

Detaljregulering for skysstasjonsområdet

Konsekvensutredning av byutvikling

Dato: 22.03.2024



Oppsummering

Konsekvensutredningen er en del av utredningene for detaljregulering for skysstasjonsområdet i Lillehammer. Konsekvensutredningen følger opp vedtatt planprogram.

Planforslaget innebærer at dagens bussterminal bygges om til en gateterminal og at det reguleres et utbyggingsområde mellom eksisterende bebyggelse langs Kirkegata og den nye gateterminalen. Utbyggingsområdet kan bebygges med totalt 18 800 m² BRA til sentrumsformål (kontor, forretning, offentlig og privat tjenesteyting og hotell), i kvartalsstruktur.

Samlet sett vurderes konsekvensen for tema byutvikling til å være betydelig positiv. Planforslaget gir rom for etablering av en større arbeidsplasskonsentrasjon tett på skysstasjonen og sentrum. Det gir grunnlag for økt byliv gjennom flere mennesker i sentrum og økt passasjergrunnlag for kollektivtrafikken. Det vurderes at planforslaget gir grunnlag for å utvikle en kunnskapsklynge og mulighet for kulturbasert næringsutvikling. Planforslaget gir rom for å oppføre bebyggelse som har tilstrekkelig fleksibilitet til å kunne tilpasse seg strukturelle endringer i næringslivet.

Innholdsfortegnelse

Konsekvensutredning av byutvikling	1
Oppsummering	2
Innholdsfortegnelse	3
Kunnskapsgrunnlag og metode for konsekvensutredningen	4
Kunnskapsgrunnlaget	4
Usikkerhet ved kunnskapsgrunnlaget	4
Metode	4
Beskrivelse av planforslaget (tiltaket)	5
Alternativer	5
Influensområdet	5
Avgrensning mot andre fagtema	5
Krav i planprogrammet	6
Byutvikling	6
Delområder	6
Beskrivelse av byutvikling	6
Vurdering av måloppnåelse og utredningstema	7
Konsekvensvurdering	11

Kunnskapsgrunnlag og metode for konsekvensutredningen

Kunnskapsgrunnlaget

Denne utredningen er basert på følgende kunnskapsgrunnlag:

- Beskrivelser
 - Illustrasjonsprosjekt
 - 3D-modell av illustrasjonsprosjektet
- Dokumenter
 - Kommunedelplan Lillehammer by - byplanen 2020-2023 (2030), 26.03.2020
 - Områdeprogram Sentrum vest, vedtatt 30.03.2023
- Kartdata
 - Kart, Lillehammer kommune
- Befaringer januar 2022, august 2022, november 2022 og september 2023

Usikkerhet ved kunnskapsgrunnlaget

Det er vurdert at det ikke knytter seg usikkerhet til kunnskapsgrunnlaget som vil ha innvirkning på vurderingene.

Metode

Utredningen bygger på metodikken for konsekvensutredning beskrevet i Miljødirektoratets veileder M-1941 og Statens vegvesens håndbok V712. Det er sett spesielt hen til metodikken for vurdering av arealbruksendringer og andre lokale og regionale virkninger i V712, hvor det heter at vurderingene bør knyttes opp til problemstillinger som er knyttet til prosjektmålene.

I planprogrammet er målene for planprogrammet definert som:

Detaljreguleringen skal bidra til å oppnå byplanens mål om en urban, attraktiv og bærekraftig by for bolig- og arbeidsplassutvikling. Det innebærer:

- *En by å høre til i og som er god å bo i*
- *En attraktiv og levende by*
- *En by der kulturminner og kulturmiljøer er en ressurs til nyskaping og byliv*
- *En by der menneskene møtes, trives og hører hjemme*
- *En by med funksjonell trygg og miljøvennlig infrastruktur for gående, syklende og kollektivreisende*

Beskrivelse av planforslaget (tiltaket)

Planområdet ligger sentralt i Lillehammer sentrum. Planområdet omfatter skysstasjonen og kvartalene mellom Jernbanegata, Kirkegata og forlengelsen av Wieses gate, samt Jernbanetorget og krysset med Mesnaldalsvegen og pendlerparkeringen på vestsiden av jernbanestasjonen.

Planforslaget skal legge til rette for konsentrert bymessig utvikling med høy utnyttelse, et innhold som støtter opp om knutepunktet Lillehammer skysstasjon og binder dette til byveven i Lillehammer sentrum, og en utvikling av skysstasjonen som bygger opp om den som et regionalt og effektivt kollektivknutepunkt.

Alternativer

Planforslaget

Det utredes ett alternativ, som er planforslaget. Planforslaget innebærer at dagens bussterminal bygges om til en gateterminal og at det reguleres et utbyggingsområde mellom eksisterende bebyggelse langs Kirkegata og den nye gateterminalen. Utbyggingsområdet kan bebygges med totalt 18 800 m² BRA til sentrumsformål (kontor, forretning, offentlig og privat tjenesteyting og hotell), i kvartalsstruktur. Den nye bebyggelsen er planlagt lagt i byggelinje mot Jernbanegata, Jernbanetorget (gateterminalen) og Wieses gate. Det etableres et allment tilgjengelig byrom mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse. Gjennom kvartalet blir det en åpen allment tilgjengelig passasje i Gutua, som trekkes helt ned til gateterminalen med trapper og rampe.

Nullalternativet

Nullalternativet er dagens situasjon med forventet utvikling og inkluderer vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for Lillehammer sentrum (byplanen).

I nullalternativet kan den delen av planområdet som er omfattet av reguleringsplan for Lillehammer sentrum utvikles i tråd med den. I reguleringsplanen er gutua regulert til gang/sykkelvei og Stortorget regulert til torg med bilparkering. Den resterende delen av planområdet er i byplanen avsatt til fremtidig sentrumsformål, hvor det er plankrav før utbygging. For denne delen legges dagens situasjon til grunn.

Influensområdet

Influensområdet for tema byutvikling defineres til å være hele sentrumskjernen i Lillehammer med bakgrunn i at planforslagets samlede virkning på sentrumsutviklingen skal utredes.

Avgrensning mot andre fagtema

I planprogrammet for detaljregulering for skysstasjonsområdet, vedtatt 30.11.2023 av planutvalget i Lillehammer kommune, er det krav til konsekvensutredninger for tema *Byform og Landskap* og tema *Byrom, byliv, møteplasser og sammenhenger*. Denne konsekvensutredningen for tema *Byutvikling* er relevant å se i sammenheng med disse.

Krav i planprogrammet

I planprogrammet for detaljregulering for skysstasjonsområdet, vedtatt 30.11.2023 av planutvalget i Lillehammer kommune, er det følgende krav til konsekvensutredning for temaet byutvikling:

Byutvikling		
Undertema	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
Sentrumsutvikling	<p>I hvilken grad planforslaget evner å legge et helhetlig grep for utvikling av området og de samlede virkningene av planforslaget for sentrumsutviklingen.</p> <p>I hvilken grad planforslaget evner å bidra til byliv, aktive førsteetasjer og kvalitative sammenhenger mellom ute og inne.</p> <p>I hvilken grad planforslaget evner å bidra til å knytte planområdet til omgivelsene, øvrige deler av sentrum vest og sentrum, gjennom byromsnettverk, mobilitetssystem og arealbruk.</p>	Tekstlig vurdering med diagrammer og illustrasjoner, som inkluderer en enkel stedsanalyse.
Næring	Hva skal undersøkes og beskrives?	
	<p>I hvilken grad planforslaget tilrettelegger for lokal verdiskaping, lokalt næringsliv og funksjonsblanding.</p> <p>Hvordan planforslaget gir handlingsrom for tilpasninger ved strukturelle endringer i næringslivet.</p>	
Sosial bærekraft	Hvordan planforslaget bidrar til å skape et sosialt bærekraftig byområde.	

Delområder

For tema byutvikling er det ikke hensiktsmessig å dele inn i delområder, ettersom temaet handler om samvirkningen mellom planområdet/forslaget og øvrig sentrumskerne.

Beskrivelse av byutvikling

Byplanen peker på følgende grep, strategier og prinsipper for å oppnå en byutvikling som bygger opp under målene om en attraktiv og levende by:

- Tilrettelegge slik at handel, arbeidsintensive og kunnskapsbaserte arbeidsplasser kanaliseres til sentrum.
- Transformasjon av sentrum vest for å legge til rette for bedre arbeidsplassstilbud i byen og kulturbasert næringsutvikling.
- Skysstasjonen – Kirkegata: Transformasjon av området og fortetting som skal bidra til at det utvikles en kunnskapsklynge i dette området, der høyere utnyttelse og byggehøyder og tilrettelegging for kontor- og kompetansebedrifter er sentralt.
- Det er viktig å sikre tilstrekkelige arealer for å beholde og videreutvikle sentrale offentlige arbeidsplasser.
- For å skape et levende og attraktivt sentrum er handel viktig. Handel i bysentrum skal innpasses i den urbane strukturen. Store handelsformater kan etableres i Kirkegata – Skysstasjonsområdet, under forutsetning av tilpasning når det gjelder arkitektur og estetikk.

Vurdering av måloppnåelse og utrednings-tema

Attraktiv og levende by

Byplanen legger opp til at planområdet skal transformeres og utvikles til et sterkt regionalt kollektivknutepunkt og til bebyggelse som bidrar til å øke antallet arbeidsplasser i sentrum.

Planforslaget innebærer at dagens bussterminal bygges om til en gateterminal og at det reguleres et utbyggingsområde mellom eksisterende bebyggelse langs Kirkegata og den nye gateterminalen. Dette er et område som i dag er preget av høye støttemurer og ramper som møter to flater med trafikk-, kjøre- og parkeringsarealer.

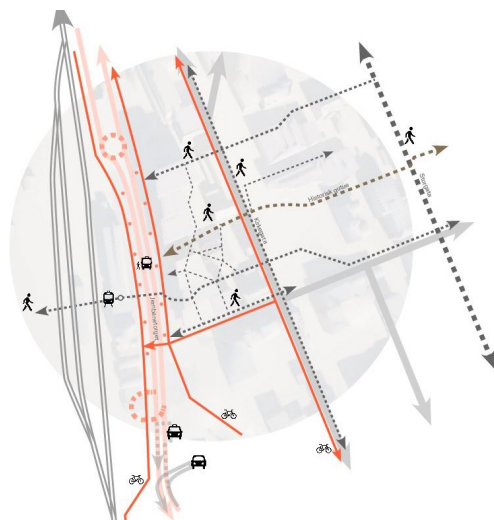


Planforslaget gir rom for etablering av en større arbeidsplasskonsentrasjon tett på skysstasjonen og sentrum. Bebyggelsen vil skape mer aktivitet og et nytt møtested ved Skysstasjonen, samt gi flere muligheter til reisende med buss og tog. Byggets plassering ved knutepunktet gjør det til en viktig bebyggelse for Lillehammers identitet og med bebyggelsens høyde og utforming vil dette bli en ny stedsmarkør i byen. Forbindelsen mellom Skysstasjonen og sentrum forsterkes gjennom en forbedring av dagens gutua som fremheves av den nye bebyggelsen.

Den nye bebyggelsen vil skape aktivitet og opphold der det kun er parkering i dag. Ferdsel gjennom gutua vil forsterkes med mer oversiktighet, lesbarhet og siktakser. Byggene og byrommet vil dra nytte av aktiviteten gjennom gutua og gutua forsterkes til gjengjeld av disse. Ventesoner for buss og annen kollektivtrafikk vil få flere muligheter for både opphold med og uten tak, vegetasjon og utemøblering samt muligheter for handel. Dette vil forsterke symbiosen mellom byen og de gjennomreisende.

Helhetlig grep: knytte planområdet til omgivelsene gjennom arealbruk, byromsnettverk og mobilitetssystem

Den nye bebyggelsen er planlagt lagt i byggegrense mot Jernbanegata, Jernbanetorget (gateterminalen) og Wieses gate, og vil fullføre kvartalsstrukturen sammen med de eksisterende byggene i Kirkegata. Ved å utnytte høydeforskjellene i terrenget, vil viktig areal kunne utnyttes under bakken og gi mulighet for et stort sammenhengende byrom på nivå med Kirkegata. Dette vil skape et nytt byrom som kan legges til i byromsnettverket og gi kvalitet til et område som er preget av parkering i dag. Byrommet vil være allment tilgjengelig og blir et sammenhengende byrom som trekker seg opp fra bussgata til det nye bygulvet mot eksisterende bebyggelse i Kirkegata. Gjennom kvartalet blir det en åpen allment tilgjengelig passasje i Gutua, som trekkes helt ned til gateterminalen med trapper og rampe som vil styrke mobilitetssystemet. Den nye forbindelsen mellom byggene forsterker gutua og kulturaksen opp mot Lillehammer kunstmuseum samt siktaksen mot Lågen og åsen. Tiltaket både skaper nye og bygger opp igjen ødelagte landskapsammenhenger i byveven, og innebærer at kvaliteter knyttet til helhet, struktur og lesbarhet styrkes. Tiltaket gir nytt positivt innhold til stedet gjennom å tilføre både bebyggelse og byromslandskap som i større grad vever området sammen med strukturen i kvartalsbyen.



Tilrettelegging for byliv, aktive førsteetasjer og kvalitative sammenhenger mellom ute og inne

Planforslaget tilrettelegger for et nytt sammenhengende byrom som binder Skysstasjonen sammen med sentrum gjennom en forbedring av gutua. Mot byrommet legges ulike funksjoner som handel/næring, fellesområder for brukere av byggene samt noe kontor og arbeidsområder. Variasjonen av funksjoner vil gjøre at det vil være ulik aktivitet til ulik tid for å skape et aktivt areal ut mot byrommet. Fasader ut mot byrommet vil være åpne og aktive for å skape god relasjon mellom inne og ute, i tillegg til inngangene som fordeles ut mot byrommet. Disse inngangene plasseres under utkragninger av bygningsvolumene over med tilstrekkelig areal for å gi en sone som kan forbinde inne og ute. Denne sonen strekker seg langs langsiden på bygget i nord og skaper en sone med arkade mot byrommet som kan styrke både ferdsel og opphold.



I midten av byrommet vil paviljongen være med på å danne en inndeling av det sammenhengende byrommet. Paviljongen vil være med på å knytte byrommet sammen med etasjene under ved å gi kommunikasjonsvei med både trapp og heis, samt sikt ned til aktiviteten som skjer under bakken. Også i paviljongen er fasadene åpne og aktive og vil være et viktig aktivt tilskudd til byrommet for å både se og gå inn og opp i paviljongens to etasjer, samt ned i de store arealene under bakken.

I byggets fasade mot Skysstasjonen vil første etasje henvende seg ut mot den nye bussgata og gi ny aktivitet og oppholdsmuligheter til dette nye bygulvet. Denne fasaden vil være svært åpen og de innvendige funksjonene vil knyttes opp mot både byggets brukere og Lillehammers innbyggere. Hele førsteetasjen er trukket inn for å skape byly og overdekkete oppholdsareal som kan fungere som ventesoner for kollektivtrafikken. Disse sonene ligger innenfor en arkade som danner en overgangssone mellom inne og ute. Innganger ligger i denne sonen og henvender seg ut mot bussgata. Planforslaget vil gi en ny fasade til Skysstasjonsområdet der det kun er støttemurer og ramper i dag, i tillegg vil det skape aktivitet til både byggets brukere og Lillehammers befolkning på et sted preget av grå flater og parkering i dag.

Lokal næring, verdiskaping og funksjonsblanding

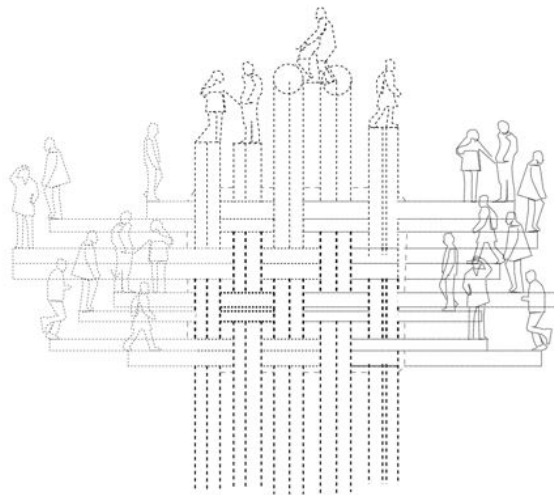
Bygget reguleres til sentrumsformål (kontor, forretning, offentlig og privat tjenesteyting og hotell). Byrommet som legges mellom eksisterende og ny bebyggelse vil gi nye muligheter for de eksisterende næringslokalene i Kirkegata. De eksisterende byggene bevares, men det som i dag gir inntrykk av å være baksider av byggene med funksjoner som parkering, renovasjon og lignende, får et nytt bygulv som kan gi nytt liv til disse baksidene. Her legges det opp til å styrke både opphold og aktivitet som gir nye muligheter til dagens nærings- og handelslokaler. Gjennom økt aktivitet og tiltrekning til området ved hjelp av ny bebyggelse og nye funksjoner, kan dagens bedrifter dra nytte av dette og få flere brukere.

Planforslaget gir grunnlag for å utvikle en kunnskapsklynge og mulighet for kulturbasert næringsutvikling. Funksjonene vil ha stor variasjon fra handel og næring til media og store sambrukslokaler blant annet. Gjennom å gi større arealer knyttet til sambruk, vil byggets brukere ha mer fleksibilitet og flere muligheter. Dette medfører også mer bruk av arealene på tvers av bedrift, yrke og kunnskap som kan gi god utveksling på tvers av fag, alder og erfaring.

Skysstasjonen og bussgata styrkes av den nye bebyggelse som vil gi aktivitet og muligheter for opphold. Det nye bygget vil skape mange nye arbeidsplasser og dermed flere brukere av kollektivtrafikken. Generelt vil bygget skape mer liv og aktivitet til området både gjennom ansatte i bygget, ferdsel gjennom gutua og bruk av innbyggere/besøkende generelt. Med variasjonen i byggets funksjoner, vil bruken kunne åpnes for byen og flere kan dra nytte av de nye virksomhetene. Fasader som henvender seg mot bussgata vil gi aktivitet til Skysstasjonsområdet med muligheter for handel og opphold for de som er på gjennomreise, pendlere og turister.

Handlingsrom for tilpasninger ved strukturelle endringer i næringslivet

Planforslaget gir rom for å oppføre bebyggelse som har tilstrekkelig fleksibilitet til å kunne tilpasse seg strukturelle endringer i næringslivet. Byggets etasjehøyder muliggjør ulike funksjoner og åpne planløsninger i etasjene gir fleksibilitet til endring ved behov. Sambruksarealene med variasjon på type rom, romhøyder og størrelser gir muligheter for ulik bruk i fremtiden og fleksibilitet til arealenes utforming. Gjennom sitt fokus på sambruk er bygget robust i sin fleksibilitet. Byggets brukere vil endres gjennom tidene og bygget fremstå ulikt basert på innhold, men sammenstillingen av bygg og mengden ulike brukere på samme sted er konstant.



Sosial bærekraft

Bygget skal ha sambruk som fokus og dermed knytte mennesker sammen på tvers av bedrifter og bransjer. Ulike funksjoner, fleksible rom og sambruksarealene vil gjøre at ulike typer bedrifter og mennesker kan ta i bruk bygget og bygget kan tåle forandringer gjennom tidene. Gjennom bruk av medvirkning og fleksible

rom, kan brukerne selv ha meninger om sine omgivelser og endre dem ved behov for å kunne tilpasses ulike ønsker og behov. Med sin plassering ved kollektivknutepunktet kan bygget fremme bærekraftig pendling og folkehelse. Utforming, fasader og materialbruk skal knyttes opp mot Lillehammers identitet og vil dermed passe inn i byens historie og særpreg. Ved å bygge stedsspesifikt og tilpasset byggets kontekst skal bygget kunne stå i mange år og bli en del av byveven. Bygget skal kunne gi noe tilbake til Lillehammers befolkning og bli en stedsmarkør og nytt møtested i byen.

Konsekvensvurdering

Samlet sett vurderes konsekvensen for tema byutvikling til å være betydelig positiv. Planforslaget gir rom for etablering av en større arbeidsplasskonsentrasjon tett på skystasjonen og sentrum. Det gir grunnlag for økt byliv gjennom flere mennesker i sentrum og økt passasjergrunnlag for kollektivtrafikken. Det vurderes at planforslaget gir grunnlag for å utvikle en kunnskapsklynge og mulighet for kulturbasert næringsutvikling. Planforslaget gir rom for å oppføre bebyggelse som har tilstrekkelig fleksibilitet til å kunne tilpasse seg strukturelle endringer i næringslivet.