

Saksframlegg

Saksb: Henrik Natvig

Arkiv: 233 L05 19/8781-8

Dato:
02.01.2023

Saken behandles slik:

UTVALG
Planutvalg

MØTEDATO
19.01.2023

UTVALGSSAKNR
UPS-/

MULIGHETSSTUDIE BYDELSSENTRENE - PRINSIPPER FOR UTVIKLING

Byplansjefens innstilling:

1. Mulighetsstudiet med prinsipper legges til grunn for fremtidige reguleringsplaner og utvikling av bydelssentrene.
2. Følgende prinsipper kan ikke avvikes:

Vingrom:

- Adkomst til eiendommer innenfor bydelssenteret og eiendommer avsatt til næringsformål skal samordnes.
- Trafikksikker gangpassasje til Rinna skal sikres ved utbygging.

Vingnes:

- Tosidig fortau langs Vingnesgata skal etableres før tillatelse til nye tiltak.
- Det skal etableres trafikksikker gangbane frem til inngangsparti før tillatelse til nye tiltak.

Jørstadmoen:

- Det tillates ikke overflateparkering til boliger.
- Det skal utarbeides en plan for uteoppholdsarealer og gangbaner for hele området.

Søre Ål:

- Det tillates ikke tiltak som er til hinder for trafikksikker adkomst til regulert grøntareal.
- Det skal etableres tosidig fortau langs Hagevegen.

3. Følgende prinsipper avviker fra Kommuneplanens arealdel og Byplanen:

- På Jørstadmoen er deler av område avsatt til parkeringsareal omfattet av sentrumsformålet. Kommuneplanens retningslinjer gir anledning til dette forutsatt avklaringer av flomsonen.
- I Søre Ål er sentrumsformålet utvidet til å omfatte forretning mot Hamarvegen, innenfor området betegnet som K6 i Byplanen. Det forutsettes en handelsanalyse som dokumenter at etableringen har et kundegrunnlag som supplerer bydelssenteret.

Det skal etableres gangbane på vestsiden av Hamarvegen før det tillates virksomheter innenfor dette området.

4. Administrasjonen gis fullmakt til å foreta endringer som følge av den politiske behandlingen, samt oppdateringer, redaksjonelle endringer og feilrettinger imulighetsstudiet.

Vedlegg:

1. Mulighetsstudie for Bydelssentrene, datert 30.12.2022
2. Tegningshefte

Sammendrag:

Målsetningen med mulighetsstudiet er å vurdere hvordan bydelssentrene skal utvikles for å imøtekomme intensjonene i bestemmelsene til Kommuneplanens arealdel og Byplanen. Oppsummert er intensjonene med bestemmelsene at bydelssenteret skal utvikles til et sentrum/samlingspunkt i bydelen med flere tilbud, funksjoner og boliger. Mulighetsstudien er basert på innspill fra beboere og interesser i områdene og analyser er utført av planavdelingen. Byplansjefen anbefaler at mulighetsstudien legges til grunn for videre utvikling av bydelssentrene.

Bakgrunn:

Lillehammer kommune fikk tildelt midler for utarbeiding av mulighetsstudie for bydelssentrene av Oppland fylkeskommune desember 2019. Lillehammer kommune finansiere sin egenandel på 50% i form av avsatt tid for personellressurser. Covid19 medførte en forsinket framdrift og sluttdato for studien ble utsatt til 2022.

Lillehammer kommune har gjennom Kommuneplanens arealdel og Byplanen vedtatt en arealpolitikk basert på en flerkjernestruktur. Flerkjernestrukturen har skal bygge opp under det etablerte bosetningsmønsteret i kommunen og bidra til attraktivitet og tjenestetilbud i alle bydelene. Bydelene styrkes som drivkraft og sosiale møtepunkter for befolkningen i det aktuelle området. Funksjoner som skole, barnehage, dagligvarebutikk og bo- og servicesenter skal lokaliseres slik at det bygger opp under etablert flerkjernestruktur.

Kommuneplanens arealdel og Byplanens bestemmelser vektlegger tilrettelegging for gående og syklende, samt opparbeiding av torg og grøntarealer for å nå målsetningen om at bydelssentrene skal fungere som møtepunkt i bydelene. Bestemmelsene vektlegger en kombinert bebyggelse med gatebebyggelse med publikumsrettet virksomhet i 1. etasje mot fortau og torg.

Mulighetsstudiet skisserer en utvikling i samsvar med bestemmelsene og avklarer overordnede prinsipper for en ønsket transformasjon av områdene.

Fakta:

Utarbeiding av mulighetsstudie for bydelssentrene er prioritert i handlingsprogrammet for Byplanen og Kommuneplanens arealdel.

Prosjektet er gjennomført ved bruk av eksterne ressurser kommunens egne personalressurser på planavdelingen og samordnet med andre tjenesteområder.

Tegninger med skisser til bebyggelsesstruktur og organisering er utarbeidet av konsulent, Nordplan, innenfor bevilget ramme fra Innlandet fylkeskommune.

Det har vært avholdt medvirkningsmøter med grendeutvalg og andre interessegrupper i alle de fire bydelene.

Studien er orientert om i alle kommunens politiske råd og det er mottatt innspill fra disse. Studien er også orientert om i prosjektgruppen for Byutvikling Lillehammer.

Innspillene fra medvirkningen bekrefter at det er behov for møteplasser og flere tjenester og tilbud knyttet til bydelssenteret. For en utvikling som bidrar til at bydelssentrene skal fungere som et sosialt møtested og forenkle hverdagen til beboerne i bydelen må en forbedret tilgjengelighet, aldersvennelige boliger/tjenester og møteplasser etableres. Innspillene er lagt til grunn for skisserte løsninger og prinsipper.

Vurdering:

Det er utarbeidet skisser for de ulike bydelssentrene som viser hvordan bebyggelsen kan utformes med de rammene Kommuneplanens arealdel og Byplanen legger til grunn.

Det er vurdert løsninger for trafikale utfordringer i området og løsninger for en forbedret tilgjengelighet for gående og syklende.

Det er i forsøkt i mulighetsstudien å finne en overordnet grep/struktur for det enkelte bydelssenteret som tar utgangspunkt i stedege kvaliteter. Målet er en bebyggelsesstruktur som sikrer gode gate og byrom, samt å skissere en utvikling som er gjennomførbar i flere utbyggingsfaser.

Det er lagt til grunn at bebyggelsen med sin utforming skal bidra til en mer urban struktur med en bebyggelse på 3 til 4 etasjer med handel og tjenester i første etasje og boliger på øvrige plan.

Generelt om dagens situasjon:

Felles for alle bydelssentrene er at det har vært en utvikling over en lengre tidsperiode uten en helhetlig plan for områdene. Arealbrukene er i stor grad basert på god tilgjengelighet for bil og varelevering.

Bygningsmassen er i liten grad tiltenkt å være flerfunksjonell og består i hovedsak av en eller flere dagligvarebutikker i blanding med boliger.

Generelle utfordringer:

Felles for alle bydelssentrene er at størstedelen av arealet blir brukt til parkering og trafikkareal. For en ønsket utvikling med en høyere tetthet og uteoppholdsarealer må overflateparkering reduseres.

Tilgjengeligheten for gående og syklende til områdene eller internt i bydelssentrene er ikke trafiksikker og stedvis manglende. Det må spesielt settes søkelys på å skape sammenhengende gangbaner. Det er gjentagende at det er bare er delvis tilrettelagt for gående.

Eksisterende bygningsmasse er i hovedsak tilpasset en funksjon. Ingen av bydelssentrene har bebyggelse mot gate eller en bebyggelse over flere etasjer med ulike funksjoner. For en ønsket utvikling, må eksisterende bebyggelse få tilbygg med en publikumsrettet fasade eller saneres til fordel for ny bedre tilpasset bebyggelse.

Ingen av bydelssentrene har en opparbeidet møteplass eller et grøntareal. For ønsket utvikling med tilrettelegging for møteplasser, må trafikkareal eller overflateparkering bli tatt i bruk til dette formålet.

Alle bydelssentrene er funksjonelle for dagens bruk, som i hovedsak er basert på dagligvarehandel. En større endring av dagens utforming er i stor grad avhengig av en fortetting med boliger og andre funksjoner som er hensiktsmessig å ha i et bydelssenter.

Generelt innspill:

Gjennom medvirkningsprosessen har det blitt ytret ønske om flere tilbud utover dagligvarebutikk, apotek og postkontor som i hovedsak er dagens funksjoner. Gjentagende er ønske om servering og tilbud innenfor helse og omsorg.

I bydelene på vestsiden er det et ønske om aldersvennelige boliger.

Opparbeidet møteplass er også ønsket, utforming og innhold for «bydelstorget» er noe avhengig av øvrige tilbud i området.

Vingrom:

Bydelssenteret i Vingrom ligger sentralt og mellom grendehus/idrettsanlegg/skole/barnehage og friluftsområde ved Mjøsa. Det ligger et stort potensial for attraktiviteten til området ved å skape uteoppholdsarealer og gangforbindelser som knytter senteret til de omkringliggende områdene. Et vesentlig prinsipp for å oppnå dette er å konsentrere trafikk og logistikk mot E6 og redusere trafikkareal på vestsiden av dagens butikk. Dette muliggjør opparbeidelse av et bilfritt uteoppholdsareal og gangforbindelse mot Rinna.

Vingnes:

Bydelssenteret på Vingnes ligger innenfor ti minutters sykkelavstand til sentrum med god sykkelveg. Det er et potensiale for flere sentrumsnære boliger. Nærheten til sentrum og innfartsvegen til Lillehammer gir et potensiale for ulike typer service og tjenester.

Bydelssentret ligger i tilknytning til den eldre kvartalsbebyggelsen i Vingnesgata. Det ligger et stort potensial i å orientere bydelssenteret mot den eldre gatebebyggelsen. Et vesentlig prinsipp for å oppnå dette er en oppgradering av utearealer langs Vingnesgata og ny bebyggelse med en publikumsrettet fasade mot Vingnesgata.

Jørstadmoen:

Bydelssenteret ligger svært sentralt i forhold til de andre tilbudene i bydelen og det sosiale møtestedet Jorekstad. Det er et stort behov for aldersvennlige boliger. En opparbeidning av gode utearealer og tjenester tilknyttet boligene er viktig for tilrettelegging som sosialt sentrum. Et vesentlig prinsipp er sammenhengende gangbaner og oppholdsarealer for hele området.

Søre Ål:

Bydelssenteret ligger tett tilknyttet til områder for større boligutbygging. Det er et stort potensial for flere tilbud innen handel, service og tjenester. Det anbefales utvidet avgrensning av bydelssenteret slik at områdene lenger sør kan utvikles med bolig, handel og eventuelt andre funksjoner som er hensiktsmessig å knytte til et bydelssenter av denne størrelsen. Bakgrunnen for utvidelsen er at det i dette området finnes næringstomt og næringsbebyggelse som kan utnyttes ved en omdisponering til handel (Atlas-tomta).

Byplansjefen vurderer det slik at det ut fra befolkningsgrunnlaget og kommende boligutvikling i denne bydelen kan være behov og grunnlag for en utvidelse av bydelssenteret. En utnyttelse av eksisterende bygningsmasse er bærekraftig og samfunnsnyttig.

En bedre tilknytning til grøntareal i bakkant av bydelssenteret med nye oppholdsarealer har potensiale som en bydelspark tilsvarende Nordre park. Et vesentlig prinsipp for utvikling er trafiksikker gangforbindelse langs Hagevegen og til grøntområdet. Ny bebyggelse bør utformes som gatebebyggelse og parkering for boligfunksjoner må i hovedsak plasseres i p-kjeller.

Konklusjon:

Mulighetsstudiet har avklart at alle bydelssentrene har et potensiale for å oppnå ønsket utvikling og kvaliteter. Det er et behov for en forbedring av tilgjengeligheten for gående særskilt, samt helhetlige planer for parkering og logistikk. For målsetningen om bydelssenteret som et sosialt møtested i bydelen, må det tilrettelegges for oppholdsarealer og flere tilbud.

Byplansjefen anbefaler å legge prinsippene for det enkelte bydelssentret til grunn for å ivareta en helhetlig utvikling.

Lillehammer, 05.01.2023

Gunhild Stugaard
Byplansjef

Henrik Natvig
Saksbehandler