

Saksframlegg

Saksb: Mathilde Hjort

Arkiv: PLAN 2018p021e08 18/1908-16

Dato:
03.02.2023

Saken behandles slik:

UTVALG
Planutvalg

MØTEDATO
16.02.2023

UTVALGSSAKNR
UPS-/

DETALJREGULERINGSPLAN FOR EINAR SANDBERGS VEG 2 - OFFENTLIG ETTERSYN

Byplansjefens innstilling:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Einar Sandbergs veg 2, med planbeskrivelse datert 22.12.2022, overvannsnotat datert 22.12.2022, planbestemmelser datert 22.12.2022 og plankart datert 08.11.2022 legges ut til høring/offentlig ettersyn.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 08.11.2022
2. Reguleringsbestemmelser, datert 22.12.2022
3. Planbeskrivelse, datert 22.12.2022
4. Overvannsnotat, datert 22.12.2022
5. Støynotat, datert 03.11.2020
6. ROS-analyse, datert 03.11.2020
7. Sol- og skyggestudie, datert 05.01.2022
8. Oppsummering av høringsuttalelser til varsel om oppstart
9. Høringsuttalelser til varsel om oppstart i sin helhet

Sammenheng:

Lillehammer kommune har mottatt planforslag for detaljregulering av Einar Sandbergs veg 2, med inntil 8 nye boenheter.

Forslagsstiller Ersgaard Einar Sandbergs veg 2 ønsker å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse. Konsulent er Planråd AS. Planforslaget er i tråd med det overordnede

arealformålet i Kommunedelplan Lillehammer by – Byplanen 2020-2023 (2030).
Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Bakgrunn:

Området er i Byplanen satt av til boligbebyggelse – nåværende, der det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for leiligheter fordelt på to frittstående bygg. Det planlegges å bygge to firemannsboliger, med totalt 8 leiligheter på tomten. Tiltaket vurderes å være i tråd med overordnet plan, og kommunens anbefalinger om en hensiktsmessig fortetting av sentrumsområdet i Lillehammer.

Fakta:

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger like sør for Lillehammer sentrum, og har adresse Einar Sandbergs veg 2. Området besto tidligere av tre eiendommer, som i dag er slått sammen til én, med gnr/bnr 63/19. Planområdet har adkomst via Messenlivegen inn til Einar Sandbergs veg. Hele planområdet er i dag regulert til bolig, og er omkranset av boligområder.

Plangrunnlag

Gjeldende overordnet plan for området er Kommunedelplan Lillehammer by – Byplanen 2020-2023 (2030), vedtatt 26.03.2020. I Byplanen er området som nå ønskes regulert avsatt til boligbebyggelse - nåværende. I forarbeidene til Byplanen ble det gjennomført en fortettingsanalyse for nye boligområder innenfor Byplanens område. Analysen beregner et teoretisk potensial for bolig- og næringsfortetting, og er oppsummert på side 11 i planbeskrivelsen med temakart «Fortettingsanalyse – teoretisk potensiale. I temakartet er området som nå ønskes regulert markert med «Fortetting – bebygde områder», og er beskrevet i analysen som et område som bør fortettes med opp mot 14 boenheter. Planområdet faller i Byplanen innunder hensynssone H410 Konesjonsområde for fjernvarmeanlegg, der det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for ny bebyggelse med bruksareal over 250 m².

Planprosess

Kommunen mottok planinitiativ 01.02.2018, og oppstartsmøte ble avholdt 16.02.2018. Forslagsstiller varslet om oppstart ved brev til berørte parter 10.04.2018 samt Lillehammer kommune sine hjemmesider, og ved kunngjøring i GD 11.04.2018. Det kom totalt inn 5 skriftlige merknader til varsel om oppstart. Det er 1 privat merknad og 4 merknader fra offentlige instanser. Disse er oppsummert i vedlegg 8, og vedlagt i sin helhet i vedlegg 9. Det er gjennom dialog med kommunen gjort endringer i planbeskrivelsen og bestemmelsene, og merknadene er i hovedsak ivaretatt. Kommunen mottok komplett planforslag med overvannsplan 23.12.2022.

Planavgrensning

Planområdet grenser i nord mot boligeiendommene gnr/bnr 63/57 og 63/28, med adresse hhhv Messenlivegen 8 og Einar Sandbergs veg 4. Planområdet grenser mot vest mot Messenlivegen og mot øst mot Einar Sandbergs veg. Mot sør grenser planområdet mot tilleggsareale til Messenlivegen, med undergang under fylkesvegen. Planområdet består i hovedsak av eiendommen gnr/bnr 63/19, samt deler av Einar Sandbergs veg ved gnr/bnr 63/103, 63/256, 63/126 og 63/167. Det totale arealet for eiendommen som ønskes regulert er 3,0 daa. Av det totale arealet utgjør 1,3 daa til bebyggelse og anlegg; boligformål.

Krav om konsekvensutredning

Planområdet er konsekvensutredet i forbindelse med Kommunedelplan Lillehammer by – Byplanen 2020-2023 (2030). Planen utløser ikke krav om ny konsekvensutredning.

Vurdering:

Bokvalitet

Eiendommen som søkes regulert ligger svært sentralt rett sør for sentrum, med gode bussforbindelser og noen minutters gange til både gågata, Maihaugen og turområder. Langs Messenlivegen er det etablert gang- og sykkelveg helt inn til Lillehammer sentrum. Eiendommen sokner til Søre Ål barneskole og Åretta ungdomsskole, som ligger henholdsvis 2,3 og 1,5 kilometer unna. Nærmeste barnehage, Øversveen, ligger 700 m unna. Terrengets helning mot vest gir gode lys- og solforhold på eiendommen. Samtlige av de 8 boenhetene planlegges med stille side, og det er i planbeskrivelsen gjort rede for tilfredsstillende innvendige lydnivå. Felles parkering i nærhet til adkomst vil sørge for et bilfritt miljø rundt og mellom bygningene, og sikre trafiksikker adkomst til uteoppholdsarealer.

Lekeplassen for de yngste er plassert mellom bodene i det nordøstlige hjørnet av planområdet. Dette vurderes å være en godt skjermet plassering både med tanke på støy og sikkerhet. I henhold til rekkefølgebestemmelsene skal lekearealene være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Lekeplassen skal opparbeides med lekeapparater for de minste barna, og det er satt av plass til sosial samlingsplass som opparbeides med benker og stoler. Det er i tillegg planlagt rikelig med grøntarealer foran og mellom boligbyggene som opparbeides som en helhetlig grønnstruktur. Hver leilighet vil ha tilgang til egen privat terrasse i front av byggene, slik at hver leilighet er sikret egen privat uteplass.

Støy

De deler av planområdet som ligger langs Messenlivegen omfattes av rød støysone, mens øvrige deler er i gul støysone på kommunens temakart for samfunnsikkerhet. Det er utarbeidet støyrapport for planområdet. Støyrapporten datert 03.11.2020 er utarbeidet av Gjermund Holøyen i Rådhuset Vingelen, og følger som eget vedlegg til planforslaget. Som grunnlag for utredningen er Klima- miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442» lagt til grunn. Det er gjort beregninger med fremskrevne trafikk tall for 2030, og støykart ligger som vedlegg til støyrapporten. Beregningene viser at planområdet er moderat støyutsatt, og ligger i delvis i rød, delvis i gul og delvis i hvit støysone. Eksisterende støyskjerm mot Messenlivegen gir god effekt i 1,5 m høyde. Planlagt bebyggelse ligger utenfor rød støysone ifølge rapporten, og beregningene viser at begge bygningene har tilgang til stille side i begge etasjer. Etasjene vil seksjoneres på en måte som sørger for at begge enheter i hver etasje har tilgang til stille side. Det er i planbeskrivelsen redegjort for at innendørs lydnivå vil bli tilfredsstillende i henhold til TEK17.

Lekeplass er planlagt i det nordøstre hjørnet av planområdet, på den mest støyskjermede delen av eiendommen. I rekkefølgekravene i planbestemmelsene er det satt krav til at tilfredsstillende støy nivå på uteoppholdsareal og lekeplass skal dokumenteres i forbindelse med byggesøknaden.

Landskapsbilde, utforming og områdekarakter

Området rundt Einar Sandbergs veg består i dag hovedsakelig av villabebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. På andre siden av Messenlivegen er det regulert et

boligområde med konsentrert småhusbebyggelse, med maksimal gesimshøyde ved flate tak på 6,1 til 8,1 m, avhengig av delområdet. Boliger i umiddelbar nærhet til Einar Sandbergs veg har varierende høyder, men flere har gesimshøyde over 7 meter, inklusive eksisterende bolighus som søkes revet innenfor planområdet. Den foreslåtte regulerte gesimshøyden på 7 meter vil i så måte ikke bryte med strøkets karakter, og vil med flate tak bli mindre dominerende enn eksisterende bygning på eiendommen. Bygningene planlegges bygget i materialer som svarer til områdets karakter, og vil ligge forholdsvis lavt i terrenget med maksimalt to etasjer.

I fortettingsanalysen som ble utført i forbindelse med forarbeidene til Byplanen ble det vist til at planområdet har et potensiale på inntil 14 boenheter. Planprosessen har imidlertid vist at potensialet for fortetting ligger noe lavere om en skal legge til grunn for konsentrert småhusbebyggelse i form av mindre trehus slik områdekarakteren er rundt Einar Sandbergs veg. Byplansjefens vurdering er at den foreslåtte utforming av bebyggelsen ikke vil utfordre strøkets karakter.

Adkomst og trafikale løsninger

Adkomst til planområdet er fra Einar Sandbergs veg på en forholdsvis flat og oversiktlig strekning. Det er i dag ikke spesiell risiko knyttet til gående og syklende langs Einar Sandbergs veg, og ettersom prosjektet legger til rette for trafikksikker adkomst internt i feltet, anses dette å endres lite i forbindelse med utbygging av eiendommen. Det må likevel tas høyde for at det kan bli noe mer trafikk i Einar Sandbergs veg i fremtiden, og Lillehammer kommune har derfor fremsatt krav om at skal legges inn areal til fortau parallelt med Einar Sandbergs veg 2. Fortauet vil øke trafikksikkerheten for myke trafikanter lengre opp i vegen, og en utbygging vil følgelig ikke øke sjansen for uønsket hendelse. Fortauet er regulert inn med 2,0 m bredde, og er forankret i planbestemmelsene.

På plankartet er adkomst lagt omtrent der adkomsten er i dag, og denne leder direkte inn på regulert parkeringsareal med planlagt carportanlegg. Planområdet ligger i Byplanen innenfor parkeringssone 2, der det stilles krav om parkering til 0,5 – 1,0 bil per boenhet, avhengig av antall rom. Ved etablering av 8 boenheter vil det si inntil 8 biloppstillingsplasser, noe som utgjør et areal på ca. 144 m². Planen legger opp til parkering i umiddelbar nærhet av adkomsten, noe som sørger for trafikksikker adkomst til boligene, lekeplass og øvrige uteoppholdsarealer. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav til dokumentasjon av illustrasjonsplan for utforming av adkomstveg, parkeringsplasser og renovasjon.

Etter befaring 30.06.2021 med plankonsulent, forslagsstiller, GLØR og tjensteområde Veg og trafikk i Lillehammer kommune, ble det enighet om å etablere felles trillekontainere ved innkjøringen til området, slik at GLØR sine biler kan stoppe i avkjøringen og tømme kontainerene. Renovasjonsordningen skal være opparbeidet og godkjent av GLØR før ny bebyggelse tas i bruk, jf. rekkefølgekravene i planbestemmelsene.

Flom

Planområdet i Einar Sandbergs veg 2 er ikke flomutsatt slik det ligger i dag. Oppstrøms for planområdet er det heller ikke kjente problemområder som påvirker området negativt eller utsetter området for en overordnet flomrisiko som må hensyntas i planleggingen. Aktsomhetskart som viser flomfare, flomveger og dreneringslinjer er vedlagt i overvannsnotatet, vedlegg 4. Ettersom det ikke er registrert spesielle forhold knyttet til flom hverken i planområdet eller oppstrøms eller nedstrøms, er det vurdert at det kun er behov for

å redegjøre for hvordan overvann som genereres på egen tomt skal håndteres. Dette er redegjort for i eget overvannsnotat.

Overvann

Det er utarbeidet en prinsipiell overvannsplan som viser hvordan overvannshåndteringen er tenkt løst innenfor planområdet. Denne er utført i henhold til gjeldende overvannsplan for Lillehammer kommune, og er forankret i planbestemmelsene som rekkefølgekrav og krav til byggesøknad. Vann som genereres innenfor planområdet fordrøyes lokalt, da det ikke er ønskelig å belaste nedstrøms områder og fortrinnsvis ikke kommunalt overvannsnett. Nederst på tomten er det regulert 600 m² uteoppholdsareal, i tillegg til øvrig uteoppholdsareal rundt de planlagte bygningene. På dette arealet er det tenkt etablert et naturlig fordrøyningsbasseng eller fordrøyningsbed som en del av den naturlige grønstrukturen på tomten. Dette arealet er såpass stort at det anses som uproblematisk å ivareta de vannmengdene som genereres innenfor området.

Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet står det i dag et bolighus fra 1919, som er omsøkt revet i egen byggesak. I forslaget til reguleringsplan er denne boligen derfor vist med symbol «Bebyggelse som forutsettes fjernet». Bygningen er tidligere søkt om og godkjent revet, men tillatelsen har gått ut, og det er derfor søkt på nytt. Rivesøknaden er satt i bero i påvente av godkjente planer for ny bebyggelse, da det i Byplanens retningslinjer ikke tillates riving av bevaringsverdig bebyggelse før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad, jf. bestemmelse 3.2.4.3 retningslinje a.

Fylkeskommunen har i sin uttalelse til varsel om oppstart i 2018 anbefalt at bygningen ikke rives og bør reguleres til bevaring. Boligen og det tilhørende uthuset er i Byplanen markert som «Bevaringsverdig bygning og anlegg» i Illustrasjonskart 2 – Bygningsvern og kulturmiljøer. Begge bygningene ble SEFRAK-registrert i 1986. Boligen har i de senere år stått tom og bærer preg av forfall og manglende vedlikehold. Fra et kulturminne-perspektiv ser kommunen det som uheldig at bevaringsverdige og representative bygninger blir stående til forfall og til slutt rives for å kunne gi plass til ny bebyggelse. Likevel må de siste års ytterligere forfall ses i sammenheng med at boligen ble godkjent revet. Samtidig ble eiendommen vurdert til å kunne fortettes med inntil 14 nye boenheter under forarbeidene til Byplanen. En slik fortetting ville ikke kunne være sannsynlig uten at bygningen var forutsatt fjernet, dersom man skal ta hensyn til bl.a. byggegrense mot fylkesvegen, støysoner og krav til uteoppholdsareal.

Konklusjon:

Planforslaget tilrettelegger for fortetting av eiendommen gjennom konsentrert småhusbebyggelse i tråd med Kommunedelplan Lillehammer by – Byplanen. Byplansjefen vurderer planmaterialet som tilfredsstillende, og anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Lillehammer, 03.02.2023

Gunhild Stugaard

Mathilde Hjort

Byplansjef

Rådgiver plan