

PLANINITIATIV

OG BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE

Detaljregulering for Stabbursvegen Lillehammer kommune



Utsnitt som viser foreløpig planavgrensning

27.03.2023

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 | Kommunedelplan Lillehammer (byplan) 2020-2030, vedtatt 26.03.2020 | 4 |
| 3.2 | Reguleringsplan – Kringsjå-Hammerseng-Øvre Smestad, vedtatt 26.06.1970 | 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 | 11 |
| 6.1 | Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart 11 | |
| 6.2 | Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte | 11 |

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 | Knut Strandenes | Henri Auer |
| Firmanavn | Ersgaard Stabbursvegen AS | Plan1 AS |
| Epost | knut@ersgaard.no | hau@p1.no |
| Tlf | 97671880 | 45919853 |

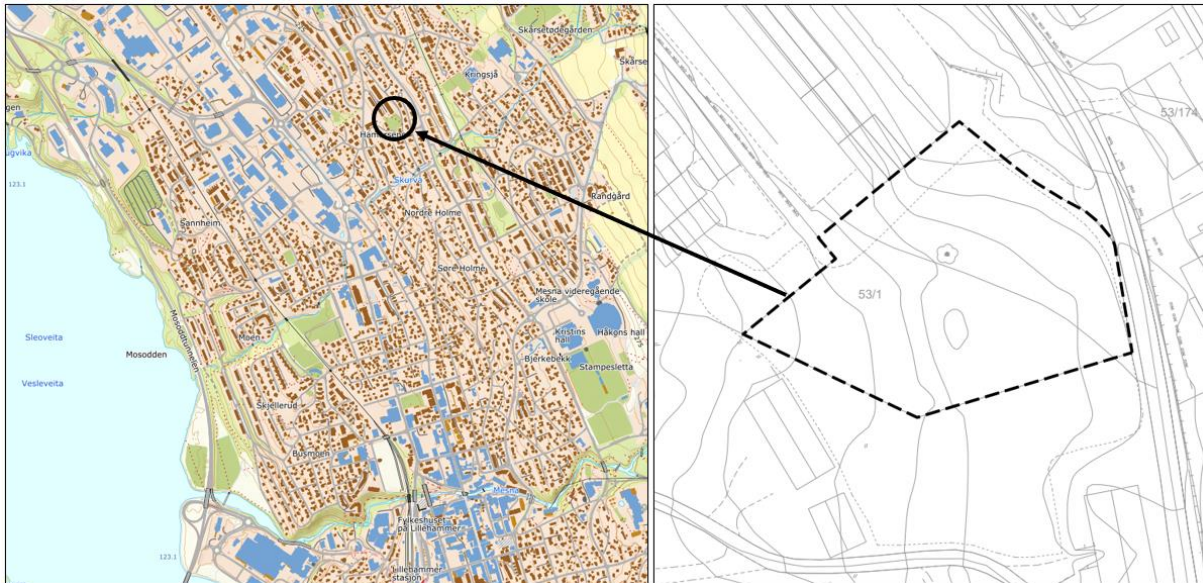
2.2 Informasjon om planarbeidet

| | |
|--|---|
| Ønsket planavgrensning | Vedlegg: kart over foreslått planområde |
| Planområdets adresse | Stabbursvegen |
| Planområdets størrelse | 1,9 dekar |
| Eiendommer (gnr/bnr) | 53/225 |
| Planstatus kommuneplan | Nåværende/fremtidig boligbebyggelse og framtidig grønnstruktur |
| Planstatus reguleringsplan | Eksisterende boligformål |
| Antatt plantype (områderegulering, detaljregulering, mindre endring) | Detaljregulering |
| Formålet med planarbeidet | Formålet med planen er å utvikle blokkbebyggelse og tilhørende parkeringskjeller på deler av gbnr. 53/225 i Stabbursvegen, Lillehammer. |
| Vesentlige reguleringsformål | Boligbebyggelse – blokkbebyggelse |

2.3 Planområdet

Hele planområdet er på ca. 2 dekar og omfatter deler av eiendommen gbnr. 53/225. Området ligger i sentrum av Lillehammer. Planområdet består i hovedsak av grøntareal. Det går en sti gjennom planområdet som binder sammen Gamlevegen i vest og boligbebyggelsen i nordvest. Tilliggende områder preges av lavblokker, frittliggende og konsentrert boligbebyggelse.

Planområdet grenser til Gamlevegen i øst, blokkbebyggelse i nord, eneboliger i sør og konsentrert småhusbebyggelse i vest.



Figur 1: Oversiktskart og foreløpig avgrensning av planområdet.

3 PLANSTATUS

3.1 Kommunedelplan Lillehammer (byplan) 2020-2030, vedtatt 26.03.2020

I kommunedelplan for Lillehammer (vedtatt 26.03.2020) er området avsatt til nåværende/fremtidig boligbebyggelse og fremtidig grønnstruktur.

Bestemmelsene til kommunedelplanen sier følgende (relevant) om boligbebyggelse:

- Formålet omfatter nåværende og framtidig boligformål
- Bestemmelsesområde områdetyper med tilknyttet illustrasjonskart definerer bebyggelsesstruktur for bygårdsbebyggelse, småhusbebyggelse i kvartaler og felt, blokkbebyggelse og gårdstun. Det er egne bestemmelser til de ulike områdetypene, jf. bestemmelse 3.1.
- Småskala håndverk, produksjon og tjenesteyting/service som utøves av beboer på eiendommen tillates. Det er en forutsetning at trafikksikkerhet er ivaretatt, og at det ikke fører til forurensing/støy eller er til sjenanse for nabolaget
- I alle reguleringsplaner som omfatter boligformål skal det dokumenteres hvordan tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur ivaretas, jf. retningslinje 4.11 og temakart 6.

Området ligger innenfor bestemmelsesområde blokkbebyggelse iht. kommunedelplanens bestemmelser §3.1 og Illustrasjonskart nr. 1 – Områdetyper. Bestemmelsene sier følgende om blokkbebyggelse:

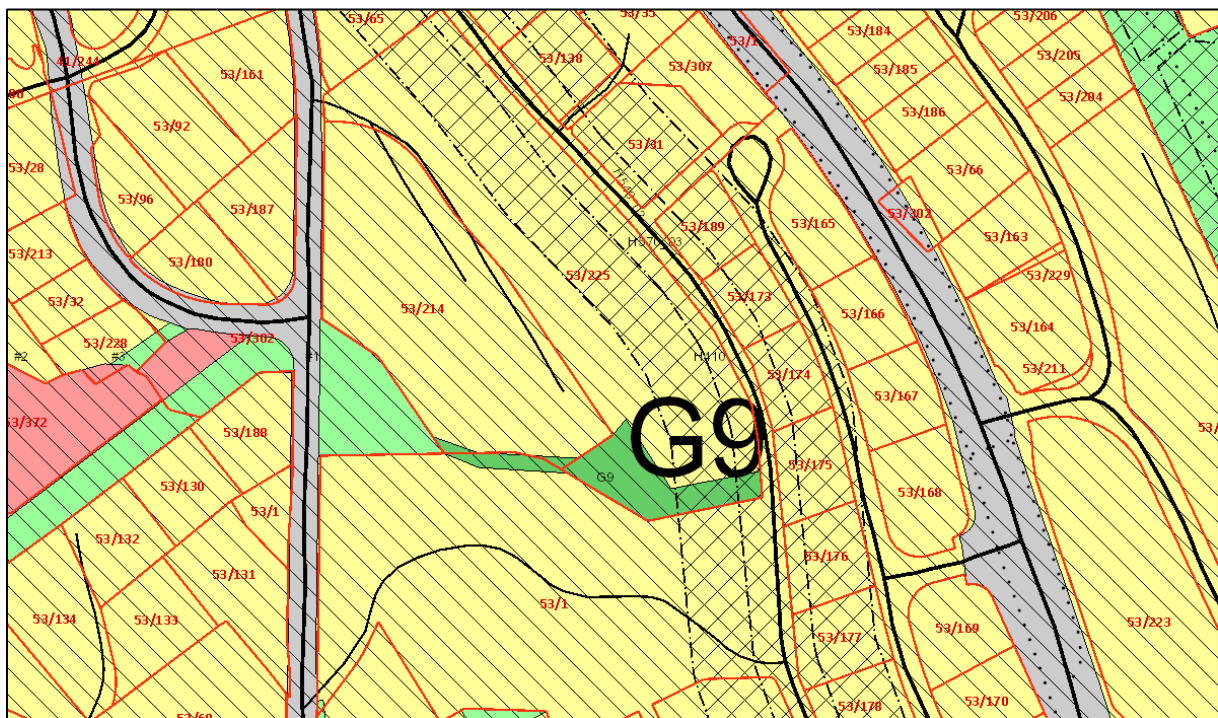
- Ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter
- Ved utforming av bygningsvolumet krevestilpasning til landskap og terreng
- Inngangsparti skal visuelt markeres i fasade med plassopparbeidelse
- Privat uteoppholdsareal tillattes ikke over felles uteoppholdsarealer eller offentlige byrom og gater
- Det er ikke tillatt med reflekterende overflater som fasademateriale
- Fasader skal utformes med tydelige brudd og avtrapping i forhold til terreng

Følgende retningslinjer er satt for blokkbebyggelse:

- Ny bebyggelse skal ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet
- Eksteriøret bør utføres i bestandige materialer, tre er foretrukket materiale

- Ny bebyggelse bør dokumentere forholdet til nær- og fjernvirkning
- Ved reguleringsendring der det er aktuelt å avvike fra regulerte byggehøyder skal følgende faktorer vurderes
 - o Strøkets karakter
 - o Landskapstilpasning
 - o Konsekvenser for solforhold på omkringliggende eiendommer, byrom og grøntområder, jf. uteoppholdsareal og nærlekeplass
 - o Adkomst/nærhet til nærmeste samleveg
 - o Trafikksikker skoleveg
 - o Tilstrekkelig uteoppholdsareal
 - o Samlet virkning for nabolag

Det planlegges i samsvar med kommuneplanens arealformål – boligbebyggelse, og i samsvar med bestemmelsesområde for blokkbebyggelse, med tilhørende parkeringskjeller og uteoppholdsareal.



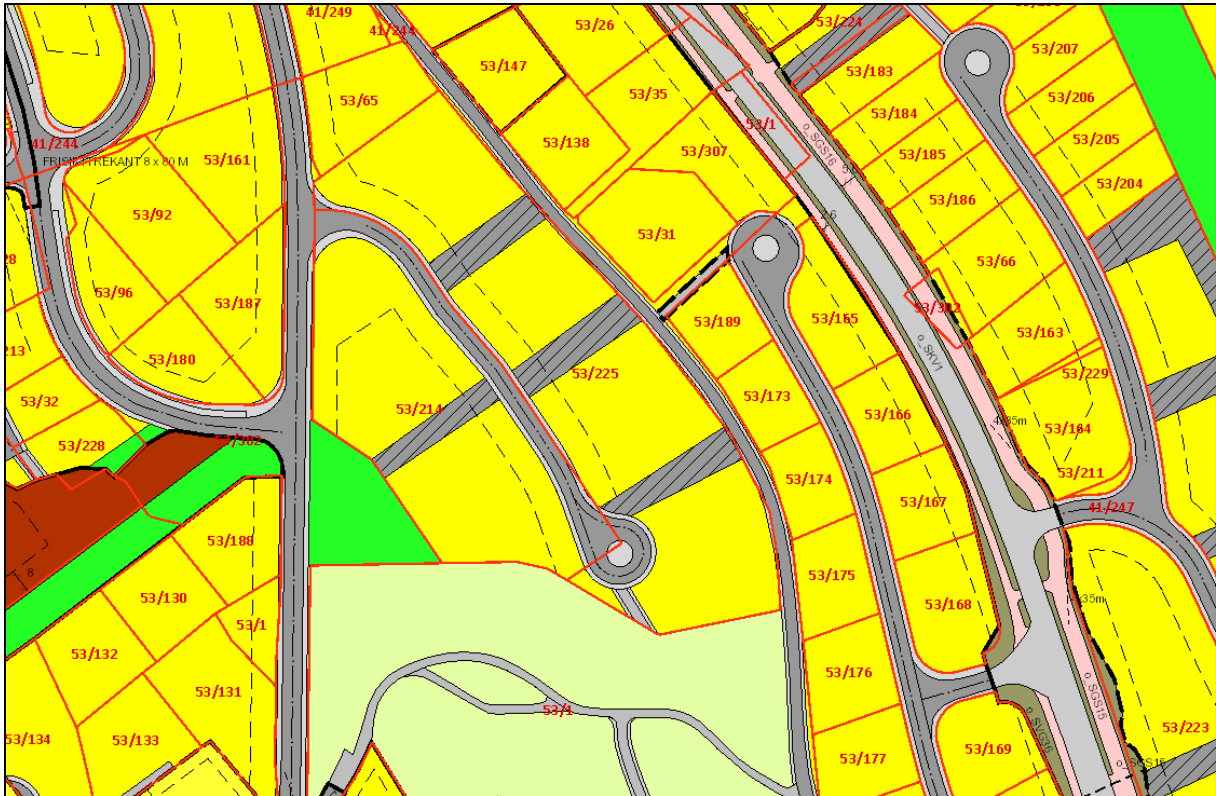
Figur 2: Utsnitt fra kommunedelplan Lillehammer (byplan) 2020-2030

3.2 Reguleringsplan – Kringsjå-Hammerseng-Øvre Smestad, vedtatt 26.06.1970

Planområdet inngår i reguleringsplan for Kringsjå-Hammerseng-Øvre Smestad (PlanID 023, vedtatt 26.06.1970). Planområdet er regulert til eksisterende boligformål.

Byplanen gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.

Planforslaget legger opp til boligbebyggelse, noe som er i samsvar med reguleringsplanen. Da reguleringsplanen er av eldre dato (1970) og da byplanen gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.



Figur 3: Utsnitt av reguleringsplan Kringsjå-Hammerseng-Øvre Smestad - PlanID 023 (vedtatt 26.06.1970)

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. Årnes er pekt ut som regional by i den statlige planretningslinjen.

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

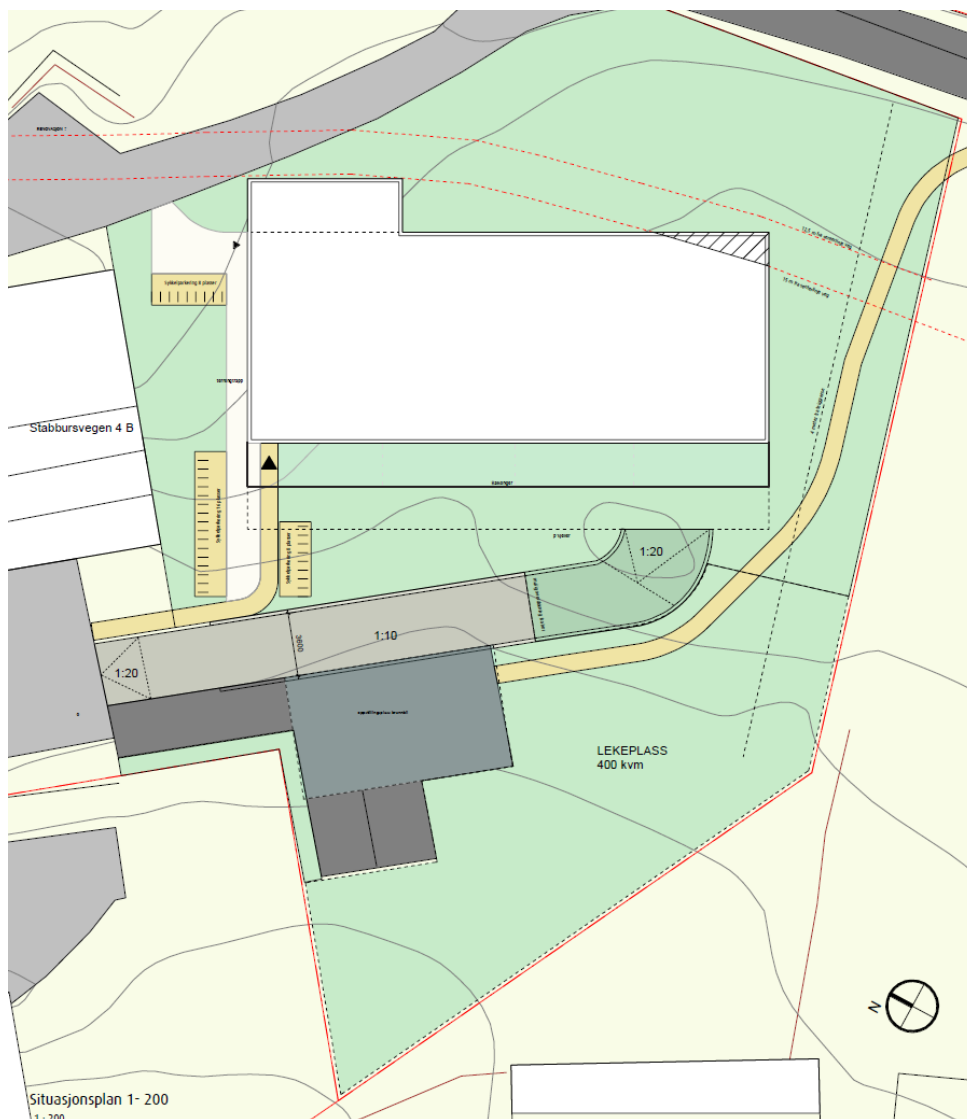
Planområdet er tidligere regulert i plan «Kringstjå-Hammerseng-Øvre Smestad» PlanID 023 (vedtatt 26.06.1970). Da planen er eldre, anses det som nødvendig å utarbeide en ny reguleringsplan.

Det er skissert muligheten for å kunne etablere bygg i fire - fem etasjer, med parkeringskjeller.

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

Byggene kan utformes med flatt tak, tilpasset eksisterende bebyggelsen innenfor bestemmelsesområdet for blokkbebyggelse i kommunedelplanen/byplanen.

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



Figur 4: Foreløpig situasjonsplan

4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Byggehøyder: Maks mønehøyde ønskes diskutert ved oppstartsmøte.

Byggegrenser: Byggegrenser følger formålsgrensene.

Utnyttelsesgrad: Ønskes diskutert ved oppstartsmøte.

4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området vil ha adkomst fra Stabbursvegen i vest. Veggen er privat. Stabbursvegen er en blindveg som kun går til boligbebyggelsen på gbnr. 53/214 og 53/225. Stabbursvegen kobler seg på den kommunale Hammersengvegen som har fortau i begge retninger.

Området er en del av Lillehammer sentrum med tett bebygde områder. Det er kort veg til dagligvarehandel, samt andre butikker og offentlige og private tjenesteytinger. Nærmeste dagligvarebutikk ligger ca. 500 m vest for planområdet. Det er ca. 800 m til både barneskole (mot nordøst), ungdomsskole og videregående skole (mot nordvest).

Parkering

Parkeringsareal foreslås opparbeidet i parkeringskjeller, jf. kommunedelplanens bestemmelse §1.5.12.

Planområdet ligger i parkeringszone 2 i kommunedelplanen (byplan) for Lillehammer. Tiltaket skal følge følgende parkeringskrav for bil og sykkel, jf. § 1.5.2:

| Type bygg | | Måles pr. | Bil (min./min.-maks.) | | | Sykkel (min.) | |
|-----------|------------------|-----------|-----------------------|--------|--------|---------------|--------|
| | | | 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 |

Kommunedelplanens bestemmelse § 1.5 stiller følgende krav til parkering:

Det skal i felles parkeringsanlegg i sone 2 tilrettelegges for lademuligheter for el-biler og el-sykkel. Min. 10 % av parkeringsplassene ved felles parkeringsanlegg skal anlegges som HC-plasser. Det skal være trafikksikre, universelt utformede gangpassasjer fra parkeringen til hovedinngang. Sykkelplasser og HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.

Uteoppholdsareal og nærlekeplass

Iht. reguleringsbestemmelsene (§1.6) til byplanen for Lillehammer stilles det krav til felles uteoppholdsareal for alle nye reguleringsplaner og ved ny bebyggelse som gir 5 eller flere nye boenheter. For mellom 1-20 boenheter er det satt krav om 10 m² pr. boenhet.

Uteoppholdsareal skal ha direkte tilknytning til boligprosjektet, ha trafikksikker adkomst, være universelt utformet, min. 50% av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15:00, arealet skal ikke være brattere en 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, jf. 1.7.2.

Det stilles krav om min. 10 m² nærlekeplass pr. boenhet, arealet skal ikke være smalere enn 10 m, og min.-maks. størrelse er 200 - 500 m². Nærlekeplassen skal ligge maks. 50 m fra boenhetene. Det skal opparbeides min. tre lekeapparater tilpasset barn opp til 6 år, samt sittemuligheter for voksne.

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

Området har noe skrånende terreng, som de øvrige delene av Lillehammer sentrum. Lillehammer sentrum er et godt utnyttet område, og en utbygging vil gi små endringer i landskapet og omgivelsene. Tiltaket vil ikke påvirke siktlinjer eller historiske gater vist i Temakart nr. 2 – Byens profil.

Landskap

Ifølge Miljødirektoratets naturbase kart hører området til hovedtypen innlandsdallandskap som omfatter større sammenhengende daler i landskapet, som oftest med U-profil, som i store trekk er skapt av erosjonsprosesser primært knyttet til breer.

Grunnforhold

Hovedbergarten i området er sandstein, med sandstein og skifer i veksling. Løsmassene i området består av tykk morene.

Området ligger over marin grense, og det er ikke registrert kvikkleire i eller i nærheten av området. Geotekniske forhold blir ivaretatt i henhold til TEK17 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleire skred

Flom og overvann

Ifølge NVEs kartdatabase er det ikke registrert flomfare, flomaktomhet eller flomveger/dreneringslinjer gjennom eller i nærheten av planområdet.

Forurensning

Det er ikke registrert forurenset grunn i området. Det er registrert høy aktsomhet for radon i området.

Støy

Planområdet ligger ikke innenfor gul eller rød støysone fra vegtrafikk eller jernbane.

Natur og miljø

Det er ikke registrert kulturminner, kulturmiljøer, eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Planområdet grenser til det arkeologiske minnet Gamlevegen, med vernestatus uavklart.

Ifølge Artsdatabanken er den nært trua arten stær registrert øst i planområdet. Planen berører ikke jordbruks-, skogbruks-, friluftsliv- eller rekreasjonsområder.

Trafikkforhold

Planområdet ligger i sentrum av Lillehammer. Stabbursvegen, Gamlevegen og Hammersengvegen er små veger uten registrert ÅDT, og med lav fartsgrense på 50 km/t. Det er etablert fortau/gang-/sykkelveg langs Hammersengvegen, samt bybussruten kjører denne vegen.

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.

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 vil avklares på oppstartsmøtet med kommunen.