

Saksframlegg

Saksb: Henrik Natvig

Arkiv: PLAN 2020p117e01 20/1627-12 Dato:
01.02.2024

Saken behandles slik:

UTVALG	MØTEDATO	UTVALGSSAKNR
Planutvalg	15.02.2024	UPS-/

REGULERING RAVNUM BOLIGOMRÅDE – VINGNES - HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN

Byplansjefens innstilling:

- Forslag til regulering for Ravnum boligområde, med plankart datert 18.12.23, planbestemmelser datert 01.02.24 og planbeskrivelse datert 20.12.23 legges ut til høring/offentlig ettersyn.
- Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg:

- Plankart, datert 18.12.23
- Planbestemmelser, datert 01.02.24
- Planbeskrivelse, datert 20.12.23
- ROS-analyse, datert 20.12.23
- Overvannsplan, datert 18.12.23
- Notat VA, datert 20.12.23
- Illustrasjonsplan, datert 18.12.23

Sammendrag:

Lillehammer kommune har mottatt forslag til reguleringsplan av boligfelt ved Ravnum på Vingar, skissert med 20 eneboliger og 28 rekkehusleiligheter. Forslagstiller Vingnes Eiendomsutvikling AS ønsker å tilrettelegge for konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. Konsulent er Structor Lillehammer AS. Planforslaget er i samsvar med overordnet arealformål i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030). Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Bakgrunn:

Området er regulert gjennom reguleringsplan for Ravnum, vedtatt 1990. Tiltakshaver ønsker å endre bebyggelsesstrukturen med flere enheter og en annen organisering av avsatte

grøntarealer. Et område er avsatt til slalåmbakke. Denne er flyttet og det ønskes å disponere dette arealet til boligformål. Tidligere reguleringsplan er utformet med undergang ved Saksumsdalsvegen. Dette er terrengmessig utfordrende og det foreslås en annen krysning og utforming tilknyttet fylkesvegen.

Fakta:

Planområdet

Planområdet ligger 2-3 km vest for Lillehammer sentrum og 200 meter fra barnehage/skole og idrettsanlegg. Området er på ca. 54 dekar, og består i hovedsak av skog og dyrka mark. Området ligger i tilknytning til bussholdeplass ved Saksumsdalsvegen og nært øvrig boligbebyggelse. Det går skiløype/turveg gjennom området i dag.

Plangrunnlag

I kommuneplanens arealdel 2020-2030, vedtatt 2020 er området avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner ved motstrid. Dette gjelder i hovedsak krav til uteareal, parkering og nye utredningskrav når det gjelder overvann og dyrka mark.

Området er regulert til eneboligbebyggelse i reguleringsplan for Ravnum vedtatt i 1990.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartmøte med Lillehammer kommune 29. mars 2020. Det ble varslet igangsettingen av planarbeidet 25. juni 2021 med frist for uttalelser 14. august 2021. Varselet mottok 8 merknader. Merknadene er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

Planforslaget

Hovedendringen ift. gjeldende reguleringsplan er en andel konsentrert småhusbebyggelse og omdisponering av friareal avsatt til slalåmbakke.

Planforslaget avsetter området til boligformål, med frittliggende småhusbebyggelse i form av enebolig og tomannsboliger på området mot nord. I området mot sør hvor terrenget er noe brattere, foreslås det konsentrert småhusbebyggelse.

Planforslaget er oppdatert i forhold til nye føringer for overvann, parkering, uteoppholdsareal og håndtering av matjord.

Planforslaget har avsatt områder for felles uteoppholdsareal og lekeplasser. Sentralt i området er det sikret tursti for tilkomst til løype og turveg.

Planforslaget omfatter deler av fylkesvegen, med bussholdeplass og fotgjengerovergang.

Vurdering:

Området er avsatt med formål eksisterende boligbebyggelse og grøntområde i kommuneplanens areal, i samsvar med gjeldende reguleringsplan fra 1990. Området er omfattet av hensynssoner for flom, ras og landskap. Ønske om endring av gjeldende reguleringsplan og nye utredningskrav er bakgrunn for utarbeiding av ny reguleringsplan.

Overvann og flom

Området er omfattet av hensynssone flom i kommuneplanens arealdel. Det er utarbeidet overvannsplan for håndtering av nedbørsmengder for området. Håndtering av overvann er utfordrende i området, dels på grunn av flomveier gjennom området og utfordringer med overvannshåndtering på nedsiden av området. Det er utarbeidet en overvannsplan som godt synliggjør håndteringen av flomveier og fordrøyning.

Vann og avløp

Det er utarbeidet plan for vann og avløp. Det er behov for trykkøkning på vanntilførselen. Det er løst med trykkøker nederst i feltet, alternativt med en mulig tilkobling til høydetank ved Heimtun.

Skred

Området er omfattet av hensynssone for skred i kommuneplanens arealdel. Det er gjort vurderinger av skredfaren, som er beskrevet med egen rapport. Hensynssonen er innarbeidet i reguleringsplanen for en liten del av området, og må hensyntas ved utbygging.

Friluftsliv

Deler av gjeldende plan er avsatt til friområde. Dette arealet har tidligere blitt brukt til slalåmbakke. Slalåmbakken er flyttet til idrettsanlegget ved skolen. Deler av det avsatte friarealet blir brukt som skiløype og tilkomst til løypenettet på Saksumsdalskjølen. Avsatt grøntareal og tursti i planforslaget ivaretar denne funksjonen.

Byplansjefen vurderer at hensynet til friluftsliv er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Matjord

Det stilles krav til gjenbruk av matjord og krav til dokumentasjon for gjennomføring av dette. Dette er ivaretatt i rekkefølgebestemmelser til planforslaget. Utbygger har avtale om bruk av jorda til nydyrking i Vingrom.

Bebyggelse

Bebyggelsen vil være eneboliger, tomannsboliger på deler av området og konsentrert småhusbebyggelse på den søndre delen skissert som rekkehus. Bestemmelsene for utforming er i stor grad sammenfallende med kommuneplanens arealdel. Utnyttelsesgraden er satt noe høyere. Den vedlagte situasjonsplanen skisserer en bebyggelse på 48 boenheter som et minimum. Rammene i planen legger til rette for flere boenheter med inntil 96 boenheter med den skisserte strukturen. Byplansjefen vurderer at en høyere utnyttelse er en fornuftig utvikling på området.

Barn og unge

Innenfor planområdet er det avsatt et areal sentralt til kvartalslekeplass. I tilknytning til dette arealet er det avsatt turveg, som vil knytte øvrig bebyggelse og området til løype og turstinettet ovenfor. Innenfor området er det avsatt areal til gangforbindelser/snarveger som vil gi barn enklere tilgang til lekearealet og tilkomst til skoleveg.

Gjeldende reguleringsplan har planskilt kryssing av Saksumsdalsvegen i form av kulvert. Sidebratt terreng på begge sider av vegen med kulvert som er universelt utformet er utfordrende og det er foreslått endret til fotgjengerovergang. Trafikksikker skoleveg er sikret med nytt fortau til fotgjengerovergang over Saksumsdalsvegen og fortau langs Beitevegen. Området ligger i kort gangavstand fra skole og barnehage, ca. 200 meter, og nært idrettsanlegget i Vingarparken med tilbud om ulike aktiviteter sommer og vinter.

Byplansjefen vurderer at hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Kollektivtrafikk

Det er god kollektivdekning til området, og dagens bussholdeplass ved Saksumsdalsvegen utbedres i forbindelse med utbyggingen. Busstopp er utformet som kantstopp. Løsningen er

utformet i samråd med Fylkeskommunen. Løsningen er en forbedring fra dagens situasjon og vurdert som trafikk sikker, og sikret gjennomført med rekkefølgekrav.

Landskapsbilde og utforming

Planen er illustrert med flybilder og illustrasjonsplan. Det er ikke utarbeidet 3d modell. Bebyggelsen i volum og struktur vil samsvare med øvrig bebyggelse i området når det gjelder eneboligene nord på feltet. Den foreslåtte rekkehusbebyggelsen vil ha noe større volum og høyde og er plassert i mer sidebratt terreng. Dette vil nok medføre noe mer eksponering i landskapsbilde til de nærmeste omgivelsene.

Adkomst, parkering og trafikale løsninger

Hovedadkomst og internt vegsystem vurderes å gi en god trafikkavvikling i området. Den foreslåtte løsningen vil gi lite terrenginngrep. Tilkomst for renovasjon og utrykningskjøretøy er sikret.

Parkeringskrav samsvarer med kommuneplanens arealdel.

Støy

Deler av området ligger innenfor gul støysone. Dette er foreslått løst med opparbeiding av jordvoll for deler av området mot Saksumsdalsvegen. Tiltaket vurderes å bringe støynivået ned på forskriftsmessig nivå.

Konklusjon:

Planforslaget tilrettelegger for utbygging av eiendommen gjennom konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, i samsvar med kommuneplanens arealdel 2020-2023(2030). Byplansjefen vurderer planforslaget som godt gjennomarbeidet og planmaterialet som tilfredsstillende. Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Lillehammer, 01.02.2024

Gunhild Stugaard
Byplansjef

Henrik Natvig
Saksbehandler