

## OPPSUMMERING AV INNKOMNE MERKNADER MED KOMMENTARER TIL VARSEL OM OPPSTART

### Statsforvalteren i Innlandet, 28.08.23

1. Det er positivt med høy arealutnytting. Det er imidlertid viktig at gjenværende grønnstruktur planlegges godt for å ivareta kvaliteter både for nye boliger og for nærliggende eksisterende boliger. Slik grønnstruktur er plassert i kommunedelplanen bør planområdet utvides for å sikre en sammenhengende opparbeiding av grønnstruktur. Det må planlegges en helhetlig løsning i grønnstrukturen for eiendommene 53/1, 53/214, 53/225 og 53/302. Sikring av opparbeiding må gjøres med rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.
2. Det er gitt en rekke nasjonale føringer for fortetting med kvalitet som kommunene skal legge til grunn i sin planlegging. I tillegg til de nasjonale forventningene viser vi til veileder T-1267 Fortetting med kvalitet, Veileder M100-2014 Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder og Meld. St 18 (2016 – 2017) Bærekraftige byer og sterke distrikt.
3. Denne reguleringen har innvirkning på nærmiljøet for barn og unge på kort og lang sikt. Derfor er det viktig at hensyn til barn og unge og deres behov vektlegges i videre planprosess. Vi forventer at det sikres aktivitetsfremmende omgivelser som gir muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse. Videre at det blir tatt hensyn til relevante bestemmelser og retningslinjer fra Kommunedelplan Lillehammer By – Byplanen 2020 – 2023 (2030). Vi registrerer at det i dag går en sti gjennom planområdet som binder sammen Gamlevegen i vest og boligbebyggelsen i nordvest. Utbygging kan ha negative konsekvenser for mye brukte stier, og vi oppfordrer til at det tas hensyn til denne ferdselsåren for gående i videre planprosess.
4. Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Vi forutsetter at Kommunal- og distriktsdepartementets rundskriv H-5/18- *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* blir lagt til grunn. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utarbeides i tråd med veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2017. Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jf. plan- og bygningsloven § 28-1. Vi forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt.
5. Vi forutsetter at plankartet blir lagt inn i kommunens kartløsning senest når planen legges ut på høring.

#### Kommentar:

1. *Det er satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av grøntområder, lekeplass og annen grønn infrastruktur før det kan gis rammetillatelse/ igangsettingstillatelse. Disse kravene er sikret i bestemmelsene. I tillegg er det innregulerte grøntområder på plankartet.*
2. *Nasjonale føringer for fortetting med kvalitet er lagt til grunn i planleggingen. Det samme gjelder veileder T-1267 Fortetting med kvalitet, Veileder M100-2014 Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder og Meld. St 18 (2016 – 2017) Bærekraftige byer og sterke distrikt. Det er utarbeidet 3D-illustrasjoner som viser nær- og fjernvirkning av nytt leilighetsbygg, som viser at ny bebyggelse vil tilpasse seg eksisterende bebyggelse i volum, størrelse og plassering. Illustrasjonene viser at det er god avstand mellom ny og eksisterende bebyggelse. Store deler av grøntarealet bevares i planforslaget, spesielt mot Hammerseng gård. Dette sikrer bevaring av gode siktlinjer fra Gamlevegen/Pilegrimsleden mot gården, Lillehammer og Mjøsa. 3D-illustrasjonene fra Gamlevegen, viser at det er gode siktlinjer fra*

*Gamlevegen, forbi grøntarealet og mellom ny bygning og eksisterende bygning i Stabbursvegen.*

3. *Planforslaget tilrettelegger for opparbeidelse av nærlekeplass innenfor planområdet. Illustrasjonsplanen viser foreslått utforming av planområdet, med 308 m<sup>2</sup> avsatt til nærlekeplass i den sørvestlige delen av planområdet. Dette er i samsvar med kravene i Byplanen, som blant annet krever at lekeplassen skal være min 200 m<sup>2</sup> og maks. 50 m fra boenhetene. Krav til nærlekeplass er sikret i bestemmelse § 4.2 og rekkefølgebestemmelse § 3.1. Eksisterende sti gjennom planområdet videreføres og ivaretas i planforslaget. Illustrasjonsplanen viser plassering av stien innenfor planområdet. Det anses at barn og unges interesser er ivaretatt i planforslaget.*
4. *Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger som vedlegg. ROS-analysen er utarbeidet iht. veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Analysen har vurdert sannsynlighet, konsekvens og tiltak/oppfølging i planen for ulike uønskede hendelser. ROS-analysen konkluderer med at det generelt er liten sannsynlighet for uønskede hendelser og små konsekvenser ved gjennomføring av planen forutsatt at foreslåtte forebyggende tiltak ivaretas. Forholdene hvor det antas at det kan medføre risiko er omtalt i vedlagt ROS-analyse. ROS-analysen viser at gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil det være mulig å redusere antall uønskede hendelser, eller redusere konsekvensen av disse. Hovedkonklusjonen er at tiltak i henhold til planen ikke vil endre risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i særlig negativ retning.*
5. *Kommunen må sørge for at plankartet legges ut på kommunens kartløsning senest når planen legges ut på høring.*

#### **Innlandet fylkeskommune, 21.08.23**

1. Planprosessen skal gjennomføres i henhold til overordnet lov- og planverk. Dette innebærer blant annet at regionale planer og strategier legges til grunn for arbeidet og blir innarbeidet i planforslaget, samt at bestemmelser i kommuneplanens arealdel videreføres der det er relevant. Viser til gjeldende planer for Innlandet fylkeskommune. Fylkeskommunen ser positivt på planforslaget som legger til rette for sentrumsnær boligbygging, der tjenester og funksjoner kan nås til fots eller med sykkel, og legger dermed til rette for en utvikling i tråd med føringer i Statlig planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging.
2. Planen er delvis i konflikt med overordnet plan fordi atkomst til parkeringskjeller vil bruke del av avsatt grøntareal. Konsekvensene av dette må belyses i planarbeidet og vise at grøntdraget opprettholder sin funksjon som gangforbindelse. Det må settes rekkefølgekrav til opparbeidning av grøntarealet etter bygging og mulighet for en sikker gangforbindelse i anleggsfasen. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning jfr. kommunal- og moderniseringsdepartementets Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Dette gjelder også ved regulering. Kravet om erstatningsarealer har til hensikt å forhindre at lekearealer betraktes som reservearealer for utbyggingsformål. Kravet om fullverdig erstatning er ikke ensbetydende med lik arealstørrelse, men tar utgangspunkt i arealets nytteverdi for lek og opphold. Tilgjengelige gangveier og smett har også betydning for folkehelse og miljø da dette gjør det enklere å velge å gå eller sykle fremfor å kjøre bil. Viser til oppstartsmøtereferat datert 13.06.2023.
3. Alle som fremmer planer, private, kommuner, regionale myndigheter og andre offentlige instanser, skal etter loven ta hensyn til barn og unge i sin planlegging. Planen skal legge til rette for gode oppvekstvilkår og trygge bomiljøer. Loven stiller krav til private, så vel som

offentlige forslagsstillere, om å sikre medvirkning fra barn og unge. Kommunen skal så påse at dette er oppfylt. I denne saken vil en kartlegging av dagens bruk av området, uteopphold og trafiksikkerhet ha fokus. Det bør videre synliggjøres gode koblinger ut og inn av området og gode sammenkoblinger med eksisterende bebyggelse.

4. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og for uteområder. Gode bestemmelser for tilgjengelige boenheter og for universell utforming av uteområder, som gangstier, lekeområder og parkeringsplasser, i tilknytningen til boligene er viktig å synliggjøre tidlig i prosessen for å tilrettelegge best mulig for flest mulig. Viser til KPA, plan- og bygningsloven § 11-9, nr. 5 og TEK 17 kap.8. Viser til nye hefter om universell utforming fra KS og ny regional plan for det inkluderende innlandet.
5. Området ligger innenfor bestemmelsesområde blokkbebyggelse iht. KDP bestemmelser §3.1 og illustrasjonskart nr. 1 – Områdetyper. Vi viser spesielt til krav om tilpasning til landskap og terreng. Det må settes krav om gode illustrasjoner for fjern og nærvirkning som 3d-illustrasjoner og terrengsnitt og med tanke på krav til universell utforming er bestemmelse om inngangsparti viktig å ivareta og synliggjøre plassering / løsning i tidligfase. Adkomst, plassering og utforming av innganger har stor betydning for beboerne og besøkende.
6. Forslaget forventes ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Ut fra de planlagte tiltakenes karakter og omfang er det i samråd med kommunen vurdert det hen at planen ikke omfattes av § 6 i forskrift om konsekvensutredning. Planen utløser derfor ikke krav om utredning. Fylkeskommunen forutsetter likevel at relevante tema gis en god beskrivelse og vurdering i planbeskrivelsen.
7. I henhold til våre arkivopplysninger er det ikke kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, og vi ser det ikke som nødvendig med arkeologisk befarings. Fylkeskommunen har dermed ingen merknader til planarbeidet ut fra hensynet til automatisk fredete kulturminner. Det må likevel tas forbehold om eventuelle ikke-registrerte kulturminner, derav kulturminner under markoverflaten Følgende tekst bes derfor innarbeidet i reguleringsbestemmelsene: «Dersom det i forbindelse med tiltak i marken og oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune v/Kulturarv, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd».
8. Planområdet grenser inntil Hammerseng gård som er markert som områdetype Gårdstun G9 i Byplanen og Gamlevegen. Vi forutsetter at man i det videre arbeidet tar tilstrekkelig hensyn til gårdstunet ved at man opprettholder en grøntkorridor mellom eksisterende bebyggelse. Vi forutsetter også at Hensynssone H570\_03, Pilegrimsleden gjennom Lillehammer (Gamlevegen) videreføres.
9. Planforslaget utgjør en fortetting innenfor eksisterende tettstedsområde. Planlagt atkomst skal være via Stabbursvegen og videre ut på den kommunale Hammersengvegen. Det er viktig at det i planarbeidet gjøres en trafikk- og trafiksikkerhetsmessig vurdering av planlagt fortetting. Nødvendige tiltak må belyses, og eventuelt tas inn som rekkefølgekrav i planens bestemmelser for å sikre gjennomføring.
10. Fylkeskommunen har vurdert saken og viser til merknader under de ulike fag. Vi forutsetter at planprosessen med utarbeidelse av ny detaljreguleringsplan gjennomføres i henhold til overordnet lov- og planverk. Dette innebærer blant annet at regionale planer og strategier legges til grunn for arbeidet og blir innarbeidet i planforslaget, samt at bestemmelser i kommuneplanens arealdel videreføres der det er relevant. Regional planlegging skal

stimulere til samarbeid om utvikling i fylket, både for miljø og samfunn. Viser til gjeldende planer for Innlandet fylkeskommune.

*Kommentar:*

- 1. Overordnede planer og retningslinjer er lagt til grunn og innarbeidet i planen.*
- 2. Planforslaget tilrettelegger for gjennomgående grøntområder innenfor planområdet. Noe av dagens grøntområde vil bli borte pga. areal til nedkjøring til p-kjeller, men vil bli erstattet med et areal vest for leilighetsbygget. Arealutregningen på illustrasjonsplanen, samt tabell med arealregnskap i pkt. 4.6 i planbeskrivelsen, viser at arealet som foreslås som erstatning er tilsvarende arealet som vil bli borte, hhv. 949,6 m<sup>2</sup> mot 845,7 m<sup>2</sup>. I tillegg vil nærlekeklassen oppgraderes og få bedre kvalitet enn dagens situasjon. I tillegg vil stien gjennom planområdet videreføres i planforslaget. Grøntområdene og lekeklassen som planforslaget legger til rette for, anses å være i henhold til kommunal- og moderniseringsdepartementets Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Dette gjøres ved at lekeklassen oppgraderes ift. dagens situasjon. I tillegg vil byggegrensene på 12,5 og 15 meter fra Gamlevegen bidra til at området avsatt som grønnstruktur sør for bygget i størst mulig grad videreføres/ivaretas. Stien mellom Gamlevegen og Stabbursvegen gjennom planområdet videreføres og ivaretas i planen og sikrer forbindelse for myke trafikanter. Det antas at planforslaget vil ivareta og styrke grønnstrukturen og barn og unges interesser i området.*
- 3. Plandokumentene og varslingene anses å være skrevet på en forståelig måte, samt vært tilgjengelig via brev, kunngjøring i avis og på kommunens og Plan1s nettside. Det forutsettes videre at barn og unges talsperson i kommunen har hatt mulighet til å komme med sine innspill når kommunen har gjort sine vurderinger ifm. planen. Forholdet til medvirkning, også for barn og unge, anses ivaretatt planprosessen. Når det gjelder andre tema som omfatter barn og unges interesser vises det til kommentar forrige punkt, samt til merknad fra Statsforvalteren.*
- 4. Det er satt rekkefølgekrav om at det skal redegjøres for hvordan universell utforming ivaretas ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Reguleringsbestemmelsene sikrer også at det ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jf. rundskriv T-5/99 fra MD. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. gjeldende Teknisk forskrift, så langt terrenget tillater det. Uteområder skal ikke beplantes med prydbusker/planter som kan være giftige eller er allergifremmende.*
- 5. Det er utarbeidet illustrasjoner i form av illustrasjonsplan, 3D-tegninger, solstudie og terrengsnitt av planforslaget. Illustrasjonene viser ny bebyggelses tilpasning til landskap og terreng, samt fjern- og nærvirkning. Illustrasjonene viser at leilighetsbygget tilpasser seg terrenget og landskapet. Ny bebyggelse vil tilpasse seg nabobebyggelsen, med like mange etasjer (4) som tilgrensende bygg i nordvest. Terrengsnittene viser at det nye leilighetsbygget vil ha omtrent samme byggehøyde som nabobygget, hhv. kotehøyde 244,95 mot 243,25. Snittene viser også at eneboligen i nordøst har tilsvarende byggehøyde som ny bebyggelse. Nedkjøringen til p-kjelleren har maks. fall, og med nye krav til høyder på etasjer og isolasjon i TEK17, er byggehøyden på det nye bygget noe høyere enn nabobygget, selv om de har tilsvarende antall etasjer. Illustrasjonene viser også at det er god avstand mellom ny og eksisterende bebyggelse. Store deler av grøntarealet bevares i planforslaget, spesielt mot Hammerseng gård. Dette sikrer bevaring av gode siktlinjer fra Gamlevegen/Pilegrimsleden mot gården, Lillehammer og Mjøsa. 3D-illustrasjonene fra Gamlevegen, viser at det er gode*

siktlinjer fra Gamlevegen, forbi grøntarealet og mellom ny bygning og eksisterende bygning i Stabbursvegen.

6. Plandokumentene anses å vurdere relevante tema som omfatter miljø og samfunn. Det vises til kap. 5 i planbeskrivelsen for vurdering av ulike konsekvenser ifm. planforslaget, samt ROS-analysen for vurdering av risiko og sårbarhet for mennesker, miljø og materielle verdier.
7. Reguleringsbestemmelse § 2.3 sikrer funn av evt. ukjente automatisk fredete kulturminner, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.
8. Planforslaget vil ta hensyn til gårdstunet med SEFRAK-registrert bygg like sør for planområdet. Illustrasjonsplanen viser mulig utforming av planområdet med at plasseringen av grøntområdet og lekeplassen videreføres i tilknytning tilliggende gårdstun. Dette bidrar til god avstand mellom eksisterende gårdstun og ny bebyggelse. Det antas at planen hensyntar gårdstunet på naboeiendommen i sør. Se pkt. 5 ovenfor for ytterligere kommentar til landskapstilpasning og siktlinjer. Hensynssonen for Pilgrimsleden er videreført i planforslaget.
9. Parkeringen vil bli løst i p-kjeller under leilighetsbygget og vil bidra til «bilfrie» områder på bakkeplan. Det vil naturlig bli noe økt gjennomkjøring i Stabbursvegen. Bestemmelsene sikrer en parkeringsnorm iht. kommuneplanens bestemmelser, noe som vil bidra til å begrense trafikken i Hammersengvegen og Stabbursvegen. Det tilrettelegges for begrenset parkeringsdekning bl.a. for å styrke nasjonale og regionale krav og ønsker om å tilrettelegge for gående og syklende i sentrumsnære områder. Det er vurdert at kapasiteten på tilknyttet vegsystem er tilstrekkelig, og ikke krever avbøtende tiltak. Det er ikke registrert trafikkulykker ved krysset Hammersengvegen/Stabbursvegen. Det er gode siktforhold fra adkomsten både nord og sør. Det er nok bredde på Stabbursvegen for at to biler kan møtes. Ved å ikke utvide veien, opprettholder man lave hastigheter i boligområdet, noe som igjen øker trafiksikkerheten i området. Etter omtrent 25 meter deler Stabbursvegen seg i to, der eiendommene med gårds- og bruksnummer 53/214 og 53/225 har hver sin egen innkjøring til boligene. De planlagte boenhetene vil benytte samme vei som eiendommen med gårds- og bruksnummer 53/225. Dette vil føre til mindre trafikkbelastning for eiendommen med gårds- og bruksnummer 53/214 ved den planlagte bruken av veinettet innenfor området. Det er i tillegg satt rekkefølgekrav til at adkomster skal være opparbeidet som vist i plankart og godkjennes av teknisk drift i Lillehammer kommune, jf. PBL §18-1, samt godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent, før bebyggelsen kan tas i bruk/ferdigattest.
10. Overordnet lov- og planverk er lagt til grunn og innarbeidet i planarbeidet.

### **Statens vegvesen, 16.08.23**

1. Gjeldende kommunedelplan for Lillehammer by viser området som avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og grønnstruktur. Det opplyses at planen vil være delvis i konflikt med overordnet plan fordi atkomst til parkeringskjeller vil bruke del av avsatt grøntareal. Konsekvensene av dette må belyses i planarbeidet og vise at grøntdraget opprettholder sin funksjon som gangforbindelse. Det må settes rekkefølgekrav til opparbeiding av grøntarealet etter bygging og mulighet for gangforbindelse i anleggsfasen.
2. Det legges opp til atkomst i forlengelse av Stabbursvegen inn i parkeringskjeller under ny boligblokk. Trafikale konsekvenser av økt biltrafikk i Stabbursvegen må belyses med konkretisering av nødvendige avbøtende tiltak for å skape gode forhold for myke trafikanter. Vi ber om at det legges vekt på trafiksikkerhet i videre planarbeid. Området ligger sentralt

med gode muligheter for å gå og sykle til daglige gjøremål. God atkomst fra planområdet til gang- og sykkelnett må vektlegges. Vi forutsetter at det legges opp til tilstrekkelig sykkelparkering med god kvalitet.

*Kommentar:*

1. *For kommentar til erstatning av grøntareal og vurdering ift. trafikkforhold, vises det til merknad fra Innlandet fylkeskommune.*
2. *Se tidligere kommentar angående trafikkforhold. I tillegg er det satt krav til sykkelplasser per boenhet i bestemmelsene:*

*Sykkelparkering*

<i>1-romsboenhet:</i>	<i>1 sykkelplass pr. boenhet.</i>
<i>2-romsboenhet:</i>	<i>2 sykkelplasser pr. boenhet.</i>
<i>3-romsboenhet:</i>	<i>2 sykkelplasser pr. boenhet.</i>
<i>4-romsboenhet eller større:</i>	<i>3 sykkelplasser pr. boenhet.</i>

*Disse skal enten være i parkeringskjeller eller som sykkelparkering utendørs.*

### **Mattilsynet, 01.08.23**

1. Kommunen og vannverket må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet, slik at de har reell mulighet til å utvide og sikre trygt og tilstrekkelig mengder drikkevann til alle nye enheter. Vedlikehold og utskifting av ledningsnett drikkevann bør vurderes som del av arbeidene innenfor området. Utvidelser og endringer av vannforsyningsystemer skal registreres hos Mattilsynet, jf. drikkevannsforskriften § 17.
2. Forskrift om plantehelse gir forbud mot spredning av en rekke planteskadegjørere. For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer forventer vi at det blir utformet bestemmelser til planen. Planteskadegjørere kan spres med jordmasser som flyttes, med vann, eller med maskiner med jord, frø og andre planterester. Vi gjør oppmerksom på at regelverket for svartelistede arter, som Miljødirektoratet forvalter, ikke må forveksles med regelverket for plantehelse som Mattilsynet forvalter.

*Kommentar:*

1. *EM Prosjekt har utarbeidet VAO-plan ifm. detaljregulering for Stabbursvegen som konkluderer med at planen er gjennomførbar for vann, avløp og overvann. Det vises til vedlagt rapport for ytterligere detaljer.*
2. *Det er satt inn rekkefølgekrav om at det skal i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for hvordan eventuelle overskuddsmasser håndteres og hvor de i tilfelle blir levert. Dette inkluderer hindring av planteskadegjørelse (smitte og spredning av plantesykdommer) via jordmasser, vann, eller maskiner med jord, frø og andre planterester.*

### **NVE, 04.07.23**

1. NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

*Kommentar:*

1. *Det er utarbeidet notat om vurdering av områdestabilitet ifm. detaljreguleringen. Notatet konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Det tas imidlertid forbehold om kvaliteten på de opplysninger som finnes vedrørende grunnforhold på eiendommen. Dersom det ved anleggs- eller byggearbeider avdekkes andre grunnforhold enn de som er lagt til grunn, må det gjøres nye vurderinger. Det er innarbeidet i rekkefølgebestemmelsene at det ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal dokumenteres at det er tilfredsstillende områdestabilitet.*

### **GLØR, 12.07.23**

1. GLØR anbefaler at det etablerte renovasjonsanlegget som i dag benyttes av Stabbursvegen 4, utvides til også å omfatte disse nye boenhetene. Nøyaktig hvor stor utvidelsen skal være må vi komme tilbake til når vi vet antall boenheter prosjektet skal omfatte. Det må regnes med en modernisering av anlegget.
2. Dagens adkomst fra Gamlevegen må ivaretas.
3. Evt. nye installasjoner som belysning, bygg eller annet må være i tilstrekkelig avstand fra anlegget slik at man unngår konflikt under arbeid med kranbil.
4. Vi viser ellers til forskrift for kommunal renovasjon for husholdninger og fritidsboliger i Gausdal, Lillehammer og Øyer med tilhørende vedlegg, tilgjengelig på [www.glor.no](http://www.glor.no). GLØR bistår med veiledning for dimensjonering evt. annet som må avklares i forbindelse med dette og ser frem til å bli kontaktet vedr. dette.

*Kommentar:*

*Planen legger til rette for samarbeid om renovasjonsløsning med Stabbursvegen 4. Dagens adkomst via Gamlevegen videreføres. Bestemmelsene 4.3 sikrer renovasjonsløsningen med følgende pkt:*

- a) *Renovasjon skal løses innenfor f\_RA, i samarbeid med eksisterende renovasjonsanlegg i Stabbursvegen 4. Eksisterende renovasjonsanlegg må utvides og moderniseres i samråd med renovatør.*
- b) *Renovasjonsløsning skal være i samsvar med renovatør sine føringer, jf. forskrift for kommunal renovasjon for husholdninger og fritidsboliger i Gausdal, Lillehammer og Øyer med tilhørende vedlegg.*
- c) *Løsning for plassering, adkomst og snuareal skal redegjøres for i utomhusplanen (jf. 2.2).*

### **Pilegrimssenter Dale-Gudbrand, 04.07.23**

1. Planområdet innebefatter Gamlevegen som pilegrimsleden følger gjennom dette området og Gamlevegen er et kulturminne selv om det har uavklart status. Det er viktig at traseen som

pilegrimsleden følger ivaretas og ikke forringes av anleggsarbeid og at den er intakt ved ferdigstillelse av anleggsarbeidet. Under behandling av reguleringsplan vil planområdet avgrenses, dette kan tyde på at Gamlevegen ikke vil bli berørt i vesentlig grad.

2. Pilegrimssenter Dale-Gudbrand er glad for at Pilegrimsleden er nevnt i referatet fra oppstartsmøte og det er presisert at leden er i; Hensynssone H570\_03, Pilegrimsleden gjennom Lillehammer (Gamlevegen). Evt omlegging, midlertidig eller permanent må godkjennes av Nasjonalt Pilegrimssenter etter høring hos Pilegrimssenter Dale-Gudbrand og tiltakshaver bærer kostnadene ved omlegging. Tiltaket samsvarer ikke med gjeldende plan og må derfor detaljreguleres, dette bør medføre at medvirkning og høringer innbefatter berørte parter, slik som Pilegrimsleden. Med bakgrunn i dette ber Pilegrimssenter Dale-Gudbrand om å bli tatt med inn i videre behandling, evt befaringer og som høringsinstans.

*Kommentar:*

1. *Gamlevegen inngår ikke i planområdet, og vil hensyntas i anleggsperioden og i planarbeidet. Hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø er videreført i planen. Se også tidligere kommentarer angående Gamlevegen.*
2. *Det skal ikke gjøres tiltak på Gamlevegen i forbindelse med planarbeidet/reguleringen.*

#### **Eiere av Kristins veg 12 (gbnr. 53/176), 14 (53/175), 16 (53/174), 18 (53/173) og 20 (53/189), 17.08.23**

1. Brev samt vedleggene gir etter vår mening ikke et fullstendig helhetsinntrykk av hvordan områdene i Gamlevegen og i Stabbursvegen berøres av en ny boligblokk. Vi vil også bemerke at det som fremkommer i dette tilsvaret er å anse som foreløpige kommentarer og innspill, og at vi med stor sannsynlighet vil komme med ytterligere synspunkter nær tegninger, kotehøyder, antall enheter, plassering på tomt og i terreng m.m. foreligger.
2. Når det gjelder ønsket fra utbygger som fremkommer i referat fra byggemøtet datert 13.06.23 om avvik fra retningslinjer om 15 meters avstand fra vei, viser vi til sak 21/20 i kommunestyret. Her fremkommer følgende vedtak: «...Det kreves endring av reguleringsplan, som skal sikre gjennomgående grøntstruktur og plassering av ny boligbebyggelse innenfor byggegrense mot Gamlevegen...».
3. Vi mener at utsynet fra Pilegrimsleden mot den verneverdige Hammerseng gard forringes vesentlig da det som nå er et pent grøntareal mot garden, blir blokkert av nytt leilighetsbygg. Samtidig forringes utsynet i vesentlig grad på et av de svært få utsiktspunkter mot Lillehammer og Mjøsa langs den historiske ruten, som er definert som hensynssone i Byplanen.
4. Vi presiserer at vi ikke er forelagt tegninger som viser planlagt bebyggelse. Det er derfor krevende å ha en begrunnet oppfatning hvorvidt bebyggelsen faktisk tilpasses terreng og landskap. Vi ser av planinitiativet pkt 4.2 at maksimal mønehøyde ble ønsket drøftet på oppstartsmøtet. Vi ønsker konkretisert hva som ble uttrykt i oppstartsmøtet vedrørende kotehøyder.
5. Vi vil påpeke at de opplysninger som fremgår i planinitiativet og tilhørende dokumenter, fremstår for oss som ufullstendige, og danner et helhetsinntrykk av virkningene for vårt boligmiljø som ikke er dekkende. Dersom en blokkbebyggelse skal realiseres må denne bygges på en slik måte at interessene til tilstøtende gardsbruk, borettslaget som benytter samme innkjøring, nærliggende eneboliger samt øvrige interessenter, ivaretas på beste måte. Tidligere kommunestyrevedtak, siktelinjer langs pilegrimsleden, tilpasning til



eksisterende bebyggelse og terreng, må også hensyntas. Som nevnt innledningsvis er dette tilsvaret å anse som foreløpige merknader. Vi imøteser ytterligere opplysninger fra utbygger og kommunen.

*Kommentar:*

- 1. Planforslaget er videre utarbeidet etter varsel om oppstart. Det er utarbeidet illustrasjoner i form av illustrasjonsplan, 3D-tegninger, solstudie og terrengsnitt av planforslaget. Illustrasjonene viser ny bebyggelses virkning på områdene i Gamlevegen og Stabbursvegen.*
- 2. Avviket fra 15 meter byggegrense mot Gamlevegen er begrenset til en liten del av sørøstre hjørne av nytt leilighetsbygg, som vil ligge innenfor en byggegrense på 12,5 meter fra senterlinje, se vedlagt illustrasjonsplan. Bebyggelsen vil i hovedsak forholde seg til byggegrense 15 meter fra senterlinje Gamlevegen, og det anses at avviket er marginalt.*
- 3. Det er utarbeidet 3D-illustrasjoner som viser nær- og fjernvirkning av nytt leilighetsbygg, som viser ny bebyggelse vil tilpasse seg eksisterende bebyggelse i volum, størrelse og plassering. Illustrasjonene viser at det er god avstand mellom ny og eksisterende bebyggelse. Store deler av grøntarealet bevares i planforslaget, spesielt mot Hammerseng gård. Dette sikrer bevaring av gode siktlinjer fra Gamlevegen/Pilegrimsleden mot gården, Lillehammer og Mjøsa. 3D-illustrasjonene fra Gamlevegen, viser at det er gode siktlinjer fra Gamlevegen, forbi grøntarealet og mellom ny bygning og eksisterende bygning i Stabbursvegen.*
- 4. Illustrasjonene viser at leilighetsbygget tilpasser seg terrenget og landskapet. Ny bebyggelse vil tilpasse seg nabobebyggelsen, med like mange etasjer (4) som tilgrensende bygg i nordvest. Terrengsnittene viser at det nye leilighetsbygget vil ha omtrent samme byggehøyde som nabobygget, hhv. kotehøyde 244,95 mot 243,25. Snittene viser også at eneboligen i nordøst har tilsvarende byggehøyde som ny bebyggelse. Nedkjøringen til p-kjelleren har maks. fall, og med nye krav til høyder på etasjer og isolasjon i TEK17, er byggehøyden på det nye bygget noe høyere enn nabobygget, selv om de har tilsvarende antall etasjer.*
- 5. Som kommentert i punktene over, er det i planforslaget vurdert at det nye leilighetsbygget hensyntar og tilpasser seg landskap, eksisterende bebyggelse i området og pilegrimsleden.*

#### **Borettslaget Hammerseng I (gbnr. 53/214), Stabbursvegen 1, 3, 5, 9, 11, 13 og 15, 20.08.23**

1. Verken varselet eller vedleggene gir klar informasjon om plassering eller utforming av ny blokk, hvor mange boenheter den er tenkt å ha eller hvordan adkomst og parkering planlegges løst. Vi vil derfor i høringssvaret her komme med noen innledende og overordnede innspill.
2. Overordnet vil vi bemerke at området som nå søkes bebygget ligger som et grøntareal innerst i en blindvei, med kronglete adkomst. Det ligger mellom Gamlevegen/pilegrimsleden og det vernede gårdstunet på Hammerseng. Området var tidligere en lekeplass som var mye brukt av barn i området. Selv om lekeplassen nå er nedlagt, har arealet stor verdi som en grønn lunge både for beboere og de som ferdes langs Gamlevegen. Dersom det skal bygges på området, er det viktig at bygget utformes slik at det tas hensyn til dette.
3. Vi tillater oss å minne om at arealet ble foreslått omdisponert til grøntareal i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Dette forslaget ble ikke vedtatt. Men ved behandlingen i kommunestyret ble følgende fastsatt: «Det kreves endring av reguleringsplan, som skal sikre gjennomgående grøntstruktur og plassering av ny boligbebyggelse innenfor byggegrense mot Gamlevegen.». Vi forutsetter at dette følges opp videre i planprosessen.

4. Vi vil påpeke at krysset mellom Stabbursvegen og Hammersengvegen er et uoversiktlig kryss, og der fortauet ligger på den siden av Hammersengvegen der Stabbursvegen munner ut. Stabbursvegen er allerede en uoversiktlig veg, med både gående, syklende og biltrafikk.
5. Stabbursvegen går over i en sti som går over grøntarealet opp til Gamlevegen. Denne er mye brukt av blant annet skoleungdom.
6. Det er i dag svært tett parkering langs Stabbursvegen, og det er en pågående diskusjon mellom vårt borettslag og borettslaget Hammerseng Terrasse om denne parkeringen. Etter vår vurdering er Stabbursvegen svært dårlig egnet for ytterligere trafikkbelastning og gjennomkjøring til en ny blokk. Dette må i alle tilfeller vektlegges når antall boenheter skal vurderes.
7. Vi vil også peke på at bebyggelsen i området for det meste består i eneboliger og rekkehus, og med to terrasseblokker i Hammerseng Terrasse som unntaket. Disse to blokkene har tre boligetasjer og garasjekjeller. Blokkene ligger lavt i terrenget i forhold til Gamlevegen. Når det i områdebestemmelsene heter at ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter og at bygningsvolumet skal tilpasses til landskap og terreng, legger vi til grunn at også dette må sette klare begrensninger på hvor mange etasjer som kan bygges og hvor mange boenheter som kan være aktuelt. Det vil også ligge en klar begrensning på hvor stor del av området som kan bygges ned eller asfalteres, når hensynet til grønnstrukturen skal bevares. Men foreliggende dokumenter gir oss ikke grunnlag for å vurdere eller kommentere dette nærmere foreløpig.
8. Dette er et byggeprosjekt som vil få store konsekvenser for oss i vårt borettslag både i en byggeperiode og etter innflytting, og vi forutsetter å bli holdt løpende orientert om sakens framdrift slik at vi kan komme med mer konkrete merknader senere.

*Kommentar:*

1. *Vedlagt illustrasjonsplan viser mulig utforming av planområdet. Det nye leilighetsbygget foreslås oppført nordøst i planområdet, noe som tilrettelegger for gode uteoppholdsarealer og nærlekeplass i vest/sørvest. Utformingen av bygget planlegges tilpasset bebyggelsen rundt, med balkonger i vest/mot sørvest. Adkomst foreslås via Stabbursvegen, med nedkjøring til parkering i p-kjeller i front av leilighetsbygget. Illustrasjonsplanen viser også mulighet for sykkelparkering i nord, i tilknytning inngangspartiet, samt oppstillingsplass for liftbil i tilknytning adkomstvegen/nedkjøring til p-kjeller.*
2. *Illustrasjonsplanen viser mulighet for opparbeidelse av en nærlekeplass på ca. 308m<sup>2</sup> i den sørvestlige delen av planområdet. Bestemmelsene sikrer god kvalitet på lekeplassen, i form av krav til størrelse, plassering, utforming og tilgjengelighet. Bestemmelsene sikrer at lekeplassen vil ha bedre kvalitet enn dagens situasjon.*
3. *Planforslaget tilrettelegger for gode og gjennomgående grøntområder innenfor planområdet. Noe av dagens grøntområde vil bli borte pga. areal til nedkjøring til p-kjeller, men vil bli erstattet med et areal vest for leilighetsbygget. I tillegg vil nærlekeplassen oppgraderes og få bedre kvalitet enn dagens situasjon. I tillegg vil stien gjennom planområdet videreføres i planforslaget. For kommentar angående byggegrense vises det til tidligere kommentarer.*
4. *Adkomst til planområdet vil være fra Hammersengvegen via Stabbursvegen, og det er vurdert at krysset skal tåle en økning av bilister, se tidligere kommentar angående trafikkforhold.*
5. *Stien gjennom planområdet videreføres, og er lagt inn i plankartet og illustrasjonsplanen.*
6. *Parkeringen vil bli løst i p-kjeller under leilighetsbygget og vil bidra til «bilfrie» områder på bakkeplan. Det vil naturlig bli noe økt gjennomkjøring i Stabbursvegen. Se tidligere kommentar angående trafikkforhold og parkering.*

7. *For kommentar til byggehøyder og tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap, vises det til tidligere kommentarer.*
8. *Det er vurdert at planforslaget er i samsvar med overordnede planer. Planområdet er avsatt til boligbebyggelse og grønnstruktur, og omfattes av bestemmelsesområde for blokkbebyggelse iht. KPL bestemmelser § 3.1 og illustrasjonskart nr. 1 – Områdetyper. Planforslaget er vurdert å tilpasse seg strøkets karakter, landskap og terreng, samtidig som det legger opp til en effektiv utnyttelse. Planforslaget ivaretar eksisterende grøntområde på best mulig måte, tilrettelegger for økt kvalitet på lekeplassen, samt viderefører eksisterende sti gjennom planområdet. Det er vurdert at planforslaget hensyntar nabobebyggelsen.*