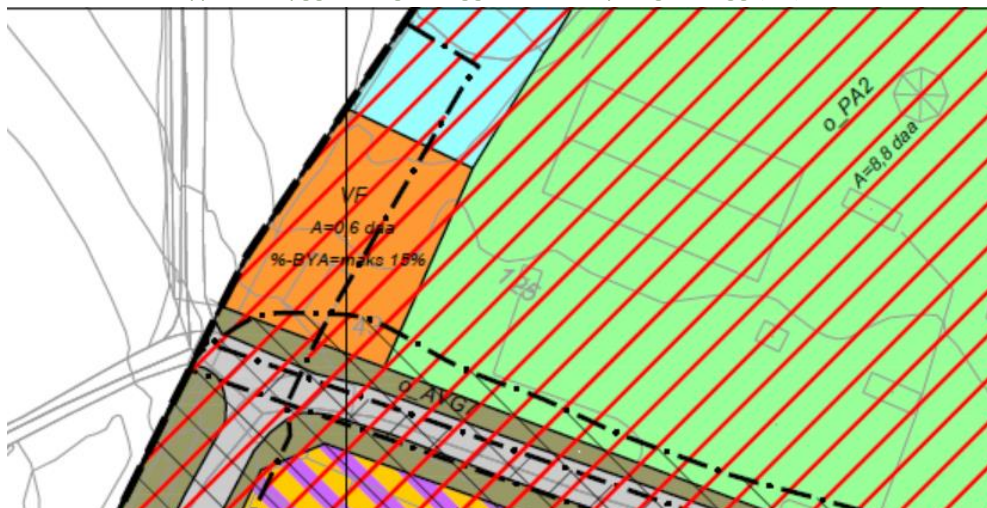


Fig 50 viser anlegget til Hoff Vatningsanlegg

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.

3.3.6 Avløpsanlegg (o_AV1)

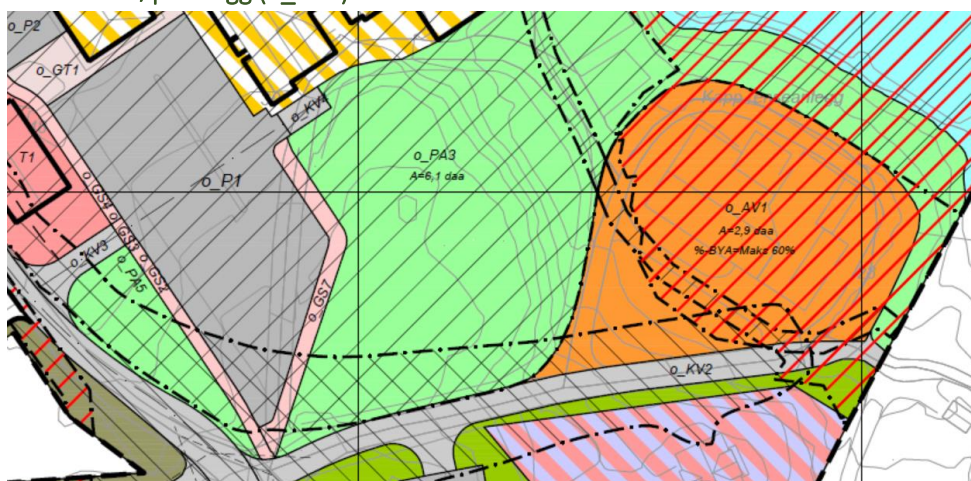


Fig 51 viser o_AV1 som er Kapp renseanlegg

Eksisterende avløpsanlegg videreføres i ny reguleringsplan. Anlegget skal brukes til nødvendige renseprosesser for avløp. Det er etablert en veg rundt renseanlegget som tilrettelegger for levering av septik. Denne er lagt innenfor arealformålet. 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.

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



Fig 52 viser det nyere næringsområdet IL1 til IL4

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. Tomter har vært fradelt og solgt fra kommunens tomteselskap, og det er gitt byggetillatelse uten at det har vært stilt krav om reguleringsplan. På denne bakgrunn har kommunen nå detaljert området slik at det kan bygges ut direkte etter områdereguleringsplanen. Det er gitt begrensninger for videre utvikling av området som følge av beliggenheten mellom boligområder og gamle Kapp melkefabrikk med friluftsområder. Planforslaget åpner derfor ikke for utbygging eller bruksendringer som vil kunne gi 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 som medfører en økning av virksomheter som genererer behov for tungtransport, og som gir økt påvirkning på ytre miljø med hensyn til støy og utslipp.

3.3.8 Laftekompaniet - Forretning/Tjenesteyting (F/T1)

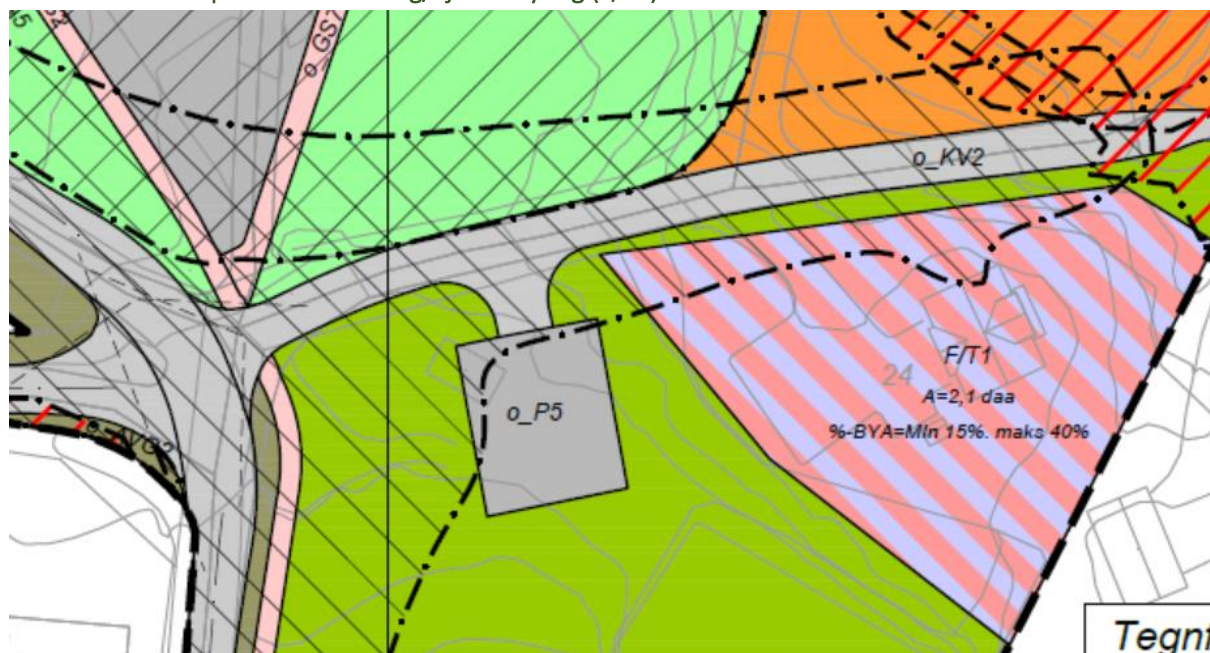


Fig 53 viser område avsatt til forrenting/tjenesteyting

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 formålet. 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.



3.3.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1-3)

Bakkehall – Industri/Lager/Bolig (KBA1)

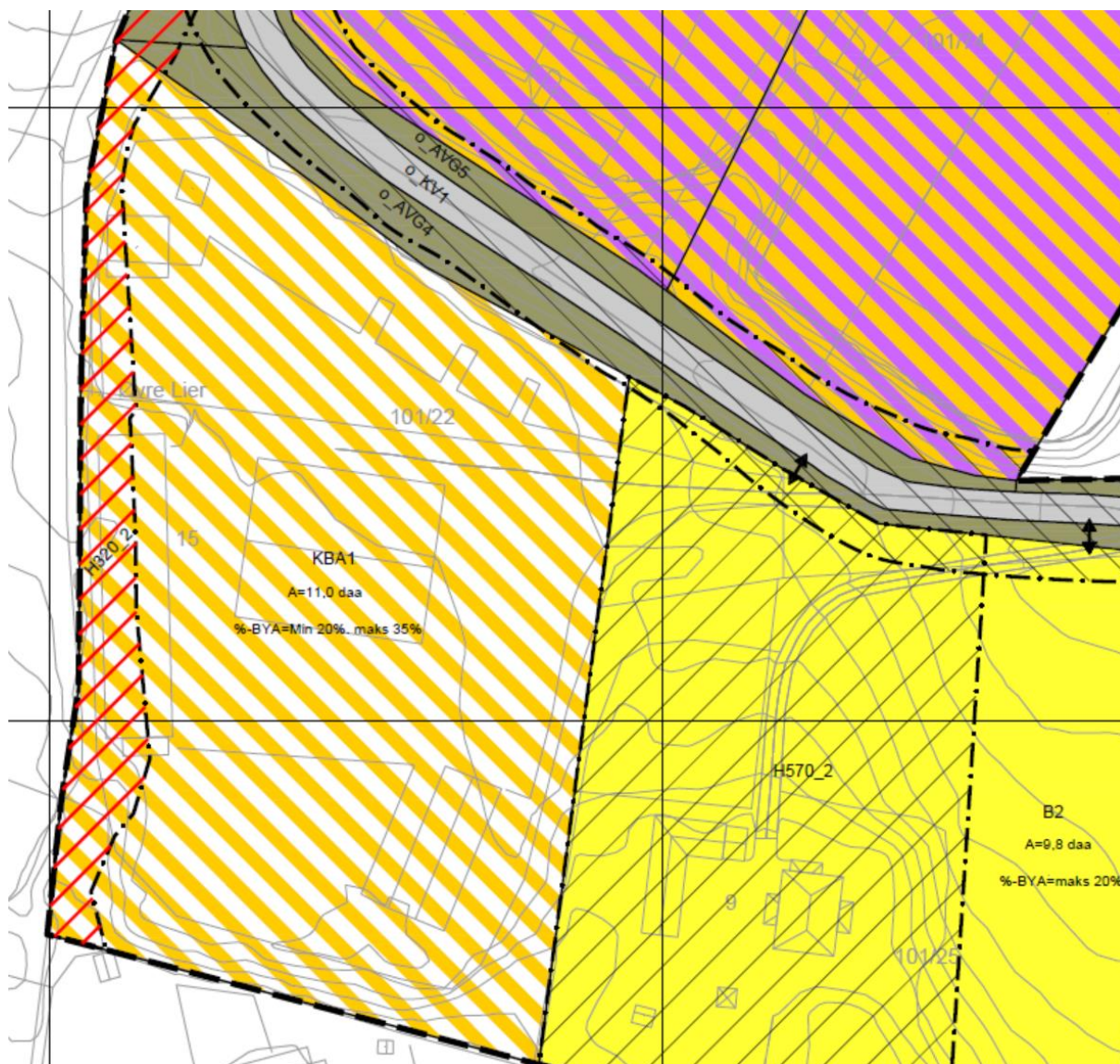


Fig 54 viser område avsatt til kombinertformål industri/lager/bolig

Området kan enten videreutvikles til formålene industri/lager eller transformeres til boligformål.

Industriområdet har ikke tidligere vært regulert. Tomter har vært fradelt og solgt fra kommunens tomteselskap, og det er gitt byggetillatelse uten at det har vært stilt krav om reguleringsplan. På denne bakgrunn har kommunen nå detaljert området slik at det kan bygges ut direkte etter områdereguleringsplanen. Det er gitt begrensninger for videre utvikling av området som følge av beliggenheten inntil boligområder. Planforslaget åpner derfor ikke for utbygging eller bruksendringer som vil kunne gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

Området kan utvikles til boligformål, men må da detaljreguleres.

Områdets beliggenhet, inntil bebyggelsen i Kveldsrovegen 9 og boligområdet Bakkehågan gjør at området vurderes til å godt egnet for boligformål. 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.

Av hensyn til områdets begrensede størrelse og kulturlandskapet er det stilt krav om at alle boliger skal ha lik takform. Det tillates mellom 10 og 20 boenheter, og maksimum BYA er satt til 25%. Byggehøyder skal følge byggesaksbestemmelsene i byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Den lave utnyttelsesgraden er satt av hensyn til landskapsvirkningen, beliggenheten inntil anlegget i Kveldsrovegen 9 og bebyggelsen i Bakkehågan.

Kapp aluminium – Industri/Lager/Sentrumsformål (KBA2)

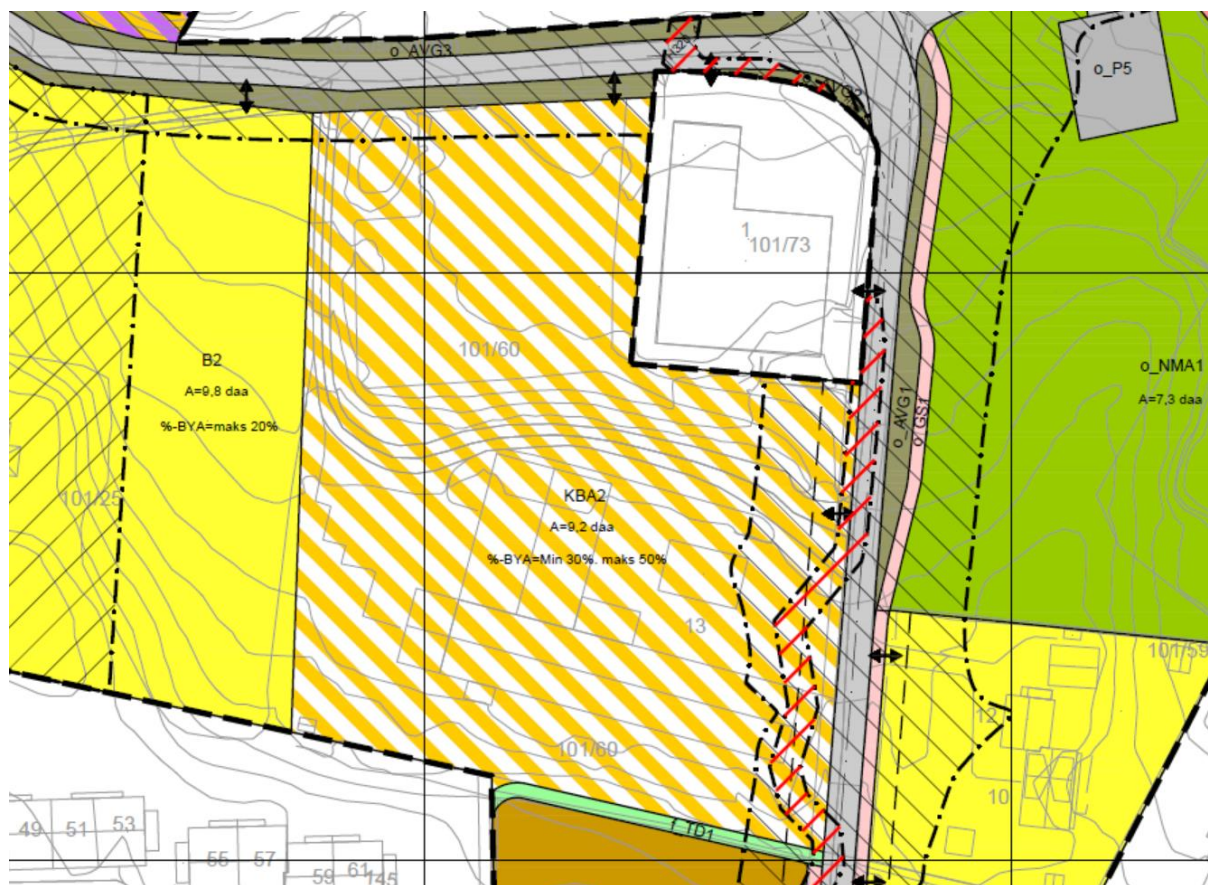


Fig 55 viser område avsatt til kombinertformål industri/lager/sentrumsformål

Området kan enten videreutvikles til formålene industri/lager eller transformeres til sentrumsformål.

Industriområdet har ikke tidligere vært regulert. Tomter har vært fradelt og solgt fra kommunens tomteselskap, og det er gitt byggetillatelse uten at det har vært stilt krav om reguleringsplan. På denne bakgrunn har kommunen nå detaljert området slik at det kan bygges ut direkte etter områdereguleringsplanen. Det er gitt begrensninger for videre utvikling av området som følge av beliggenheten inntil boligområder. Planforslaget åpner derfor ikke for utbygging eller bruksendringer som vil kunne gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

Området kan utvikles til sentrumsformål, men må da detaljreguleres. 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. Området 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 området historiske preg.

Kapp melkefabrikk med lagerbygg – Industri/Forretning/Tjenesteyting/Bolig (KBA3)

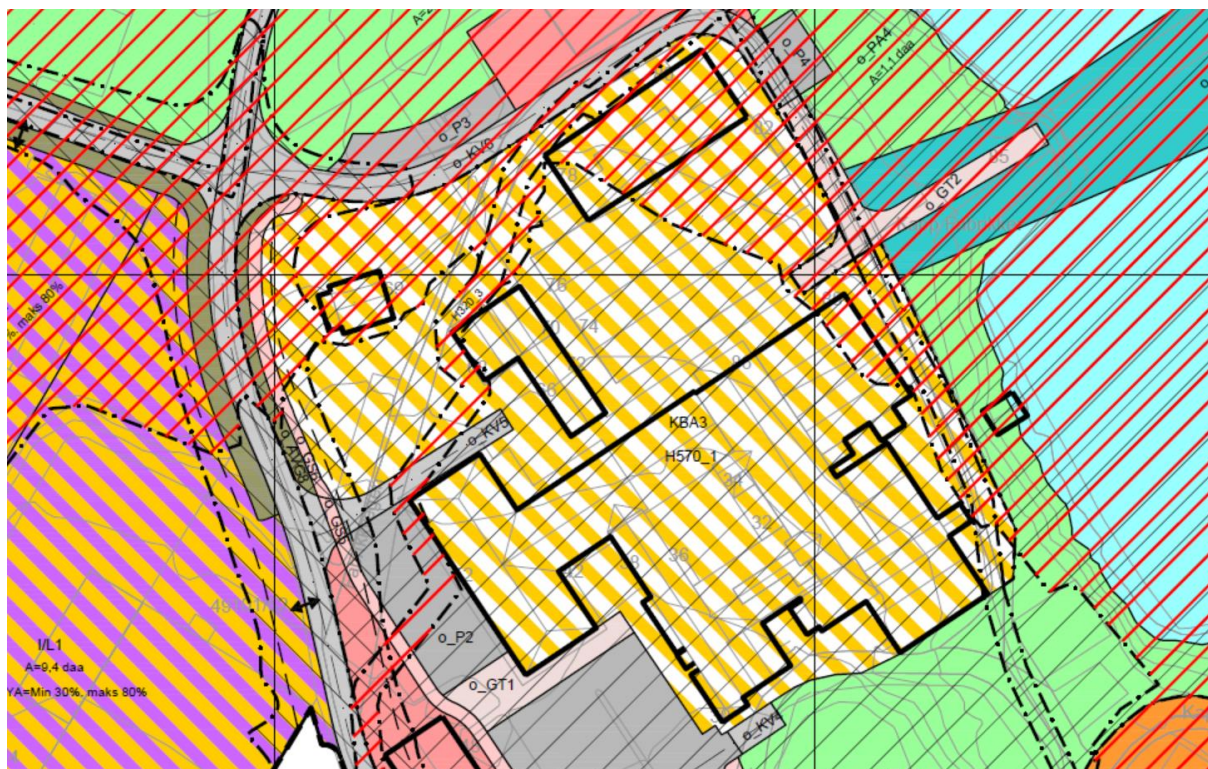


Fig 56 viser den gamle bebyggelsen Kapp melkefabrikk (KBA3)

Bygningsmassen fra Kapp melkefabrikk reguleres til kombinert industri, forretning, tjenesteyting og boligformål. Bygningsmasse som foreslås regulert til bevaring er vist med tykk strek i fig 53. Kullbingen og tidligere billettkontor foreslås tillatt revet. Begge ligger innenfor arealet som er avsatt som park og omtales nærmere under grønstruktur.

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 bevarer. 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.

Nytt bygg til erstatning for nedbrente lagerhaller

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 tegnes og prosjekteres av arkitekt 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 gjerne en fasade som er mer åpen mot Mjøsa enn den etablerte bebyggelsen. Bebyggelsen kan ha moderne elementer/uttrykk.

Uterom/scene til erstatning for nedbrente lagerhaller

Planforslaget åpner for en parkmessig opparbeiding av arealet etter de nedbrente lagerhallene. Området kan tilrettelegges for opphold, konserter m.v.

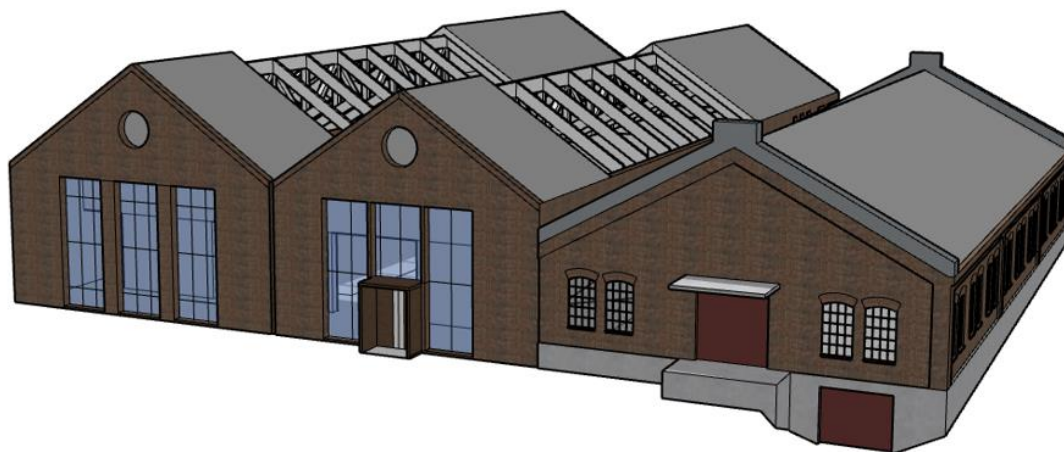


Fig 57 Utkast til ny bebyggelse, arkitekt Geir Brennhagen (Norconsult AS)

3.3.10 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.

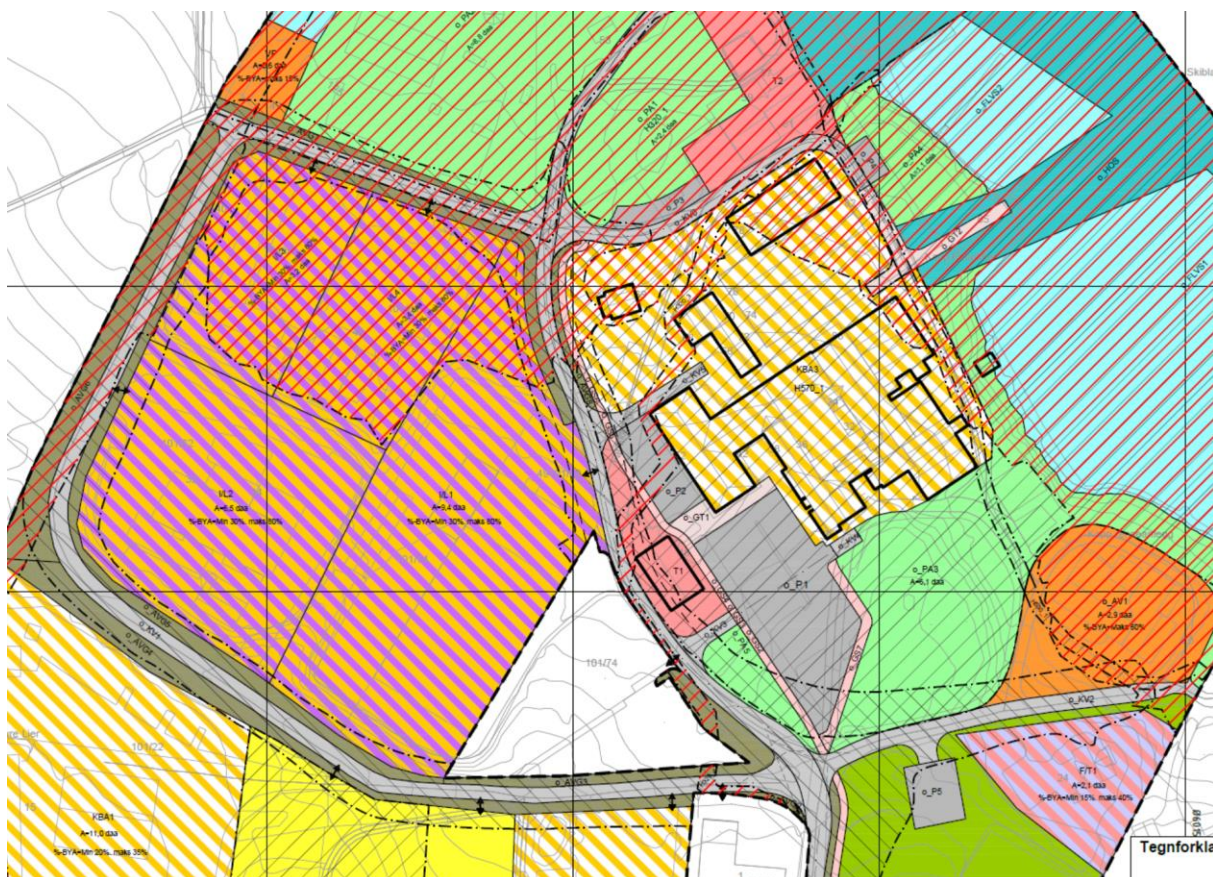


Fig 58 Utsnitt av plankart som viser veger og parkeringsplasser



Fig 59 Nye veger og plasser vist med flyfoto 2022 som bakgrunn



Veg (o KV1 – o KV8)

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 innbære 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).

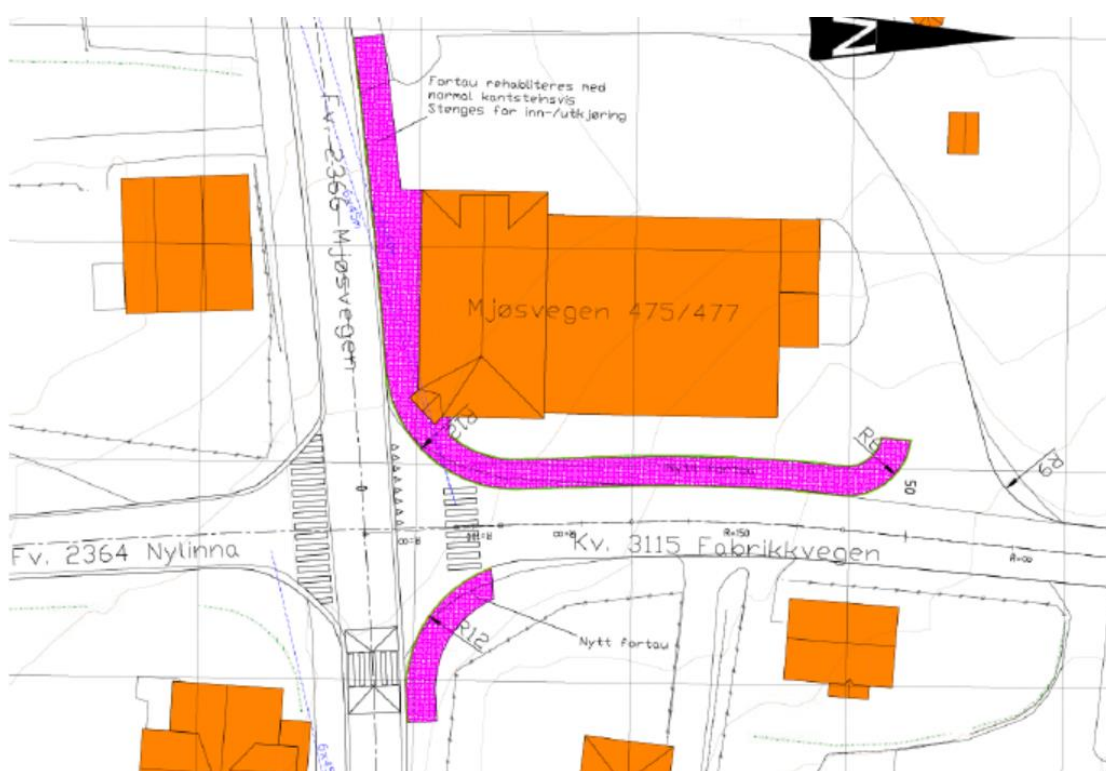


Fig 60 Kryssløsningen Fabrikkvegen/Mjøsvegen slik den er vist i trafikkanalysen

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 veien vil miste sine atkomster. 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. 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 firearmmet 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 trafiksikkerheten blir like godt ivarettatt med et firearmmet 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 trafiksikkert.

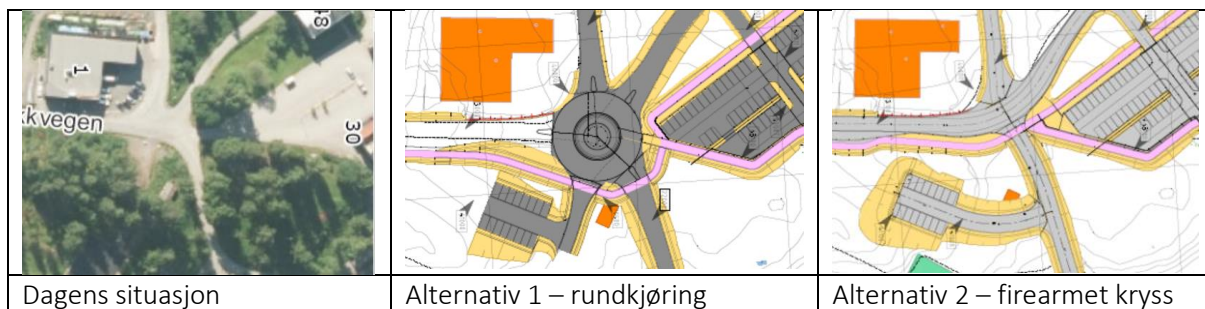


Fig 61 Ny kryssløsning Fabrikkvegen/Kveldsrovegen

Fortau og gang- sykkelveg og Pilegrimsleden (oFO1 – o FO3, o GS1 – o GS7 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)

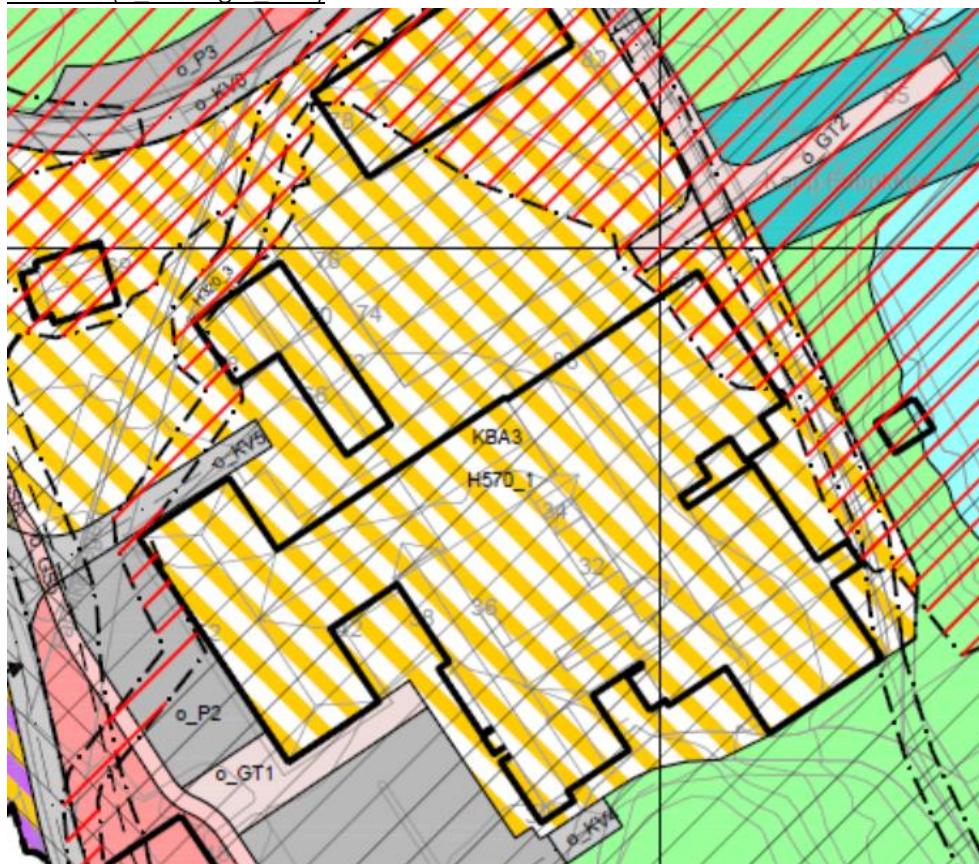


Fig 62 Gatetun o_GT1-2



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 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- o_P5)

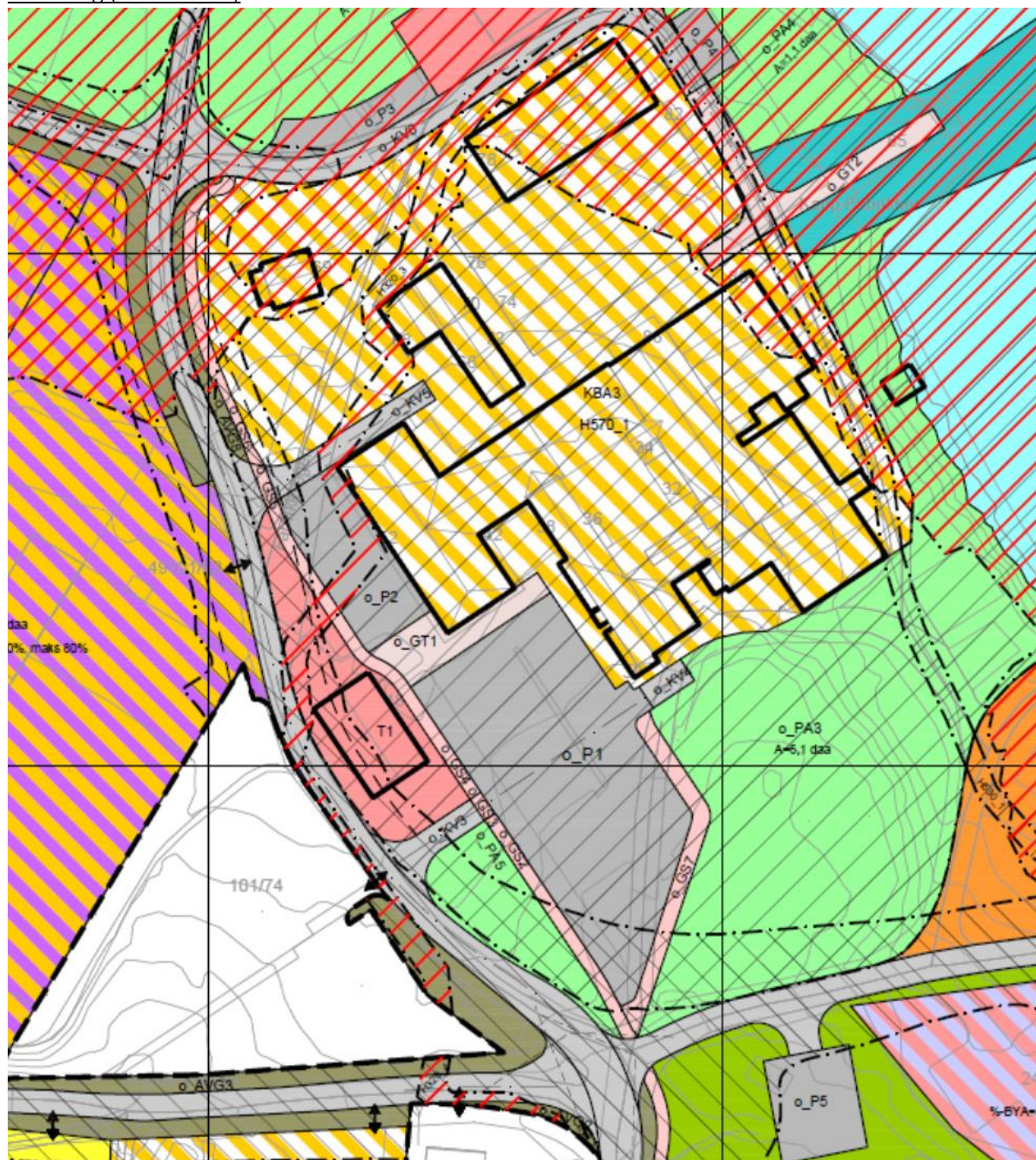


Fig 63 Plankart med parkeringsplasser o_P1 til o_P5



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

O_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. Plassen er primært en parkeringsplass for nærmiljøanlegget Uroa (o_NMA1).

O_P1, o_P2 og o_P4 skal ha fast dekke.

Annen veggrunn grønnstruktur (o_AVG1 – o_AVG8)

Annen veggrunn skal skjøttes parkmessig. Det er gitt bestemmelser til de enkelte delområdene for å sette fokus på en videreføring og reetablering av vegetasjon. Flere av områdene har hatt trerekker som videreføres.

3.3.11 Grønnstruktur – park (o_PA1 – o_PA5)

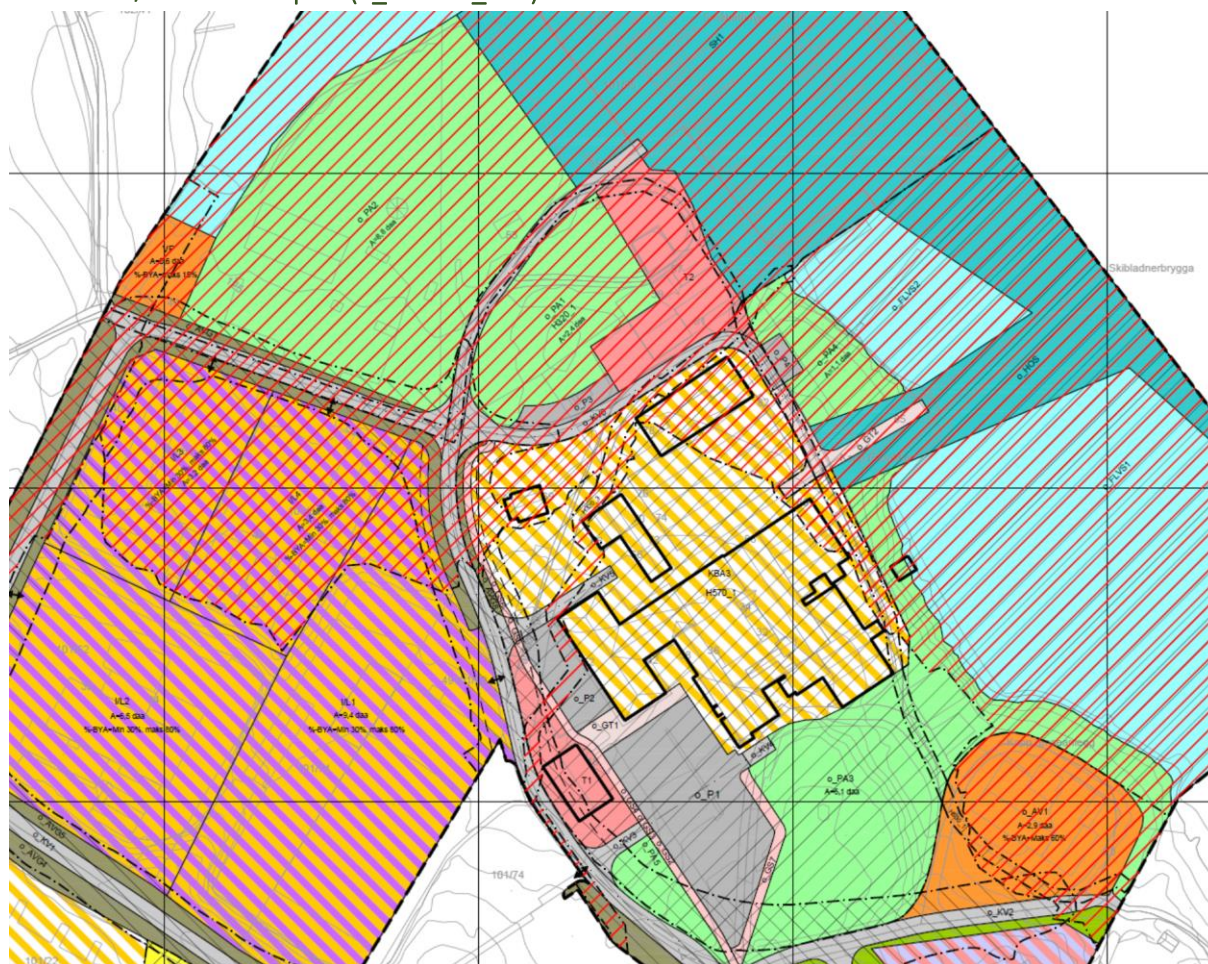


Fig 64 viser parkområdene som alle skal være i offentlig eie.

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 avgrensnes 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.



Fig 65 Bildet viser det tidligere billettkontoret

Det tidligere billettkontoret er ikke regulert til bevaring. Bygget er beskrevet i vedlegg Bygget bør primært flyttes og restaureres, men tillates revet. Bygget er nærmere beskrevet i Bygget lå tidligere ved kaianlegget rett vest for Melkefabrikken. Bygget har tidligere vært brukt til

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. Området tillates brukt til parkering i tilknytning til større arrangementer. Det tillates ikke utendørs lagring etter at arrangementer er avsluttet. For arrangementer som går over en lengre periode gjelder kravet om rydding etter periodens slutt. Området skal framstå parkmessig mellom arrangementer og være innbydende for lek og opphold.

Park og bjørkelund og arealet mellom Mjøkefabrikken 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. Bygget er nærmere beskrevet i vedlegg 7.8.

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.



Reguleringsbestemmelsene åpner for nybygg i området. Et nytt bygg skal ha en aktivitet rettet mot allmennheten, og skal være knyttet til friluftslivsaktiviteter rettet mot Mjøsa. Før det kan gis en byggetillatelse skal området detaljreguleres. Det er viktig med en åpen vannflate utenfor den gamle fabrikkbebyggelsen.

Gjøvik og Toten kajakkklubb har kommet med et forslag til etablering av klubbhus i området. En slik aktivitet – 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. På bakgrunn av dette er det stilt krav om reguleringsplan dersom det skal oppføres bygg og anlegg innenfor området. Anlegg ut i Mjøsa tillates ikke foran Kapp melkefabrikk, men må skje i retning Kapp renseanlegg.

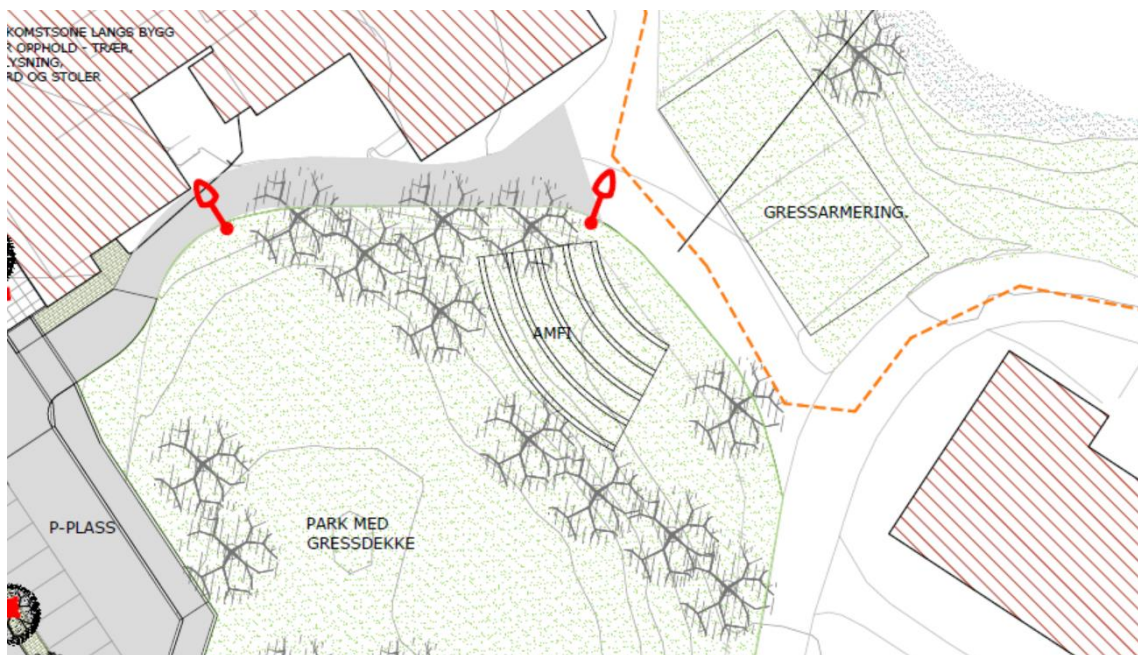


Fig 66 Landskapsplanen skisserer området opparbeidet som en liten utescene med amfi



Fig 67 Bildet viser o_PA3 med kullbingen – sett fra øst mot Kapp melkefabrikk



Fig. 68 Bildet viser o_PA3 sett fra Fabrikkvegen

Strandområdet mellom Skibladnerbrygga og Kapp båhavn (o PA4)

Området skal utvikles som grøntområde. Det tillates nedgrav løsning for avfallshåndtering innenfor området. Avfalls løsningen skal betjene besøkende og er til erstatning for små avfallsdunker som i dag er spredt innenfor området.

Frukthagen og bjørkelunden ved administrasjonsbygget (o PA5)

I tilknytning til laboratoriet/kontorbygget lå en større frukthage som nå er sterkt redusert etter at tilgrensende parkeringsplass ble utvidet mellom 1964 og 1984. Planforslaget innebærer en ytterligere reduksjon av frukthagen i og med at atkomstveg til parkeringsplass vil dele denne. I det gjenværende området (PA5) skal frukttrær videreføres. Når frukttrær utgår skal det etableres nye trær, fortrinnsvis eldre sorter. Bjørketrær kan med fordel erstattes med frukttrær for å gjenskape noe av den historiske eplehagen.

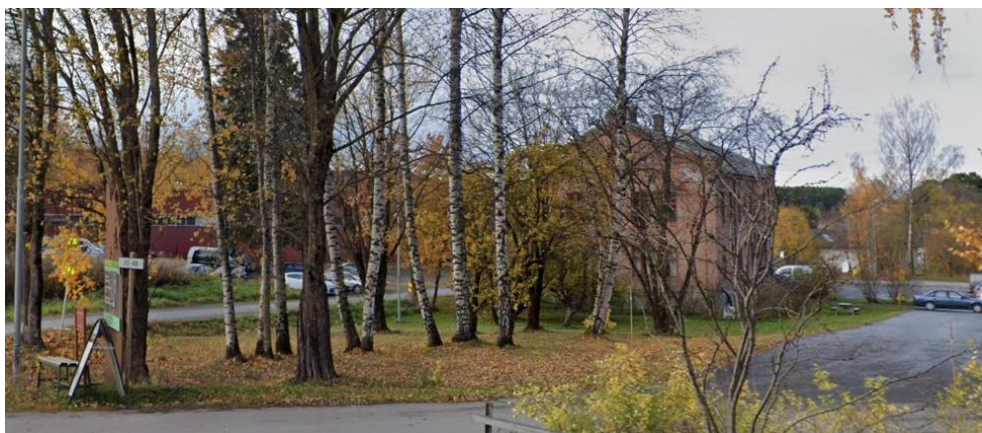


Fig 69 Rester av frukthagen med bjørkelund i forgrunn og kontorbygget i bakgrunnen



3.3.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone



Fig. 70 Viser reguleringsformål i sjø og vassdrag

Kapp småbåthavn med tilhørende parkeringsplass er regulert som småbåthavn (SH1). Skibladnerbrygga med omkringliggende område og ned til utløpet av småbåthavna er regulert til havneområde (o_HOS), arealet sør for Skibladnerbrygga samt del av areal nord for Skibladnerbrygga er regulert til Friluftsområder i sjø og vassdrag (o_FLVS1-2), mens Nordviken nordvest i planområdet er regulert til Naturområde i sjø og vassdrag (NSVS).

Havneområde i vann og vassdrag (o_HOS)

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

Småbåthavn (SH1)

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 72 viser flyfoto av Nordviken (2020 til venstre og 1949 til høyre)

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. Gjesteplasser 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.

Naturområde i vann og vassdrag med tilhørende strandsone (NSVS)

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 (o 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 beholdes 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.

3.4 Hensynssoner

3.4.1 Oversikt over hensynssoner

Hensynssoner	Areal (daa)
§12-6 - Hensynssoner	
140 - Frisikt (3)	0,00
210 - Rød sone iht. T-1442	0,70
220 - Gul sone iht. T-1442	27,00
320 - Flomfare (5)	80,80
530 - Hensyn friluftsliv	2,10
570 - Bevaring kulturmiljø (3)	49,70
Sum areal denne kategori:	160,30
Totalt alle kategorier:	160,30

3.4.2 Sikrings-, støy- og faresoner

Frisiktsoner (H140 1 – H140 3)

Frisiktsoner er inntegnet i plankartet. Frisiktsoner i krysset Fabrikkvegen/Mjøsvegen er 6 x 36 m i tråd med vegnormalen fra Statens vegvesen N100, det samme gjelder krysset Fabrikkvegen/Kveldsrovegen. 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 1 – rød sone og H220 1 – 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.

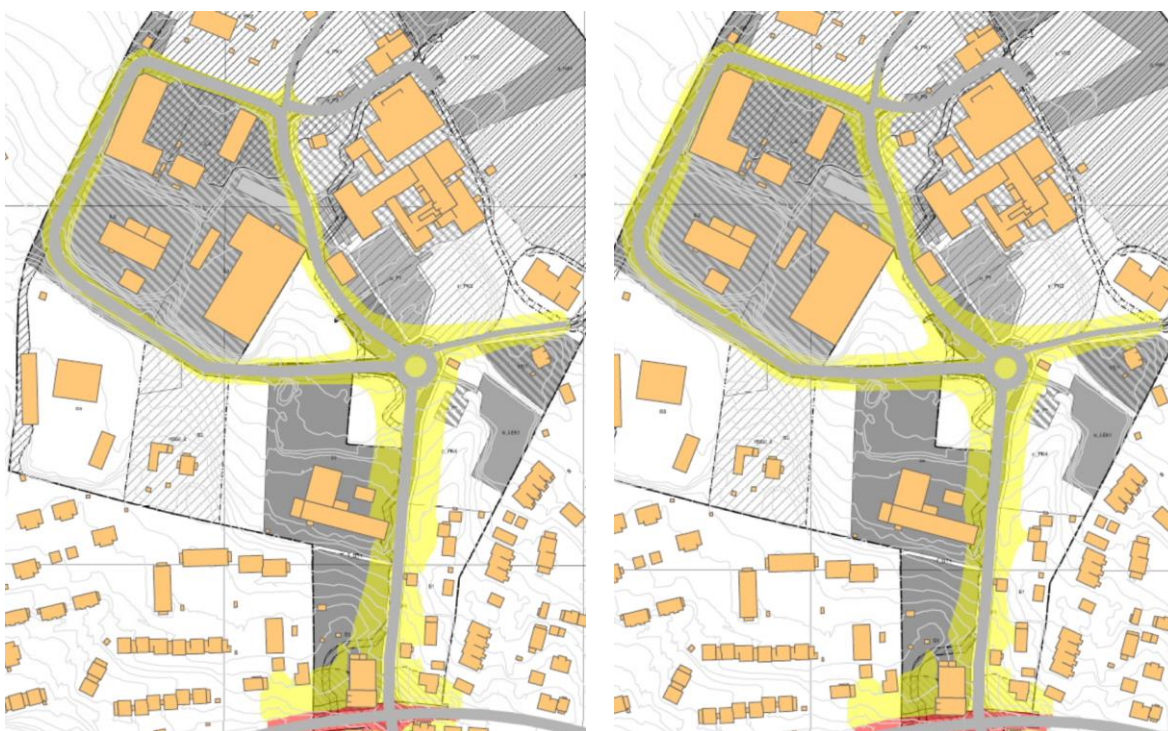


Fig 73 Utdrag fra støyanalysen, dagens situasjon til venstre, ny situasjon etter full utbygging og gjennomførte tiltak til høyre

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

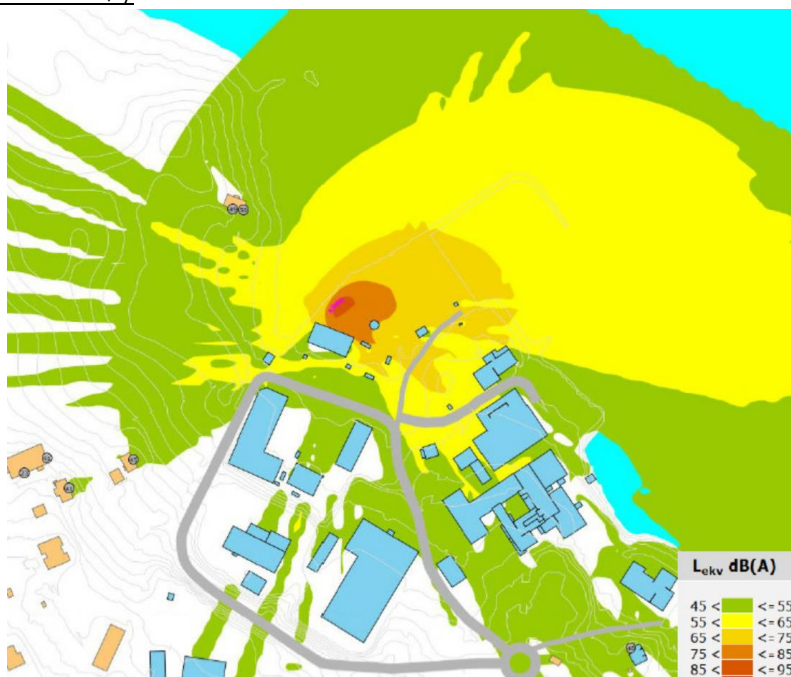


Fig 74 Illustrasjonen viser konsertstøy beregnet ut ifra rammer for konserter i reguleringsplanen

Gul og rød støysone 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_1-5)

Det ligger inne tre faresoner for flom i plankartet.

- Faresone for flom langs Mjøsa (H320_1)
- Faresone for dreneringslinje/bekk på vestgrensen av planområdet (H320_2)
- Faresone for dreneringslinje som følger veganlegg langs fabrikkvegen (H320_3-5)

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. Faresonene er ivaretatt gjennom bestemmelser.

3.4.3 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. Etter utvikling av området mot Mjøsa vil traséen i større grad være bilfri.



Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

Den gamle industribebyggelsen Kapp melkefabrikk med strandsone og vannspeilet utenfor er har fått hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_1). Dette kommer i tillegg til at bygningsmassen er regulert til bevaring. Det samme gjelder del av tomteområdet for eiendommen Kveldsro (H570_2). Hensynssonen er satt for at også tiltak i nærområdene til bygg, herunder ulike typer anlegg skal utformes på en måte som ivaretar kulturmiljøet.

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.

3.5 Rekkefølgebestemmelser

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser for å sikre en god gjennomføring av planen, med hensyn til opparbeiding av parkområder, parkeringsplasser og infrastruktur som veg, vann og avløp, samt råvannskvalitet for Hoff Vatningsanlegg.

Rekkefølgebestemmelser for å sikre opparbeiding av ny veistruktur med gangveger

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. Det samme gjelder vegen inn i området (o_KV6).

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

Det er lagt inn rekkefølgekrav for å sikre råvannskvaliteten for Hoff vatningsanlegg før utvidelse av Kapp båthavn.



3.6 Vannforsyning- og avløp

Med unntak av manglende slukkevannkapasitet for deler av området er det tilfredsstillende 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 slukkevann. 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 Smørвика. Det er stilt rekkefølgekrav om tilstrekkelig brannvannforsyning før det kan gis byggetillatelse 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 Smørвика og tidligere Kapp bo- og servicesenter. Tiltak må vurderes i forbindelse med detaljreguleringsplaner for området for sentrumsformål (SF1) og transformasjonsområdene, KBA1 og KBA2.

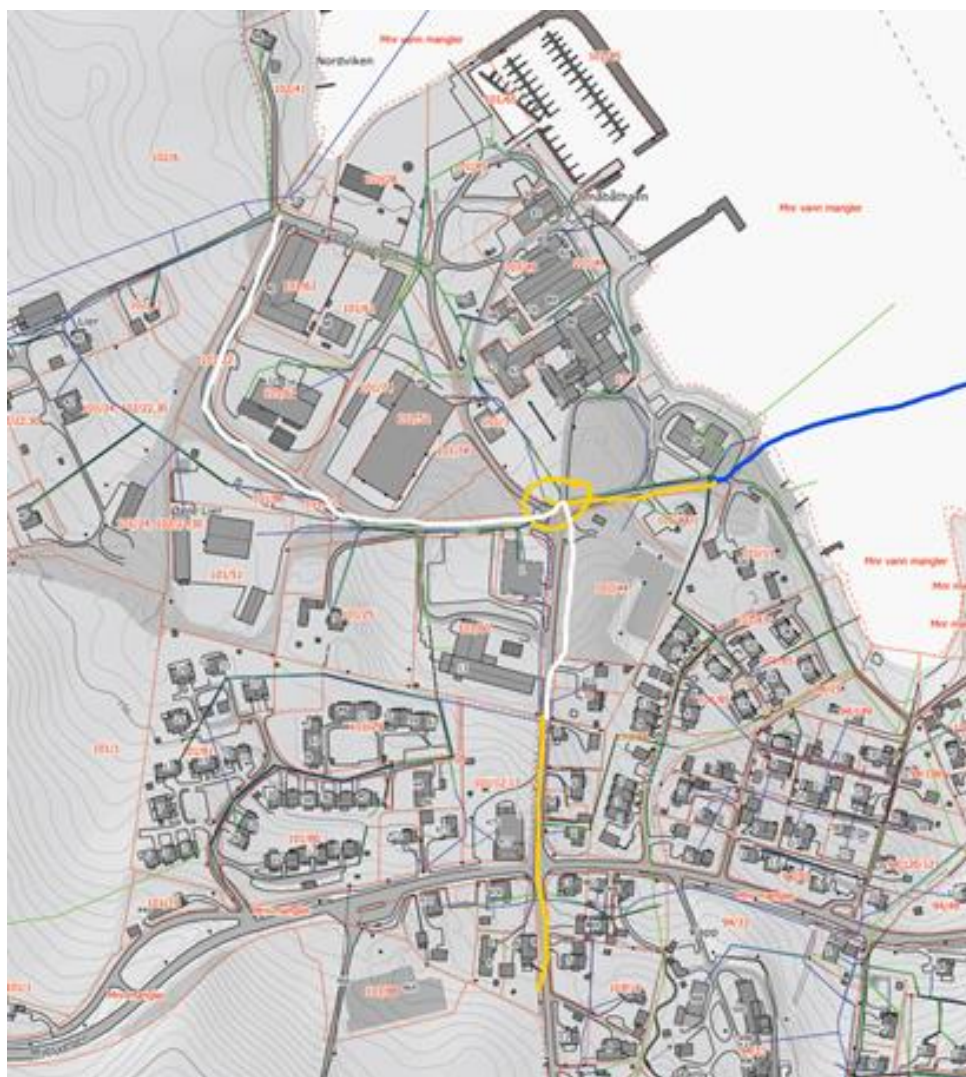


Fig 75 viser behov for utbedring av VA infrastruktur.



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 tatt i bruk i 2022.
3. Hvit er eventuelt en fremtidig oppgradering av dimisjoner 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 Avfallshåndtering

Det strammes inn på rammene for avfallshåndtering. Det er ikke avsatt egne områder for avfallshåndtering i plankartet. Bakgrunnen for dette er at realisering av nye løsninger for veier, parkeringsplasser og opparbeiding av parkområdene vil måtte strekke seg over en lengre periode. Det er derfor valgt å beskrivelse avfallshåndtering under det enkelte arealformålet. Dette omfatter både plassering og type løsning. Innenfor områdene for Industri/Lager tillates bruk av containere. For andre områder vil det være krav om nedgravde løsninger eller innebygde dunker, med litt ulike løsninger i ulike områder



Fig 76 Innebygd avfallsøsning ved Kapp renseanlegg er i tråd med planforslaget



Fig 77 Kommunens innsamlingspunkt er ikke i tråd med planen. Løsningen skal erstattes av nedgravde avfallsbrønner plassert et annet sted for å frigjøre området til annen bruk.



Fig 78 Viser ett eksempel på nedgravd løsning brukt i utfartsområder i Fredrikstad kommune

3.8 Universell utforming

Universell utforming og krav til tilgjengelighet ivaretas gjennom teknisk forskrift (TEK). TEK setter stramme rammer for søknadspliktige tiltak for publikumsbygg og arbeidsplasser, herunder uteområder. I planforslaget er det derfor ikke gitt spesielle bestemmelser for tilgjengelighet og universell utforming.

4 VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

4.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

4.1.1 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 (KBA1) 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 (KBA2) vil styrke sentrumsfølelsen i området og gi en god atkomst ned mot Kapp melkefabrikk.

4.1.2 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.



4.1.3 Energi og klima

Områdereguleringen legger ikke opp til formål som gir vesentlig økt energiforbruk eller klimagassutslipp. Området får en bedre klimatilpassing gjennom bedre håndtering av overvann.

4.1.4 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**. Utover perioder med anleggsarbeid vil reguleringsplanen ikke medføre økt belastning for rastende fugler i deltaområdet.

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 arter.

4.1.5 Landbruk

I AR5 vises det to mindre områder med dyrket mark. 2,3 daa med innmarksbeite er allerede regulert til sentrumsformål. 4,2 daa fulldyrket mark er regulert som byggeområde for bolig (B3). Vanninntaket til Hoff vatningsanlegg får eget formål i planen og hensyn til råvannskvalitet er sikret gjennom rekkefølgekrav knyttet til utvidelse av småbåthavna.

4.1.6 Trafikksikkerhet

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 oppdatert grunnlag gjennom nyere registreringer etter NiN-metoden.

§ 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. Området er for det meste allerede utbygd og opparbeidet og planforslaget sikrer naturverdiene på en bedre måte enn tilfellet ville vært uten reguleringsplan. 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 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

Planforslaget innebærer ikke forringelse av naturmiljøet, snarere en sikring av viktige verdier.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Arealene er bebygde.

4.2.1 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. Ved utvidelse av båthavna vil det av hensyn til rastende fugler ikke være tillatt med anleggsarbeider i perioden 10. april til 20. mai.

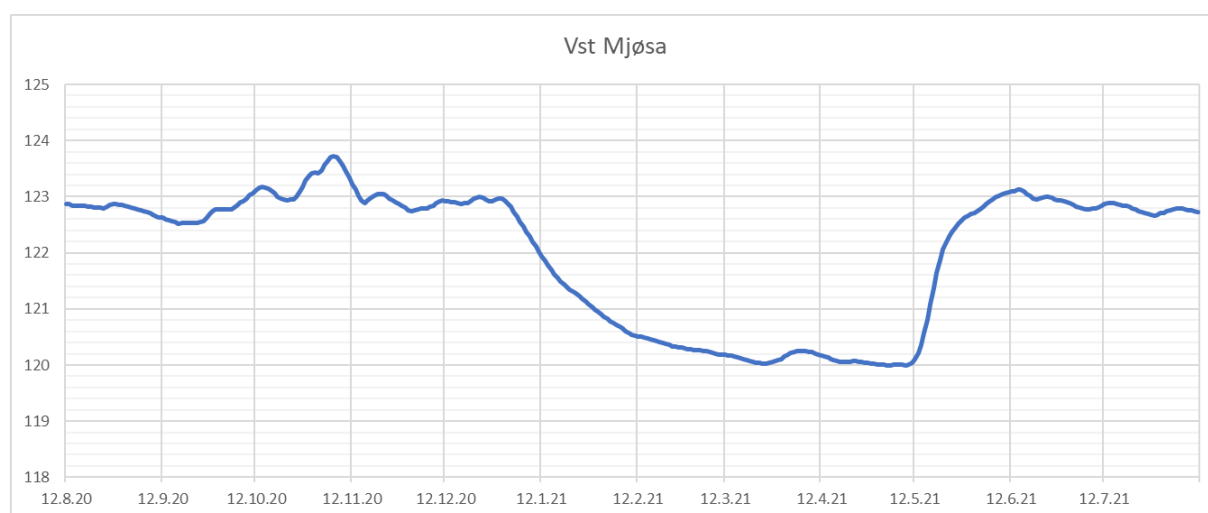


Fig 79 Vannstandsvariasjoner i Mjøsa over året.



5 VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

5.1 Vurdering av innspill til varsel om oppstart

Merknadsbehandling ved varsel om oppstart, og høring av foreløpig utkast til planforslag utsendt berørte parter i juni 2022, følger som eget vedlegg.

Innspill er vurdert og planforslaget er justert etter høringen av et foreløpig planutkast. På bakgrunn av disse prosessene er det også valgt å sende planforslaget på høring i to alternativer.

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.

Planforslaget legger til rette for videreutvikling av næringslivet innenfor området. Det er ønskelig med en fortsatt utvikling av små og mellomstore bedrifter innenfor området. Med hensyn til nærhet til boligområder og rekreasjonsområder er det ikke lagt til rette for utvikling av tyngre industri i området. Det har heller ikke latt seg gjøre å dimensjonere krysset Fabrikkvegen/Mjøsvegen for lastebiler/trailere.

Planen tilrettelegger for transformasjon av deler av næringsområdet til sentrumsformål og boligformål. Planforslaget gir rom for enten å videreutvikle disse områdene til arealformålene industri/lager eller detaljregulere områdene til henholdsvis sentrumsformål og boligformål. Dette for både å bygge opp under en sentrumsutvikling langs Fabrikkvegen ned mot Kapp melkefabrikk og for å legge til rette for utvikling av boligområder der terreng og beliggenhet inntil etablerte boliger gjør dette naturlig.

Det har ikke vært vurdert som hensiktsmessig å legge til rette for transformasjon av den sentrale delen av næringsområdet. Bedriftene ligger slik til at hele området må transformeres samlet, noe som vurderes som mindre aktuelt med hensyn til tilgangen til nye boligområder ellers på Kapp. Det er i tillegg viktig å ta vare på og videreutvikle næringslivet med arbeidsplasser innenfor området. Området er kommunens største klynge av små og mellomstore bedrifter. Fordelt på Kapp melkefabrikk med Kapp næringshage og det omkringliggende næringsområdet.

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 dette er behovet for å opparbeide sjøfronten som et attraktivt friluftsområde og områder for opphold og aktiviteter vendt mot Mjøsa.



VEDLEGG

Vedlegg 1 - Vurdering av innkomne merknader ved varsel om oppstart og utkast til planforslag

Vedlegg 2 - ROS-analyse

Vedlegg 3 - Vegplan og landskapsplan

Vedlegg 4 - Trafikkanalyse

Vedlegg 5 - Støyanalyse – vegstøy

Vedlegg 6 - Støyanalyse – konsertstøy

Vedlegg 7 - Flom og overvannsnotat

Vedlegg 8 - Rapport – grunnforurensninger 2001, Statsbygg

Vedlegg 9 - Historisk dokumentasjon

Vedlegg 10 – Samlede uttalelser til varsel om oppstart og tidlig høring

Vedlegg 11 - Skiltplan