

Saksframlegg

Saksb: Anita Lerfald Vedum

Arkiv: PLAN 2023p023e 23/2305-35

Dato:
30.09.2024

Saken behandles slik:

UTVALG

Plan- og miljøutvalg

MØTEDATO

16.10.2024

UTVALGSSAKNR

UPS-/

**DETALJREGULERING - STABBURSVEGEN - GNR/BNR 53/225 - HØRING OG
OFFENTLIG ETTERSYN**

Byplansjefens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Stabbursvegen, med planbeskrivelse datert 16.09.2024, planbestemmelser datert 16.09.2024 og plankart datert 09.09.2024 legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Vedlegg:

Forslag til plankart, datert 09.09.2024

Forslag til planbestemmelser, datert 16.09.2024

Planbeskrivelse, datert 16.09.2024

ROS-analyse, datert 16.09.2024

Notat om områdestabilitet, datert 14.09.2023

Sjekkliste naturmangfoldloven, datert 15.04.2024

Rammeplan VA og overvann, datert 05.09.2024

VA og overvann, situasjonsplan, datert 05.09.2024

Illustrasjoner 3D, datert 05.04.2024

Solstudier vår og høst, datert 05.04.2024

Terrengsnitt, datert 05.04.2024

Referat fra oppstartsmøte, 13.06.2023

Merknadsbehandling etter varsel om oppstart

Sammendrag:

Lillehammer kommune har mottatt planforslag for detaljregulering av deler av gbnr. 53/225 innerst i Stabbursvegen, for blokkbebyggelse med inntil 16 boenheter.

Forslagsstiller er Ersgaard Stabbursvegen AS. Konsulent er Plan1 AS. Planforslaget er i tråd med de overordnede arealformålene i kommunedelplan for Lillehammer by, Byplanen (2020).

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Bakgrunn:

Området er i Kommunedelplan for Lillehammer by – Byplanen – vedtatt 26.03.2020 vist som eksisterende boligbebyggelse og fremtidig grønnstruktur (G9). I en eldre reguleringsplan, planID 023, Kringsjø – Hammerseng – Øvre Smestad, datert 26.06.1970 vises området som bolig og trafikkareal.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en blokk tilpasset de øvrige blokkene i Stabbursvegen. Planinitiativet vurderes å være i tråd med overordnet plan og kommunens anbefalinger om en hensiktsmessig fortetting i Lillehammer.

Fakta:Planavgrensning og beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger ca. 2 km nord for Lillehammer sentrum. Planområdet er totalt på ca. 2,4 daa og omfatter deler av gbnr. 53/225. Planområdet grenser mot Gamlevegen i østlig retning, mot eksisterende bebyggelse i Stabbursvegen mot nord og gårdstun mot sør og vest. Arealet er i dag gressbakke med en hardtråkket snarveg fra Gamlevegen til Stabbursvegen. Planområdet har adkomst fra Hammersengvegen via Stabbursvegen.

Plangrunnlag

Gjeldende overordnet plan for området er kommunedelplan for Lillehammer by – Byplanen, vedtatt 26.03.2020. I Byplanen er området som nå ønskes regulert avsatt til boligbebyggelse med områdetype blokkbebyggelse og fremtidig grønnstruktur (G9). Planområdet overskriver deler av reguleringsplan for Kringsjø – Hammerseng – Øvre Smestad, vedtatt 26.06.1970.

Planprosess

Kommunen mottok planinitiativ 27.03.2023, og oppstartsmøte ble avholdt 13.06.2023. Forslagsstiller varslet om oppstart ved brev til berørte parter 04.07.2023, samt kunngjøring i Gudbrandsdølen Dagingen. Oppstart av planarbeidet ble også varslet på kommunens hjemmesider. Frist for innspill til planarbeidet var 11.08.2023, og det kom inn totalt 9 merknader. Av disse var 7 fra offentlige instanser. Innspillene er oppsummert i planbeskrivelsens kap. 6. Kommunen mottok komplett planforslag 16.09.2024.

Vurdering av krav om konsekvensutredning

I oppstartmøtet ble det konkludert med at planinitiativet ikke utløser krav til konsekvensutredning. Dette fordi det ikke forventes å ha vesentlig virkninger for miljø og samfunn. Videre kreves det ikke konsekvensutredning så lenge grønnstrukturen ivaretas på en tilstrekkelig måte. I Byplanen utgjør grøntarealet, G9, ca. 860 m². Planforslaget har regulert inn et friareal og lekeareal på totalt ca. 1 daa. Selv om friarealet er regulert på større deler av planområdet, anser Byplansjefen at grønnstrukturens funksjon i overordnet plan er

godt ivaretatt. Konsekvenser av tiltaket med relevante temaer er belyst og vurdert som en del av planarbeidet, og det er utarbeidet en ROS-analyse.

Vurdering:

Bokvalitet

Fra planområdet er det god utsikt over Lillehammer og Mjøsa, og området har meget gode solforhold. Områdets plassering i Lillehammer gir kort avstand til både sentrum og marka, og har gode forbindelser for gående og syklende, samt med buss.

Landskapsbilde, utforming og områdekarakter

Planområdet ligger i et allerede etablert boligområde med variert bebyggelse. Planforslaget vil gi en foretting av boliger i form av en lavblokk, og fjernvirkningen av tiltaket vil være noe mer synlig en deler av den omkringliggende bebyggelse på bakgrunn av bygningens volum. Bygningen er i utforming samsvarende med eksisterende blokkbebyggelse. Områdets karakter er varierende med konsentrert bebyggelse og frittliggende bebyggelse, men med en relativt lav tetthet og mye grøntareal. Volumet vil være i kontrast med bakenforliggende eneboligbebyggelse, og ha noe negativ konsekvens i forhold til dagens situasjon når det gjelder utsikt og sol. Byplansjefen finner at tilpasninger er tilstrekkelig vurdert og dokumentert i planmaterialet.

Ny planlagt bebyggelse er i størst mulig grad tilpasset landskapet med tanke på byggenes plassering og høyder. Bebyggelsen foreslås senket i terrenget for å dempe høydene i forhold til omgivelsene, og for å skape et samlet helhetlig boligområde, ifølge planbeskrivelsen. Høydebegrensninger for bebyggelsen er ivaretatt med koter i bestemmelsene. Byggene skal utformes med flate tak, slik som for blokkbebyggelsen rundt. Byggene utformes i en skala som speiler eksisterende blokkbebyggelse i Stabbursvegen, og gis en tilhørighet til hverandre gjennom bruk av kledning, takvinkel og detaljering.

Barn og unges interesser

Nærlekeplass og felles uteoppholdsareal inngår i planområdet slik at de er lett tilgjengelig for beboerne. Nærlekeplassen og felles uteoppholdsareal skal ha lekeapparater som er tilpasset barn opp til 6 år og sittemuligheter for alle aldre. Arealene er sikret i bestemmelsene, og nærlekeplassen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene. Det skal være trafikksikker adkomst til boligene fra parkeringsareal, samt fra boligene og til lekeplass og uteoppholdsareal.

Skoler og barnehager er i gangavstand fra planområdet. Som sentrumsnær bebyggelse er det gode sammenhengende traseer for sykkel og gange i nrområdet, samt gode bussforbindelser med nærmeste holdeplass et par minutters gange unna planområdet. Byplansjefen vurderer at planforslaget godt ivaretar barn og unges interesser.

Utnyttelsesgrad

For å sikre at ny bebyggelse beslaglegger minst mulig areal, har Byplansjefen bedt forslagsstiller om å begrense byggeområdet til et minimum. Slik kan det bedre sikres plassering av lekeplass og friarealer. Dette har medført at det aksepteres en høy %vis BYA innenfor arealformål bolig. I tillegg styres byggets plassering av byggegrenser innenfor formålet.

Hensynssoner

I Byplanen vises tre hensynssoner; hensynssone for Gamlevegen som kulturminne, hensynssone for overordnet grønnstruktur og hensynssone for fjernvarme. Hensynssonene knyttet til Gamlevegen har ulik utmåling fra veien. I planforslaget er disse samlet til en avstand fra Gamlevegen og sammenfaller med formåls grensen for grøntområder langs Gamlevegen. I stedet for hensynssone for fjernvarme, er tema inntatt i bestemmelsene, pkt. 2.7 d).

Omkringliggende bebyggelse

Planområdet omkranses av eneboligere i øst, blokkbebyggelse og rekkehus i nord og et eldre gårdstun mot sør og vest. Det er gjort tilpassninger ved prosjektering av fremtidig bygningsmasse for å plassere denne så lavt i terrenget som mulig. Mønehøyde på fremtidig bebyggelse er omtrent på nivå med blokkbebyggelsen i nord. Det er utarbeidet illustrasjoner som viser byggets plassering og konsekvenser mht synlighet og innpassning i dagens bygningslandskap. Byplansjefen finner at planens plassering av bebyggelse og bestemmelser om høyder regulerer en utforming av bebyggelsen som tilpasses best mulig til omgivelsene.

Adkomst, parkering og trafikale løsninger

Planområdet har adkomster fra Stabbursvegen via Hammersengvegen. Stabbursvegen er en blindveg med planområdet innerst. Dagens kjøreadkomster inn til planområdet blir opprettholdt. Det er satt krav i bestemmelsene om utarbeidelse av situasjonsplan for adkomst til planområdet fra Stabbursvegen.

Det skal opparbeides felles parkering i parkeringskjeller for å skape bilfrie, trafikksikre og attraktive arealer rundt bebyggelsen. Det legges til rette for parkeringsplasser i tråd med parkeringsnøkkelen i Byplanen. Sykkelparkering kan skje i p-kjeller eller ved inngang til boenhetene. Det skal være trafikksikre og universelt utformede gangarealer innenfor planområdet.

Det er lagt opp til at felles avfallshåndtering for nye og eksisterende boenheter skal skje på eksisterende renovasjonspunkt ved Gamlevegen. For å ha mulighet til å utvide renovasjonspunktet er arealformålet økt sammenlignet med opparbeidet areal for molock-system.

Støy

Planområdet ligger ikke i gul eller rød støysone i dag. For å sikre at støy hensyntas i eventuelle fremtidige situasjoner, er det inntatt i bestemmelsene at Støyretningslinjen gjøres gjeldende.

Planlagte uteoppholdsarealer på terreng foran ny bebyggelse vil også ha støynivå under grenseverdi fra vegtrafikk, i henhold til retningslinje T-1442.

Flom og overvannshåndtering

Planområdet omfattes ikke av flom- eller skredfare i NVEs kartdatabase. Det er vist mulige dreneringslinjer gjennom området ved hjelp av simuleringsverktøyet Scalgo. Det er i planforslaget utarbeidet en overvannsplan med tiltak som skal ivareta overvann ved kraftige regnsituasjoner, 200 års intervall med påslag. Overvannsplanen, datert 05.09.2024, er utarbeidet av EM Prosjekt.

Konklusjoner i overvannsplanen legger til grunn at det er nødvendig med etablering av regnbed for å sikre at byggeområdet fordrøyer overvann på egen grunn. Prinsippskisse er vedlagt planmaterialet.

Oppsummert er det planlagt fordrøyning og infiltrasjon av overvann innenfor planområdet. Det er også lagt inn tiltak for å bedre situasjonen både inn til og ut av planområdet. Det er både i fellesbestemmelser og rekkefølgebestemmelser sikret at overvannstiltakene blir utført ihht. overvannsvurderingene gjort av EM Prosjekt. Byplansjefen vurderer at overvannshåndtering er ivaretatt innenfor planområdet.

Konklusjon:

Planforslaget tilrettelegger for fortetting av resten av eiendommen ved videreføring av blokkbebyggelse, i tråd med kommunedelplanen. Byplansjefen vurderer planmaterialet som tilfredsstillende, og anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Lillehammer, 30.09.2024

Gunhild Stugard
Byplansjef

Anita Lurfald Vedum
Rådgiver