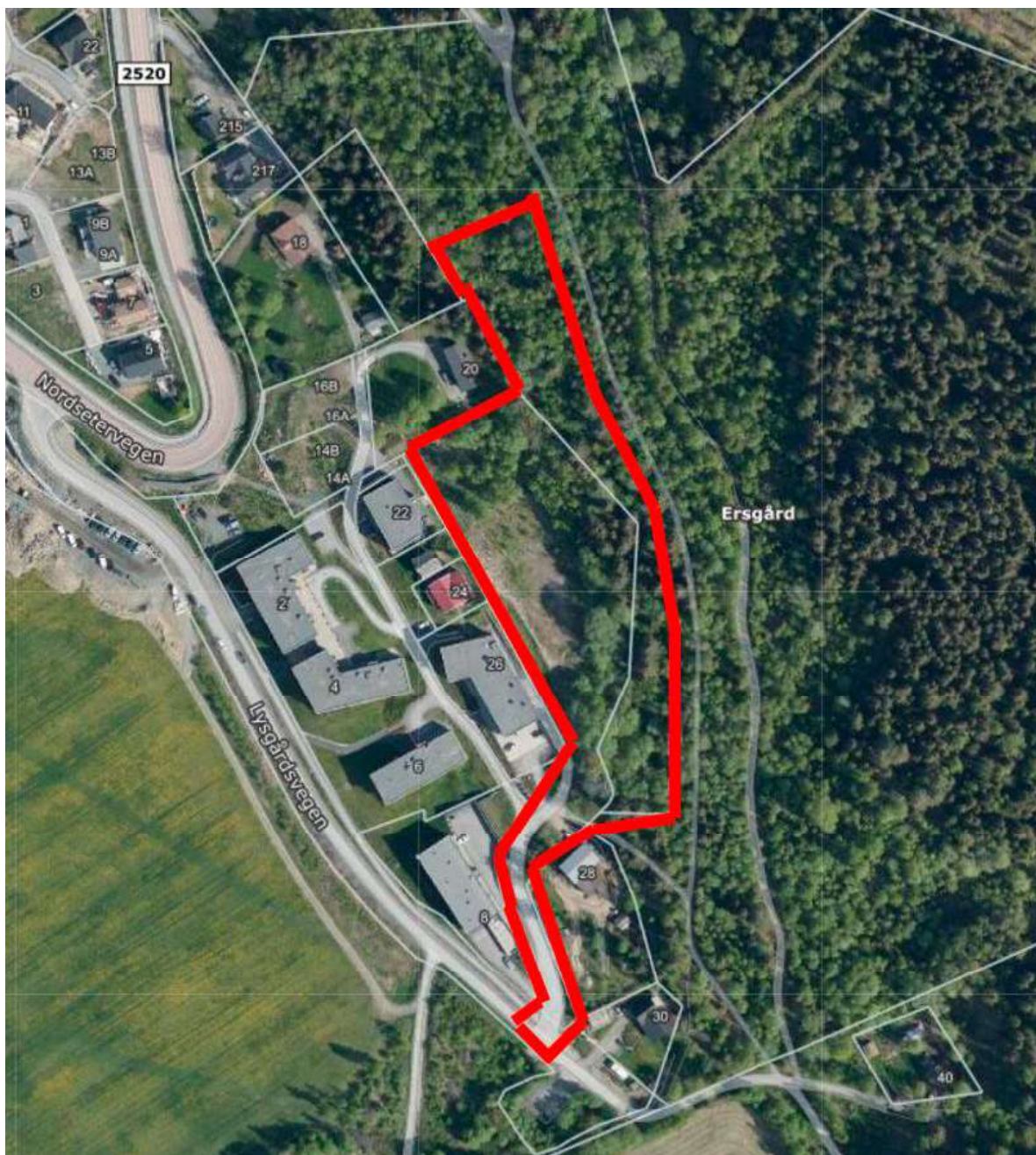


PLANINITIATIV

OG BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE

Detaljregulering for Øvre Ersgaard
Lillehammer kommune



Utsnitt som viser foreløpig planavgrensning

12.04.2024

Innhold

1	BESTILING AV OPPSTARTSMØTE	3
2	BAKGRUNN	3
2.1	Formelle opplysninger:	3
2.2	Informasjon om planarbeidet	3
2.3	Planområdet	3
3	PLANSTATUS	4
3.1	Kommuneplanens arealdel 2020-2023, vedtatt 26.03.2020	4
3.2	Reguleringsplan – Akebakken-Ersgaard, vedtatt 17.06.2010 og mindre reguleringsendring for Akebakken-Ersgaard vedtatt, 06.10.2015	5
3.3	Pågående relevant planarbeid	6
3.4	Overordnede planer og retningslinjer	6
4	PLANØNSKET	7
4.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	7
4.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder	8
4.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet	8
4.4	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	9
4.5	Virkninger utenfor planområdet	10
5	SAMFUNNSSIKKERHET OG KONSEKVENsutREDNING	10
5.1	Risiko og sårbarhet	10
5.2	Vurderingen av behov for konsekvensutredning	10
6	MEDVIRKNING I PLANPROSESSEN	10
6.1	Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart 10	
6.2	Prosser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	10

1 BESTILING AV OPPSTARTSMØTE

Bestilling av oppstartsmøte	Ja	
Ønsket tidspunkt for oppstartsmøte	Så raskt som mulig	

2 BAKGRUNN

2.1 Formelle opplysninger:

Kontaktinformasjon	Forslagsstiller	Konsulent
Navn	Werner Forr Nystuen	Henri Auer
Firmanavn	Ersgaard Øvre AS	Plan1 AS
Epost	werner@ersgaard.no	hau@p1.no
Tlf	91731199	45919853

2.2 Informasjon om planarbeidet

Ønsket planavgrensning	Vedlegg: kart over foreslått planområde
Planområdets adresse	Lysgårdsvegen
Planområdets størrelse	Ca. 12 dekar
Eiendommer (gnr/bnr)	49/28, 49/75
Planstatus kommuneplan	Nåværende/fremtidig boligbebyggelse
Planstatus reguleringsplan	Eksisterende boligformål
Antatt plantype (områderegulering, detaljregulering, mindre endring)	Detaljregulering
Formålet med planarbeidet	Formålet med planen er å utvikle blokkbebyggelse med parkeringskjeller, grønnstruktur, lekeplass og annen teknisk infrastruktur.
Vesentlige reguleringsformål	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

2.3 Planområdet

Hele planområdet er på ca. 12 dekar og omfattes av eiendommene gbnr. 49/28 og 49/75. Området ligger sentralt i Lillehammer, ca. 3km fra Lillehammer sentrum. Planområdet består i hovedsak av skogområde. Øst for planområdet går Gamle Nordseterveg som er en naturlig avgrensning. Tilliggende områder preges av blokker, frittliggende og konsentrert boligbebyggelse.

Planområdet grenser til Gamle Nordseterveg i øst, blokkbebyggelse i vest, eneboliger i nord og sør.



Figur 1: Oversiktskart, planområdet vist med rød ring.

3 PLANSTATUS

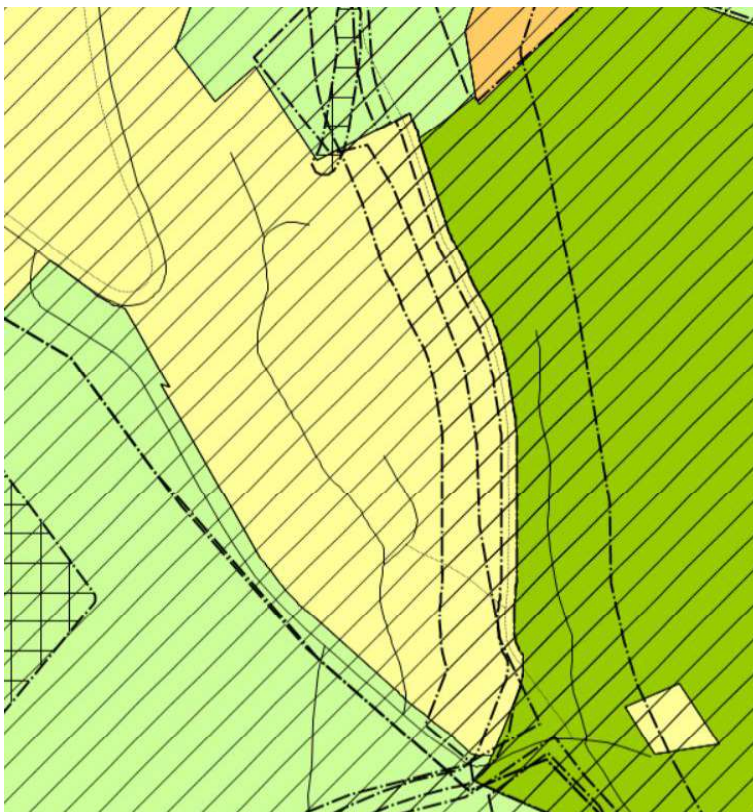
3.1 Kommuneplanens arealdel 2020-2023, vedtatt 26.03.2020

I kommuneplanens arealdel (vedtatt 26.03.2020) er området avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Bestemmelsene til kommunedelplanen sier følgende (relevant) om boligbebyggelse:

- Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel.
- BLOKKBEBYGGELSE: Bygning med fire eller flere boenheter med tre eller flere målbare plan.
- I alle reguleringsplaner som omfatter boligformål skal det dokumenteres hvordan tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur ivaretas, jf. retningslinje 4.11 og temakart 6.

Området ligger utenfor grense for kulturlandskap. Det går en fotrute øst for planområdet.



Figur 2: Utsnitt fra kommunedelplan Lillehammer (byplan) 2020-2030

3.2 Reguleringsplan – Akebakken-Ersgaard, vedtatt 17.06.2010 og mindre reguleringsendring for Akebakken-Ersgaard vedtatt, 06.10.2015

Planområdet inngår i reguleringsplan for Akebakken-Ersgaard (PlanID 193 og 2014P193E01. Planområdet er regulert til eksisterende boligformål.

Kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.

Planforslaget legger opp til boligbebyggelse, noe som er i samsvar med reguleringsplanen. Da reguleringsplanen er av eldre dato, gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplanen ved motstrid.



Figur 3: Utsnitt av reguleringsplanene.

3.3 Pågående relevant planarbeid

Det er ingen kjente pågående planarbeid som er av betydning for saken

3.4 Overordnede planer og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven
- b) Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling
- c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging: T-1442/2021

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder. Arealplanlegging og forebyggende tiltak er de viktigste verktøyene for å nå disse målsettingene og forhindre at flere blir plaget av støy.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Retningslinjen angir blant annet boliger og institusjoner som bebyggelse som er følsom for luftforurensning. Reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser skal omtale status og konsekvenser knyttet til dette.

NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder – som problem og ressurs

Utredningen har som mål å fremme forslag til tilfredsstillende og tydeligere rammebetingelser for håndtering av overvann i tettbebyggelser, både i dagens klima og etter forventede klimaendringer. Målene for overvannshåndtering er å forebygge skade på byggverk, helse og miljø, og å utnytte overvann som ressurs.

Flaum- og skredfare i arealplanar (2014)

NVEs retningslinjer beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i arealplaner. Til retningslinjene er det knyttet to veiledere:

- Sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020)
 - o Veilederen beskriver kartlegging av skredfare for ulike skredtyper i bratt terreng i forbindelse med reguleringsplan- og byggesaksbehandling. Det er lagt vekt på at veilederen skal vise hvordan man kan svare ut sikkerhetskravene knyttet til TEK17 og §7-3.
- Sikkerhet mot kvikkleireskred (nr 1/2019)
 - o Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper er ment som en hjelp til arealplanleggere for å bestemme nivå på utredningen og som en veileder for det geotekniske fagmiljøet i Norge, og skal bidra til en kvalitetsmessig god og mest mulig lik vurdering av stabilitet i disse områdene.

4 PLANØNSKET

4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planområdet er tidligere regulert i plan Akebakken-Ersgaard, vedtatt 17.06.2010 og mindre reguleringsendring for Akebakken-Ersgaard. Da planen er eldre og det er ønskelig med endringer i formålsgrenser og type bebyggelse, anses det som nødvendig å utarbeide en ny reguleringsplan.

Det er skissert muligheten for å kunne etablere ca. 5 bygg i fem etasjer, med tilhørende parkeringskjellere.

Leilighetene vil få privat uteoppholdsareal på balkonger som vil være sørvestvendte. Det etableres felles uteoppholdsareal/lekeplass innenfor planområdet.

Byggene kan utformes med flatt tak, tilpasset eksisterende bebyggelsen vest for planområdet.

Aktuelt arealformål vil være blokkbebyggelse, med tilhørende uteoppholdsareal/lekeareal og vegformål, samt eventuelle øvrige fellesfunksjoner.

4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Byggehøyder: Det er ønskelig med bygg i 5 etasjer.

Byggegrenser: 4 meter byggegrense mot Gamle Nordseterveg.

Utnyttelsesgrad: Ønskes diskutert ved oppstartsmøte.

4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området vil ha adkomst fra Lysgårdsvegen i sør. Lysgårdsvegen er en blindveg som kun går til boligområdet rundt planavgrensningen. Lysgårdsvegen kobler seg på fylkesveg 2520. Lysgårdsvegen har gang- og sykkelveg, fylkesveg 2520 Nordsetervegen har også gang- og sykkelveg.

Området ligger relativt sentralt i Lillehammer, ca. 3km fra sentrum. Det er kort veg til dagligvarehandel, samt andre butikker og offentlige og private tjenesteytinger. Nærmeste dagligvarebutikk ligger ca. 1,5km vest for planområdet. Det er ca. 1km til ungdomsskole, ca. 1,5km til barnehage og barneskole.

Parkering

Parkeringsareal foreslås opparbeidet i parkeringskjeller.

Planområdet ligger i parkeringssone 3 i kommuneplanen for Lillehammer.

			BIL (MIN./MIN.-MAKS.)			SYKKEL (MIN.)	
TYPE BYGG		MÅLES PR.	SONE 1	SONE 2	SONE 3	SONE 1 OG 2	SONE 3
Bolig	1-roms	Boenhet	0,3-0,5	0,5	0,5	1	1
	2-roms	Boenhet	0,5-0,7	0,7	1	2	2
	3-roms	Boenhet	0,7-1	1	2	2	2
	4-roms og større	Boenhet	0,7-1	1	2	3	3
Kontor		100 m ² BRA	0	1,3-1,7	1,3-1,7	1,5	1
Forretning		100 m ² BRA	0	1,3-4	1,3-4	1	0,5

Parkeringskravet ønskes diskutert ved oppstartsmøte og under planprosessen. Behovet for parkering skal kartlegges hvis en ikke følger parkeringskravet i kommuneplanens bestemmelser.

Uteoppholdsareal og nærlekeplass

Iht. reguleringsbestemmelsene i arealdelen stilles det krav til felles uteoppholdsareal:

TYPE BOLIG	KRAV TIL STØRRELSE
Konsentrert småhusbebyggelse	20 m ² pr. boenhet
Blokkbebyggelse	Boenhet nr. 1-20: 10 m ² pr. boenhet Boenhet nr. 21-50: 8 m ² pr. boenhet Boenhet nr. 50 og over: 5 m ² pr. boenhet

Uteoppholdsareal skal ha direkte tilknytning til boligprosjektet, ha trafikkssikker adkomst, være universelt utformet, min. 50% av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15:00, arealet skal ikke være brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 m, og skal ikke ligge på forurenset grunn eller støysoner. Min. 50% av arealet skal plasseres på bakkeplan/parkeringskjeller, resten kan plasseres på tak.

Det skal avsettes nærlekeplass ved bygging av 5 eller flere nye boenheter. Det stilles krav om min.- 200 m². Nærlekeplassen skal betjene maks. 30 boenheter. Krav til kvartalslekeplass gjelder for nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir 30 eller flere nye boenheter. Minimumsstørrelse på kvartalslekeplass er 1500 m². Kvartalslekeplassen skal betjene maks. 80 nye boenheter.

Lekeplass kravet ønskes diskutert ved møte.

4.4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Området har skrånende terreng, som store deler av Lillehammer. Vest for planområdet er det etablert blokkbebyggelse. Planforslaget blir en videreføring av allerede etablert bebyggelse og skal tilpasses i terrenget.

Området er godt utnyttet, og en utbygging vil gi relativt små endringer i landskapet og omgivelsene. Tiltaket skal ivareta siktlinjer fra Gamle Nordseterveg.

Landskap

Ifølge Miljødirektoratets naturbase kart hører området til åpent dallandskap under skoggrensen. Landskapstypen omfatter dallandskap der dalformen er vid og åpen, med en gradvis og slak overgang til omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap.

Grunnforhold

Store deler av planområdet er morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet og deler er morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Området ligger over marin grense, og er registrert som områder der det sjeldent kan finnes marin leire.

Flom og overvann

Ifølge NVEs kartdatabase er det ikke registrert flomfare, flomaktsomhet gjennom eller i nærheten av planområdet. Det går mindre dreneringslinjer gjennom planområdet som må ivaretas.

Forurensning

Det er ikke registrert forurenset grunn i området.

Støy

Planområdet ligger ikke innenfor gul eller rød støysoner fra vegtrafikk.

Natur og miljø

Det er ikke registrert kulturminner, kulturmiljøer, eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Planområdet grenser nord til et automatisk fredet kulturminne som ikke berøres av planlagt tiltak.

Planen berører ikke jordbruks-, friluftsliv- eller rekreasjonsområder.

Trafikkforhold

Nordseterveg har en ÅDT 3197 med 7% andel lange kjøretøy. Det finnes ikke tall for Lysgårdsvegen. Nordsetervegen har fartsgrense på 50 km/t. Det er etablert fortau/gang-

/sykkelveg langs Lysgårdsvegen og Nordseterveg. Det er også bussholdeplass i direkte tilknytning til planområdet.

Barn og unges interesser

Det vil være et fokusområde å finne gode løsninger for uteoppholdsareal som er skjermet med gode lys- og solforhold.

Sosial infrastruktur

Forhold knyttet til sosial infrastruktur, herunder behov for skole, helse- og aktivitetstilbud er omhandlet i kommuneplanen for Lillehammer kommune.

Universell utforming

Det legges til grunn at prinsippet om universell utforming ivaretas i planleggingen så langt det lar seg gjøre.

4.5 Virkninger utenfor planområdet

Planarbeidet anses ikke å få virkninger utenfor planområdet.

5 SAMFUNNSSIKKERHET OG KONSEKVENsutREDNING

5.1 Risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

5.2 Vurderingen av behov for konsekvensutredning

Forslaget forventes ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Ut fra de planlagte tiltakenes karakter og omfang antas det ikke at planforslaget vil utløse krav om konsekvensutredning.

6 MEDVIRKNING I PLANPROSESSEN

6.1 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det vil være de som framgår av liste som mottas fra kommunen. F.eks. Statsforvalteren, fylkeskommunen, NVE etc. anses relevante.

6.2 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Berørte naboer og gjenboere, samt aktuelle offentlige myndigheter skal varsles ifm. varsel om oppstart av planarbeid. Varslingsliste vil bli utarbeidet i samråd med kommunen, og da vil det også avklares om det er noen lag/foreninger som kan være aktuelle å varsle. Berørte parter vil varsles direkte med brev. I tillegg vil varsel om oppstart kunngjøres i avis samt på Lillehammer kommunes og Plan1 sin hjemmeside. Dette antas å være tilstrekkelig medvirkning ift. sakens størrelse og kompleksitet, men eventuelt informasjonsmøte i forbindelse med oppstartsvarsling/offentlig ettersyn vil avklares på oppstartsmøtet med kommunen.