

## Saksframlegg

---

Saksb: Mathilde Hjort

Arkiv: PLAN 2021p114e11 21/3346-9

Dato:  
01.09.2023

---

Saken behandles slik:

**UTVALG**  
Planutvalg

**MØTEDATO**  
14.09.2023

**UTVALGSSAKNR**  
UPS-/

### **DETALJREGULERINGSPLAN FOR NORDSETERVEGEN 311 - OFFENTLIG ETTERSYN**

#### **Byplansjefens innstilling:**

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Nordsetervegen 311, med planbeskrivelse datert 16.05.2023, planbestemmelser datert 16.05.2023 og plankart datert 16.05.2023 legges ut til høring/offentlig ettersyn.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-11.

#### **Vedlegg:**

1. Plankart, datert 16.05.2023
2. Reguleringsbestemmelser, datert 16.05.2023
3. Planbeskrivelse, datert 16.05.2023
4. ROS-analyse, datert 19.04.2023
5. Sol- og skyggeanalyse
6. Støyrapport, datert 17.03.2023
7. Overvannsplan, datert 02.02.2023
8. Illustrasjoner
9. Teknisk plan, veg
10. Oppsummering av høringsuttalelser ved varsel om oppstart med kommentarer
11. Høringsuttalelser ved varsel om oppstart i sin helhet

#### **Sammendrag:**

Lillehammer kommune har mottatt planforslag for detaljregulering av Nordsetervegen 311, med inntil 12 boenheter.

Forslagsstiller Heme AS ønsker å telrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse. Konsulent er LPO Arkitekter. Planforslaget er i tråd med det overordnede arealformålet i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030).

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

### **Bakgrunn:**

Området er i Kommuneplanens arealdel satt av til boligbebyggelse – nåværende, der det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for småhusbebyggelse i form av én-, to- og tremannsboliger. Eksisterende bolig i planområdet skal renoveres og videreføres som enebolig. Tiltaket vurderes å være i tråd med overordnet plan og kommunens anbefalinger om en hensiktsmessig fortetting i Lillehammer.

### **Fakta:**

#### Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger ca. 3-4 km nord-øst for Lillehammer sentrum, og ligger ca. 400 moh. Planområdet har et areal på ca. 5,8 daa, og består i dag av ett bolighus og grønne arealer med gress og trær. Det er også et bolighus på eiendommen gnr/bnr 43/73, men selv om eiendommen er tatt med i planen, omfattes den ikke av utbyggingsprosjektet. Planområdet har adkomst fra Nordsetervegen, som er fylkesveg 2520. Området er omkranset av fylkesvegen mot nordøst og sørvest, samt spredt boligbebyggelse. Fra planområdet fører Nordsetervegen ned til sentrum eller opp til Birkebeineren skistadion og videre til Nordseter.

#### Plangrunnlag

Gjeldende overordnet plan for området er kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030), vedtatt 26.03.2020. I kommuneplanen er området som nå ønskes regulert avsatt til boligbebyggelse – nåværende. Planområdet erstatter deler av reguleringsplan for Olympiaparken, vedtatt 29.04.1993.

#### Planprosess

Kommunen mottok planinitiativ 05.05.2021, og oppstartsmøte ble avholdt 08.06.2021. Forslagsstiller varslet om oppstart ved brev og epost til berørte parter 24.11.2021, samt kunngjøring i Gudbrandsdølen Dagingen. Oppstart av planarbeidet ble også varslet på kommunens hjemmesider. Frist for innspill til planarbeidet var 17.12.2021, og det kom inn totalt 8 merknader. Av disse var 4 fra offentlige instanser og 4 fra privatpersoner. Innspillene er oppsummert i vedlegg 10, og gjengitt i sin helhet i vedlegg 11. Kommunen mottok komplett planforslag 30.05.2023.

#### Planavgrensning

Planområdet grenser til fylkesveg 2520 Nordsetervegen mot nordøst og sørvest. Mot sørøst grenser planområdet mot eksisterende boligbebyggelse i form av småhusbebyggelse med hovedsakelig eneboliger. Eiendommer som omfattes av planområdet er gnr/bnr 43/24, 43/202, 43/73 og deler av 308/5. Det totale arealet som ønskes regulert er 5,8 daa, der areal til bebyggelse og anlegg utgjør ca 5 daa.

#### Vurdering av krav om konsekvensutredning

Planområdet er konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030). Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav om ny konsekvensutredning, da det er i tråd med overordnet plan. Konsekvenser av tiltaket med relevante temaer er likevel belyst og vurdert som en del av planarbeidet, og det er utarbeidet en ROS-analyse.

### **Vurdering:**

### Bokvalitet

Planområdet er stedvis i bratt terreng, fra 388 til 407 moh. 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.

Boligene er planlagt med gode utearealer, solforhold og utsikt, samt at det er nærhet til skole og barnehage. Plasseringen av bebyggelsen på tomten er ifølge planbeskrivelsen gjort for å skape varierte uteoppholdssoner, og for å gi alle boenhetene optimale sol- og utsiktsforhold. For å legge opp til et variert bomiljø, er det i forslaget skissert boenheter i ulike størrelser. Rundt bebyggelsen vil det fremstå som grønt med mulighet for opphold og lek.

Planområdet har store terrengforskjeller, noe som kan by på utfordringer for tilrettelegging av universell utforming. Det skal sikres at universell utforming og tilgjengelighet tilfredsstiller gjeldende krav i TEK17, og dette skal løses underveis i prosjekteringen.

### Landskapsbilde, utforming og områdekarakter

Planområdet ligger i et allerede etablert boligområde. Planforslaget vil gi en fortetting av boliger, og fjernvirkningen av tiltaket vil være større enn med dagens situasjon. Byggene vil bli synlige for naboer, og vil i noen grad bryte med landskapsformene i området på nært hold. Det vurderes likevel at tiltaket ikke vil bryte med noen silhuett i landskapet. Vegetasjonen i forkant av planområdet vil også bidra til å dempe fjernvirkningen av bebyggelsen.

Ny planlagt bebyggelse er i størst mulig grad tilpasset landskapet med tanke på byggenes plassering og høyder. Bebyggelsen blir 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 ivarettatt med koter i bestemmelsene. Byggene skal utformes med saltak og fasader av tre, en utforming som også preger bebyggelsen rundt. Byggene utformes i en skala som speiler eneboligbebyggelsen rundt planområdet, og gis en tilhørighet til hverande gjennom bruk av kledning, takvinkel og detaljering.

### Barn og unges interesser

Nærlekeplass og felles uteoppholdsareal plasseres i nærheten av hverandre, og sentralt i bebyggelsen slik at de er lett tilgjengelig for beboerne. Nærlekeplassen og felles uteoppholdsareal skal ha sittemuligheter og lekeapparater som er tilpasset barn opp til 6 år. 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.

Nærmeste barneskole er Nordre Ål, ca. 2,4 km fra planområdet. Det er flere barnehager med relativt lik avstand fra planområdet, bl.a. Skårsetlia naturbarnehage, Holmejordet barnehage og Lillehammer idrettsbarnehage. Det er anlagt god, sammenhengende gang- og sykkelveg langs Nordsetervegen og ned til Lillehammer sentrum, samt gode bussforbindelser med nærmeste holdeplass et par minutters gange unna planområdet. Byplansjefen vurderer at planforslaget godt ivaretar barn og unges interesser.

### Eksisterende bebyggelse

Eksisterende hus i planområdet skal totalrenoveres og videreføres som enebolig. Boligen blir gitt en fasadeutforming som gjør at den blir naturlig inn med planlagt ny bebyggelse. Eksisterende bolig på gnr/bnr 43/73 (felt BKS 2) er ikke en del av utbyggingsprosjektet, og skal videreføres som dagens bruk, uten nye tiltak, men eiendommen er gitt et visst handlingsrom i bestemmelsene.

#### Adkomst, parkering og trafikale løsninger

Planområdet har adkomster fra Nordsetervegen, både fra oversiden og fra nedsiden av planområdet. Den øvre adkomsten benyttes også av eiendommen gnr/bnr 43/73 i dag, mens den nedre benyttes av gnr/bnr 48/45. Dagens kjøreadkomster blir opprettholdt, og er inntegnet i plankartet med siktlinjer. Sikt til gang- og sykkelvegen følger kravene til avkjørsel som krysser gang- og sykkelveg.

Det skal opparbeides felles parkering for å skape bilfrie, trafikksikre og attraktive arealer rundt bebyggelsen. Det legges til rette for 1,2 parkeringsplass per boenhet, i tillegg til 2 gjesteparkeringer/HC parkering. Beboerparkering er planlagt under lett tak, mens øvrig parkering er uten takoverbygg. Det skal være trafikksikre og universelt utformede gangpassasjer fra parkering til boligene. Det skal opparbeides felles sykkelparkering med takoverbygg.

Det er lagt opp til at felles avfallshåndtering for boligene kan skje før adkomsten til parkeringsplassen for å unngå kjøring inne på tunet. Renovasjonsbil vil ha mulighet for å snu på renovasjonsplassen. Det planlegges overflatebeholdere på hjul.

#### Støy

Deler av planområdet ligger i rød støysone på kommunens temakart for samfunnssikkerhet, mens resten ligger i gul støysone. Den planlagte bebyggelsen ligger innenfor gul støysone på dette kartet. I kommuneplanens arealdel bestemmelse 1.14.3 står det at det i gul støysone tillates arealfølsom bruk dersom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

Det er utarbeidet støyrapport for planområdet. Støyrapporten, datert 17.03.2023, er utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS og følger som eget vedlegg til planforslaget. Som grunnlag for utredningen er Klima- og miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021» lagt til grunn. Rapporten konkluderer med at de indre delene av planområdet ligger under grenseverdi for gul støysone, og gir muligheter for stille side til boligene. Høyeste støynivå ved fasade er beregnet til  $L_{den}$  62 dBA på fasader som ligger nærmest Nordsetervegen. Alle boliger vil ha tilgang til stille side, dvs. fasade med støynivå under grenseverdi. Det er i tråd med anbefalinger i rapporten lagt inn i bestemmelsene at alle boenheter skal ha 50% av oppholdsrom, hvorav ett soverom, mot stille side, der grenseverdi ikke overstiger  $L_{den}$  55 dBA.

Planlagte uteoppholdsarealer på terreng mellom bygninger vil ha støynivå under grenseverdi fra vegtrafikk, i henhold til retningslinje T-1442. Det er tatt inn i bestemmelsene at alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.

#### Flom og overvannshåndtering

Planområdet omfattes ikke av flom- eller skredfare i NVEs kartdatabase. Det er heller ikke registrert dreneringslinjer gjennom området, kun i utkanten langs fylkesvegen. Det er i

planforslaget utarbeidet en overvannsplan som skal ivareta eventuelle nye flomveger som en konsekvens av planlagt utbygging for området. Overvannsplanen, datert 02.02.2023 er utarbeidet av Norconsult.

Det ble under befaringskartlagt stikkrenner, grøfter og flomveger i området. Planlagt utbygging vil medføre økt avrenning fra området grunnet økt andel tette flater. Inngrep i forbindelse med utbyggingen vil kunne endre dreneringen og flomavrenningen i og fra området. Dersom det ikke etableres gode dreneringsløsninger og lokaltilpassede tiltak, vil dette kunne føre til erosjon, vann på avveie og flomskader både innenfor utbyggingsområdet og nedstrøms. Utfordringene i området består ifølge rapporten blant annet av for liten kapasitet i bekker, grøfter og stikkrenner nedstrøms og oppstrøms. Det er tatt utgangspunkt i 200 års gjentakelsesintervall når det er gjort beregninger og vurdering av tiltak, ihht. Lillehammer kommunes overvannsplan.

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 Norconsult, med referanse til det aktuelle dokumentet. Byplansjefen vurderer at overvannshåndtering er ivaretatt innenfor planområdet.

#### **Konklusjon:**

Planforslaget tilrettelegger for fortetting av eiendommene gjennom konsentrert småhusbebyggelse, i tråd med kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030). Byplansjefen vurderer planmaterialet som tilfredsstillende, og anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Lillehammer, 01.09.23

Gunhild Stugaard  
Byplansjef

Mathilde Hjort  
Rådgiver plan