

Saksframlegg

Saksb: Lieneke Bekkema

Arkiv: PLAN . 23/5196-17

Dato:
10.04.2024

Saken behandles slik:

UTVALG

Plan- og miljøutvalg

MØTEDATO

18.04.2024

UTVALGSSAKNR

UPS-

**DETALJREGULERINGSPLAN FOR SKYSTASJONSOMRÅDET -
HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN**

Byplansjefens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Skysstasjonsområdet, med planbeskrivelse datert 10.04.2024, planbestemmelser datert 10.04.2024 og plankart datert 05.04.2024 legges ut til høring/offentlig ettersyn.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 05.04.2024
2. Planbestemmelser, datert 10.04.2024
3. Planbeskrivelse, datert 10.04.2024
4. Kvalitetsprogram, datert 04.04.2024
5. Illustrasjonsprosjekt, datert 04.04.2024
6. Illustrasjonsplan, datert 19.03.2024
7. Merknadsbehandling, datert 04.04.2024
8. Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), datert 10.04.2024
9. Utredning Byutvikling, datert 22.03.2024
10. Utredning Byform og Landskap, datert 04.04.2024
 - 10.1 Illustrasjoner fjern- og nærvirkning, datert 04.04.2024
11. Utredning Byrom, datert 22.03.2024
12. Utredning Kulturmiljø og Kulturminner, datert 22.03.2024
13. Utredning Energi, datert 05.02.2024
14. Utredning Sirkularitet, materialbruk og massebalanse, datert 07.02.2024
15. Utredning Klimaregnskap, datert 10.02.2024

16. Utredning Naturmangfold, datert 21.03.2024
17. Mobilitetsredegjørelse, datert 04.04.2024
18. Redegjørelse for Bussterminal, datert 04.04.2024
19. Trafikk- og Mobilitetsplan med vedlegg, datert 04.04.2024
20. Utredning Vann, avløp og overvann, datert 22.03.2024
21. Utredning Flom, datert 25.01.2024
22. Utredning Luftkvalitet, datert 29.01.2024
23. Utredning Geoteknikk, datert 05.01.2024
24. Utredning Støy, datert 31.01.2024
25. Utredning Grunnforurensning, datert 27.02.2024
26. Brannstrategi, datert 11.03.2024

Sammendrag

Lillehammer kommune har mottatt planforslag for detaljregulering av Skysstasjonsområdet. Forslagsstiller ønsker å utvikle et sterkt kollektivknutepunkt, samt transformasjon av kvartalene mellom Jernbanetorget og Kirkegata til flerfunksjonell bydel med høy arealutnyttelse og høy kvalitet. Det ble utarbeidet og fastsett et planprogram og relevante konsekvenser ble utredet. Planforslaget er i tråd med det overordnede arealformålet i Kommunedelplan Lillehammer by - Byplanen 2020-2023 (2030). Planforslaget følger opp Byplanens intensjoner og føringene i områdeprogrammet for Sentrum vest. Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Fakta

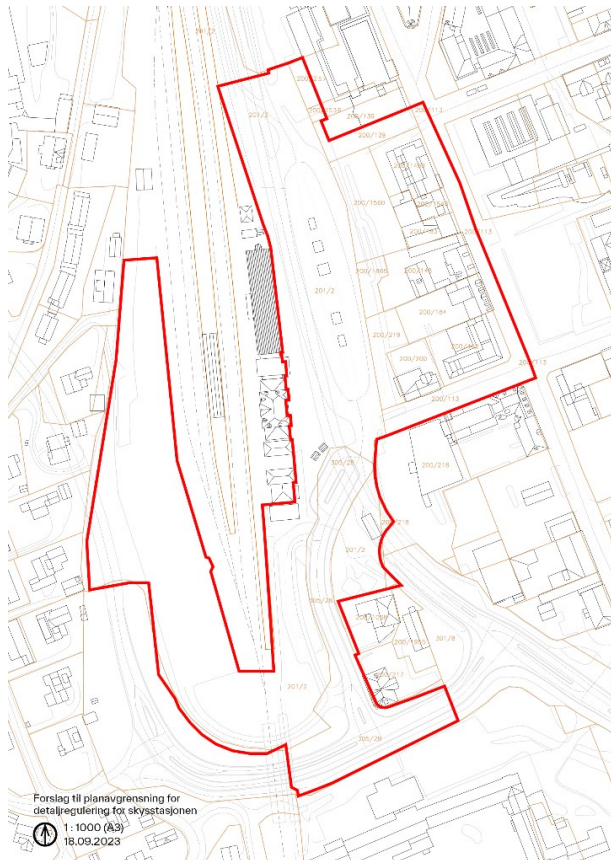
Beskrivelse av planområdet

Planområdet omfatter bussterminalen og kvartalet som avgrenses av Kirkegata, Jernbanegata, Jernbanetorget og Wieses gate, i tillegg til pendlerparkeringen vestfra togstasjonen og krysset Mesnadalsvegen – Jernbanetorget. Planområdets avgrensning er vist i figur 1.

I dagens situasjon er planområdet i bruk til skysstasjon med bussterminal, taxi, sykkelparkering, kiss & ride og pendlerparkering. Kvartalet mot Kirkegata er bebygget med bygårder i varierende størrelse og alder, og benyttes til forretning, tjenesteyting, kultur, kontor og bolig. De ubebygde arealene i kvartalet mot Kirkegata benyttes i hovedsak til overflateparkering. Planområdet preges av harde, grå overflater og det er lite vegetasjon og beplantning i området. Mellom Kirkegata og Jernbanetorget er det en høydeforskjell på ca. 8 meter, som tas opp av en høy mur mot bussterminalen.

Eiendommer som helt eller delvis inngår i planområdet er gnr./bnr. 200/113, 200/139, 200/183, 200/184, 200/200, 200/218, 200/219, 200/257, 200/442, 200/1459, 200/1536, 200/1546, 200/1560, 200/1865, 201/2 og 305/28.

Planområdet utgjør totalt ca. 35 daa.

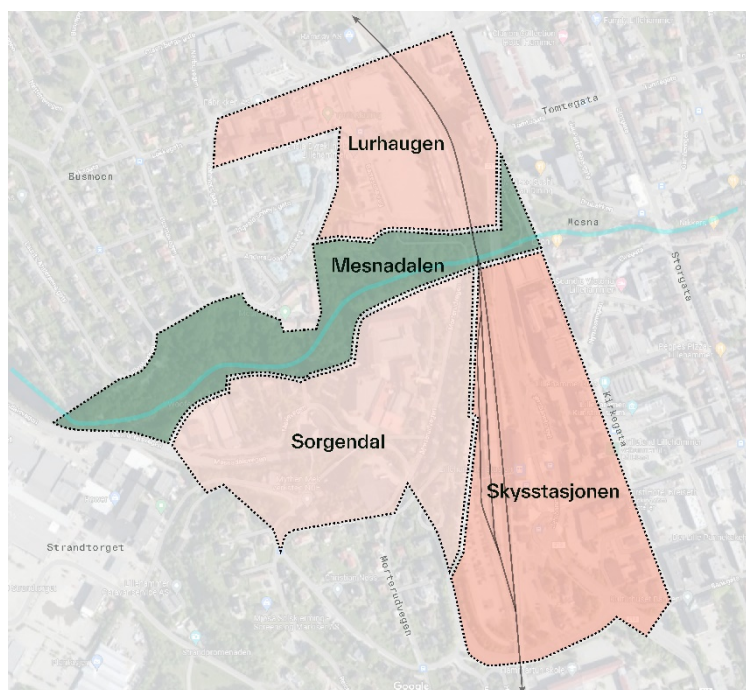


Figur 1: planområdet

Plangrunnlag

Gjeldende overordnet plan for området er Kommunedelplan Lillehammer by - Byplanen 2020-2023 (2030), vedtatt 26.03.2020. I Byplanen er planområdet avsatt til transformasjonsområde som skal utvikles til en kompakt, tett og urban struktur med blanda funksjoner og høy arealutnytting. Sentrumsformål gjelder for området og tillater alle formål, unntatt areal- og transportkrevende handel. Planområdet ligger innenfor gjennomføringszone H820_1 Kirkegata/Skystasjonen/Lurhaugen-Mesnadalen, hvor det er krav om utarbeidelse av et områdeprogram før detaljregulering.

Planområdet er omfattet av områdeprogram for Sentrum vest, vedtatt 30.03.2023. Dette ligger til grunn for videre planprosesser. Områdeprogrammet er et strategisk program som beskriver utviklingsprinsipper og krav til reguleringsplaner som ligger innenfor områdeprogrammets avgrensning. Prinsipp og krav er delt opp i overordnede prinsipper og krav som gjelder hele Sentrum vest, og prinsipper og krav som er knyttet til de spesifikke delområdene (se figur 2). Planområdet ligger i kvartal 1, 3A, 3B og 6 av områdeprogrammets delområde Skystasjonen (se figur 3). Områdeprogrammet gir tydelig og tidlig retning, samtidig beholdes muligheten for fleksibilitet og individualitet. Områdeprogrammet er ingen juridisk bindende plan.



Figur 2: delområder Områdeprogram Sentrum vest



Figur 3: kvartaler i delområde Skysstasjonen

Forskrift om konsekvensutredning § 6b stiller krav til konsekvensutredning og planprogram for reguleringsplaner som omfatter tiltak i forskriftens vedlegg I. Planinitiativet utløser krav til konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning vedlegg I, nr. 24 «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging med et bruksareal på mer enn 15.000 m²».

Et planprogram beskriver bakgrunn og formål for planarbeidet, beskriver planprosessen og redegjør for utredningsbehov og sentrale problemstillinger i planarbeidet. Plan- og bygningsloven § 4-1 og § 12-9 må følges. Planprogrammet ble fastsatt 30.11.2023.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte 30.08.2023. Oppstart av planarbeidet ble varslet 25.09.2023 i GD og på kommunens nettsider, samtidig med høring av forslaget til planprogram. Aktuelle offentlige etater og andre berørte ble varslet direkte. Frist for innspill var satt til 06.11.2023. Det kom totalt inn 11 innspill. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 7. Planutvalget fastsatte planprogrammet 30.11.2023, etter delegert myndighet fra kommunestyret. Kommunen mottok komplett planforslag 24.03.2024.

I perioden med utforming av løsninger som ligger til grunn for planforslaget, har det vært avholdt flere arbeidsverksteder, samhandlingsverksteder, arbeids- og dialogmøter internt i kommunen, samt med en rekke andre offentlige og private etater og aktører.

Planinnhold (noen deler uthevet)

Det legges til rette for gode forhold for myke trafikanter og en gateterminal for buss med forbedret lesbarhet og orienterbarhet samt større effektivitet. Dagens antall

bussoppstillingsplasser opprettholdes samtidig som det legges til rette for høyere frekvens. Planlagt utforming gir plass til 14 busser samtidig pluss 2-3 venteplasser og 4 plasser til «buss for tog». En sammenlikning av eksisterende og planlagt kjøre- og gangareal viser at planlagt situasjon samlet vil gi økt areal til begge kategorier.

Ny bebyggelse etableres med varierende høyde mellom 3 og 7 etasjer, der basen utgjør førsteetasje. Basen legges på nivå med Jernbanetorget og tar opp høydeforskjellen i kvartalet. Sett fra skysstasjonssiden vil ny bebyggelse variere mellom 4-7 etasjer, mens sett fra bysiden/Kirkegata vil man se 3-6 etasjer. Konsekvenser blir belyst i utredning Byform og landskap (vedlegg 10 og 10.1). Det valgte alternativet, nullalternativet og et alternativ med 4-6 etasjer er utredet. Sammenliknet med nullalternativet har planforslaget betydelig positiv konsekvens. Sammenliknet med alternativ 4-6 etasjer har planforslaget lik eller mer positiv konsekvens.

Det er som del av planmaterialet utarbeidet et Kvalitetsprogram, som skal sikre at viktige prinsipper og kvaliteter medtas og legges til grunn i videre planlegging og prosjektering. Kvalitetsprogrammet er forankret i planbestemmelsene og skal supplere disse i forhold til å synliggjøre ønskede kvaliteter.

En 3D-modell er aktivt brukt underveis i prosessen for å utforske ulike alternativer for utbygging, landskapsanalyser, fjern- og nærvirkning, visualiseringer mv.

Konsekvensutredning

I planprogrammet er det redegjort for hvilke temaer som skal konsekvensutredes med tilhørende krav til metode og fremstilling. Konsekvensutredningene er fremstilt som egne rapporter. I tillegg beskriver planprogrammet flere temaer som ikke kreves konsekvensutredet, men som skal undersøkes og beskrives som del av planforslaget. Flere av disse temaene er vurdert i egne fagrapporter.

Temaer nevnt under er belyst og vurdert:

1. FNs bærekraftsmål
2. Byutvikling
3. Byform og landskap
4. Byrom, byliv, møteplasser og sammenhenger
5. Kulturminner og kulturmiljø
6. Trafikale forhold
7. Barn og unges interesser
8. Energibehov og -løsninger, sirkularitet og klimagassutslipp
9. Miljøforhold
10. Trinnvis utvikling
11. Teknisk infrastruktur – VA og Overvann
12. Beredskap og sikkerhet
13. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Temaene er delt opp i flere undertema i plandokumentene.

Vurdering

Forholdet til overordna plan – Byplanen og Områdeprogram Sentrum vest

Planinitiativet iverksetter ønsket i Byplanen om å transformere denne delen av Lillehammer

til en flerfunksjonell bydel med høy arealutnyttelse og høy kvalitet. Planinitiativet har fokus på knutepunktutvikling og bidrar til utviklingen av Lillehammer til en levende og attraktiv by. Skysstasjonen knyttes tettere på bystrukturen, slik at fordelene ved et sentrumsnært knutepunkt utnyttes til å utvikle næringsbebyggelse som gir arbeidsplasser, service- og tjenestetilbud tett på sentrum og kollektivknutepunktet.

Planinitiativet følger områdeprogrammets utformingsprinsipper og kravene til reguleringsplaner.

Bebyggelse og byrom

Bebyggelse oppføres med varierte høyder. Arkitektonisk utforming og byggehøyder gis et urbant og bymessig preg og tilpasses terrenget, omkringliggende bebyggelse og bygningenes funksjoner. Det skapes attraktive byrom mellom bebyggelse og attraktive allment tilgjengelige forbindelser mellom skysstasjonen og sentrum. Tiltent utforming og kvalitet på bebyggelsen og uterom/byrom er godt garantert gjennom flere plandokumenter.

Byplansjefens vurdering er at utforming av bebyggelsen og de angitte høydene i utviklingen av Skysstasjonsområdet er i tråd med intensjonene i overordnet plan, samt utbyggings- og tilpaskningskriterier for å skape en levende og attraktiv by både for nye arbeidsplassetableringer, egne beboere, tilreisende og turister.

Trafikale forhold og kollektiv

Arbeidsplasser tett på kollektivknutepunktet gir mindre bilavhengighet, redusert behov for parkeringsplasser for bil, styrker grunnlaget for at flere benytter kollektiv, sykkel og gange som transportmidler. Dette medvirker i stor grad til at Lillehammer kan nå nullvekstmålet i at vekst i persontrafikken skal tas med gange, sykkel og kollektiv.

Lillehammer kommune og andre aktører har tatt initiativ til et parkeringsanlegg i fjell beliggende under sentrumsområdet i byen. Det er jobbet fra 2018 med oppgaven. Det ble vurdert flere muligheter for inn- og utkjøring underveis i prosessen. Eventuell inn- og utkjøring til parkering i fjell på skysstasjonen er belyst i Områdeprogrammet Sentrum vest. Områdeprogrammet konkluderer med at en inn- og utkjøring i nordre del av bussterminalen, slik det var tenkt i mulighetsstudien for parkering i fjell, skaper en potensiell konflikt i kombinasjon med løsninger for bussterminalen. Konflikten gjelder også for dagens utforming av busstasjonen. Dette er grunnen til at det undersøkes alternativer. Parkering i fjell er et eget prosjekt. Det skal utarbeides en uavhengig konseptutredning for parkering i fjell. Planforslaget er ikke til hinder for dette arbeidet. Lillehammer kommune har under utarbeidelse en helhetlig mobilitetsstrategi hvor parkering er tema.

I Byplanen er det avsatt hensynssone for framtidig framføring av bybane/gondol, som krysser planområdet i nord. Planforslaget hensyntar dette ved at tilsvarende hensynssone er lagt inn i plankartet og planbestemmelser.

Konsekvensutredninger og ROS

Planprogrammet er fulgt opp. Alle tema og undertema som er nevnt i planprogrammet er konsekvensutredet eller undersøkt og beskrevet i planforslaget. Byplansjefen vurderer at resultatene av konsekvensutredning og ROS-analysen er tilfredsstillende til å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.

Konklusjon

Planforslaget er i tråd med overordna arealbruk og intensjon for området Skysstasjonen. Det tilrettelegges for å utvikle et sterkt kollektivknutepunkt, transformasjon av kvartalene mellom Jernbanetorget og Kirkegata til flerfunksjonell bydel med høy arealutnyttelse og høy kvalitet. Det er gjort et omfattende plan- og utredningsarbeid for å komme fram til gode løsninger og muligheter både for skysstasjonen, kulturmiljøet, bymiljøet, byrom, tilgjengelighet for alle, næringslivet og nye arbeidsplasser. Prosjektet er særdeles viktig for Lillehammers framtidige utvikling og attraktivitet. Prosjektet vil gi et kvalitativt løft både for byen og området. Byplansjefen vurderer planforslaget som godt gjennomarbeidet og anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Lillehammer, 10.04.2024

Gunhild Stugaard
Byplansjef

Lieneke Bekkema
Rådgiver plan