

Lillehammer kommune
Postboks 986
2626 LILLEHAMMER

Vår dato: 22.03.2023

Vår ref.: 201833445-4 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: MATHJORT 18/1908-19

Saksbehandler: Sigrid Johanne

Langsjøvold, 22959701, sjl@nve.no

NVEs generelle tilbakemelding til offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Einar Sandbergs veg 2 - Lillehammer kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 28.2.2023.

Om NVE

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger.

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.



Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Sigrid Johanne Langsjøvold
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Lillehammer kommune

Kopimottakere:



LILLEHAMMER KOMMUNE
Postboks 986
2626 LILLEHAMMER

Saksbehandler, innvalgstelefon
Olav Malmedal, 61 26 61 41

Lillehammer- reguleringsplan - Einar Sandbergs vei 2 - merknader til høring

Vi viser til brev av 28. februar 2023 hvor reguleringsplan for Einar Sandbergs veg 2 er sendt på høring. Vi uttalte oss til oppstart av planarbeidet med brev av 5. juni 2018, da som Fylkesmannen i Oppland. Vi beklager at vi er litt etter høringsfristen.

Vi registrerer at høringsforslaget ikke er lagt inn i kommunens kartløsning, og er på grunn av det ikke tilgjengelig i Innlandsgis. Vi har registrert at dette har skjedd for flere planer at de ikke blir lagt inn i kartløsningen som planavgrensning ved oppstart eller som planforslag ved høring. Vi ber om at kommunen sikrer at både planavgrensning ved oppstart, planforslag ved høring og vedtatt plan, legges inn i kommunens planbase. Da Innlandsgis speiler planbasen sikrer dette at planavgrensning, høringsforslag og riktig vedtatt plan er tilgjengelig i Innlandsgis.

Arealutnytting

I vårt innspill til oppstart sa vi at vi «mener det er bra at en får en høyere arealutnytting på slike sentrumsnære tomter. En bør vurdere parkering under bakken både for å bedre arealutnyttelsen og for å sikre gode uteområder.»

Vi registrerer at det planlegges for 8 boenheter og ut fra at dette er ei tomt på ca. 2,5 daa så er utnyttingen i absolutt nedre del av hva som kan aksepteres. Vi ser at det er påpekt at byggegrense på 20 m mot Messenlivegen gjør økt utnytting mer problematisk.

Vi ba om at det ble vurdert parkering under bakken både for å bedre arealutnyttelsen og for å sikre gode uteområder. Vi kan ikke se at dette er gjort, og mener fortsatt at det kunne gitt en bedre totalløsning, og mener at det bør gjøres.

Støy

Det er laget en støyutredning med henvisning til retningslinje T-1442/2016. Vi vil bemerke at støyretningslinja er fornyet og skal vurderes etter T-1442/2021. For dette tilfellet har ikke det vesentlig betydning.



Støyutredningen viser at det er støyutfordringer og det er behov for tiltak for å sikre akseptable støyforhold. Det er imidlertid ikke stilt noen krav i plankart og bestemmelser om dette.

Støyutredningen har ikke vurdert muligheten av f.eks. å forhøye den eksisterende støyskjermen som er forholdsvis lav. Det burde vært belyst hva det eventuelt kunne gjort med støyforholdene.

Planforslaget tilfredsstiller ikke krav i T-1442/2021 og er dermed i strid med nasjonale interesser. På grunn av at vi ikke har gitt uttalelse innen høringsfristen så er vi avskåret fra å fremme innsigelse til planen, men det fratrar ikke kommunen ansvaret for å følge T-1442/2021.

Vi mener at kommunen må ta inn planbestemmelse som sikrer at alle boenheter skal ha stille side og at minst et soverom skal plasseres mot denne siden. Vi mener også at det bør kreves en støyutredning som ser på muligheten av å heve støyskjermen og hvilken virkning det får for støysituasjonen. En må på bakgrunn av dette se på om en også skal ta inn bestemmelse med krav om en heving av støyskjermen.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er laget risiko- og sårbarhetsanalyse for reguleringsplanen. Analysen følger i hovedtrekk metoden som er beskrevet i veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2017. Det er funnet tre hendelser som er vurdert videre etter en gjennomgang av sjekklister. Risikoreduserende tiltak er beskrevet for disse, men ingen av disse krever spesielle tiltak eller endringer i planen. Vi nevner for ordens skyld at hendelsen som gjelder støy og støv fra trafikk i utgangspunktet ikke er omfattet av tema og hendelser som skal vurderes i risiko- og sårbarhetsanalysen.

Med hilsen

Jørn Karlsen (e.f.)
avdelingsdirektør

Olav Malmedal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens vegvesen
Innlandet fylkeskommune

Postboks 1010 Nordre Ål
Pb. 4404

2605 LILLEHAMMER
2325 HAMAR

Samfunnsutvikling - Kommunal veiledning plan

Lillehammer kommune
Postboks 986

2626 Lillehammer

Deres ref:
18/1908

Vår ref:
2023/6536-2
Gunhild Tørhaugen, plan
Hilde Smedstad, samferdsel
Magnhild Apeland, kulturarv

Dato:
18.04.2023

Merknader til 1. gangs høring - Detaljregulering Einar Sandbergs veg 2 - Lillehammer kommune

Vi viser til oversendelse fra kommunen datert 28.02.2023 og avtale om utsettelse av høringsfrist. Saken gjelder forslag til detaljreguleringsplan for Einar Sandbergs veg 2.

Planforslaget tilrettelegger for konsentrert småhusbebyggelse, med inntil 8 boenheter. Det planlegges bygget 2 firemannsboliger på inntil to etasjer med felles parkering i carport. Planområdet er i Kommunedelplan Lillehammer by – Byplanen 2020-2023 (2030) avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

Merknader

Fylkeskommunens merknader er begrunnet ut fra vårt helhetlige ansvar som omfatter både nasjonale og regionale mål og hensyn på områder som kulturarv, samferdsel i tillegg til ulike planfaglige tema som samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (SBATP), vannmiljø, friluftsliv, vilt, villrein, ferskvannsfisk, barn og unges interesser, universell utforming og stedsutvikling.

Kulturarv og plan

Strøkets karakter

Eiendommene i Einar Sandbergsveg ligger i et etablert boligområde med tilbaketrunkne, frittliggende eneboliger i en eller to etasjer med etablerte hager. Messenlivegen, fylkesveg 216 utgjør en naturlig avgrensning av området mot vest.

Området er en del av «villabyen» som omkranser Lillehammer sentrum, en viktig del av byens særpreg. Flere av boligene har høy kulturhistorisk verdi, blant annet bolighuset og uthuset i Einar Sandbergsveg 2 som er oppført rundt 1919. Fylkeskommunen sitter ikke på en oversikt over byggeår på alle boligene i området, men de første tømmerboligene er trolig oppført på oppført på slutten av 1800-tallet, noen av boligene er oppført tidlig på 1900-tallet og andre i perioden 1950-1960. I øvre del av området mot Maihaugen er det oppført tre nyere boliger fra rundt 2000 og fram til i dag. Med unntak av den nyeste eneboligen som har flatt tak har alle boligene saltak, og dette er et viktig karaktertrekk i området. Bygningen med flatt tak ligger tilbaketrunket opp fra veggen og er derfor ikke så synlig sett fra nedre del av Einar Sandbergsveg. De øvrige nyere boligene har en utforming som oppleves som oppsluttende i forhold til strøkets karakter.

Fortetting med kvalitet

Ved fortetting må det sikres at viktige kvaliteter for blant annet kulturmiljø, bomiljø og uteopphold og naturmiljø ivaretas. Bygningsmassen i Einar Sandbergsveg 2 vurderes til å ha svært høy lokal verneverdi. Bolighuset er rikt dekorert og er svært autentisk med få utskiftninger og endringer. I tillegg til den arkitektoniske verneverdien knytter det seg også en interessant og sterk historie til huset fra 2. verdenskrig. Under kulturarvs arbeid med nedlegging av snublesteiner i Lillehammer fant vi opplysninger om at Alfred og Martha Leopold flyktet til Lillehammer i 1938 og kjøpte denne eiendommen. Alfred Leopold flyktet videre til Sverige i 1940, men hans mor Martha Leopold bodde der fram til huset ble annektert av nazistene, blant annet av Hakon Warendorph som ble innsatt som Rådmann i Lillehammer i 1942. Lillehammer guideforening har i dag formidling av jødernes historie på Lillehammer og deler av dette er direkte knyttet til eiendommen i Einar Sandbergsveg.

Innlandet fylkeskommune kan forstå ønsket om en høy utnyttelse på eiendommen med mange boenheter, og kan se at det er lagt ned et arbeid i et forsøk på å bryte ned bygningsvolumene i mindre volum for bedre å gli inn i strøkets karakter, men vår vurdering er at en ikke oppnår dette med utbygging slik det er vist i planforslaget.

Det er vist to forholdsvis store volum, med BYA/fotavtrykk på ca. 140- 170 m², i to etasjer. Dette er krevde volum å arbeide videre med, estetisk sett, og to store takflater vil bli ny "utsikt" for naboene over. I tillegg kommer det en carport med lengde på 20 m som også vil skille seg ut med tanke på strøkets karakter. Snittet viser at boligene ligger på samme nivå, noe som vil gi innsikt til naboleiligheter og begrense lysinnslippet for de leilighetene som ligger med 6 m avstand. Det er videre avsatt område for uteoppholdsareal (BUT), men det er ikke gitt bestemmelser til dette formålet i planen. Vi stiller spørsmål til om det er vurdert parkering under bakken både for å bedre arealutnyttelsen og for å sikre gode uteområder, og vi anmoder om at planbestemmelsene sikrer kvaliteter for gode uteoppholdsareal på tomta. Fylkeskommunen stiller på bakgrunn av dette spørsmål ved kvalitetene i nytt boligprosjekt.

Tomtene som inngår i planområdet, er av en størrelse som gjør det mulig å fortette samtidig som den bevaringsverdige bebyggelsen ivaretas og Innlandet fylkeskommune vil anbefale at Lillehammer kommune vurderer en utbygging med færre boenheter kombinert med en rehabilitering av de verneverdige bygningene slik at de tilfredsstiller dagens krav til boligstandard. Dette til tross for at det tidligere har vært innvilget rivetillatelse for bygningene.

Innlandet fylkeskommune vil anbefale at eksisterende hovedbygning og uthus reguleres til bevaring ved at det utarbeides reguleringsbestemmelser om vern knyttet til arealformålet for bygningen i kombinasjon med juridisk linje, Bygg, kulturminner med mer som skal bevares, sosikode 1210. Alternativt kan bygningsmiljøet ivaretas gjennom hensynssone c, sone med bevaring av kulturminner/kulturmiljø etter PBL§ 12-6 jfr. samme lovs § 11-8 bokstav C. Til hensynssonen bør det knyttes bestemmelser.

Klimagasstiltak

Nasjonale og internasjonale er det en målsetting å redusere klimagassutslippene. Strategien for å oppnå dette er blant annet å redusere energibruk og øke andelen av fornybar energi. I tillegg til dette vil vi rette oppmerksomheten om ny kunnskap som viser at ombruk av allerede bebygde arealer og eksisterende bygninger er et viktig ledd i arbeidet med å få ned klimagassutslippene jfr. blant annet Klimaplan for 2021-2030, Meld. St. 13 2020-2021, Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling (2021) og Bevar bygg, bevar klima (Innlandet fylkeskommune, 2020).

Flere undersøkelser viser at det som hovedregel er større klimagevinst ved å oppgradere eksisterende bygningsmasse framfor å rive for å bygge nytt. Klimagassregnskapet til svært

mange nybygg blir først lønnsomt etter at bygget har vært i drift i flere tiår, sammenlignet med oppgradering og fortsatt bruk av en tilsvarende eksisterende bygning. Rehabilitering er fordelaktig på kort og mellomlang sikt, og vil bidra til raskere klimaoppnåelse.

Der det skal bygges nytt er det også viktig å tenke lavest mulig utslipp av klimagasser og gjøre levetidsbetraktninger både under planlegging, bygging og vedlikehold. Fylkeskommunen oppfordrer til bruk av tre i konstruksjoner og kledninger og for å stimulere til bruk av klimavennlige energiformer, kan kommunen stille krav om at bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme, jfr plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 3.

Samferdsel

Som forvalter av fylkesvegene uttaler samferdselsavdelingen seg til forhold som berører fylkesveg. I tillegg har vi samferdselsfaglig et regionalt ansvar for at føringer innenfor trafiksikkerhet, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, kollektivtrafikk, samt tilrettelegging for gående og syklende, blir ivaretatt i planleggingen.

Planområdet grenser til fv. 216 Messenlivegen. Fv. 216 har funksjonsklasse C, lokal hovedveg, med byggegrense 30 meter. ÅDT på strekningen er 8000. I eldre reguleringsplan for området (Messenlivegen, planID 021) er byggegrense 20 meter. Dette er videreført i planforslaget. Byggegrense gjelder også for anlegg som for eksempel parkeringsplass slik at byggegrense også må fremgå på plankartet for område SPA (parkering). Det forutsettes at byggegrense på 20 meter videreføres for område SPA. Det er ikke angitt bestemmelser til område SPA som er et formål under *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*. Dersom det skal tillattes garasje/carport innenfor arealformålet må dette fremgå av bestemmelse til planen. Det bør videre fremgå hva som er tillatt møne-/gesimshøyde på ev. garasje/carport. Frisikt ut på Einar Sandbergs veg må ivaretas.

Det skal legges til rette for lokal overvannshåndtering. Vi tillater ikke at ev. overvann fra planområdet ledes inn i fylkesvegens dreneringssystem, grøft eller kum uten at det foreligger avtale med fylkeskommunen. Planområdet ligger delvis innenfor rød og gul støysone. Det er regulert inn støyskjerm langs fylkesvegen i plangrensen. Det er også støyskjerm på strekningen i dag. Vi minner om at alle tiltak som berører fylkesveg skal utføres i henhold til gjeldende vegnormal, Statens vegvesens håndbok N100 *Veg- og gateutforming*.

Innlandet fylkeskommune skal ha byggeplaner for tiltak som berører fylkesveg oversendt i god tid før gjennomføring, og tiltak skal godkjennes av fylkeskommunen før det kan gis igangsettingstillatelse. Dette for å sikre riktig utførelse og for å kunne avklare eventuelt behov for gjennomføringsavtale. Vi ber om at dette sikres ivaretatt i reguleringsbestemmelsene under pkt. 1.3 *Rekkefølgekrav*.

Fylkeskommunen oppsummert

Fylkeskommunen har vurdert saken og viser til merknader under de ulike fag. Det er positivt med fortetting i sentrumsnære strøk, men vi stiller i denne saken spørsmål til prosjektets utforming, tilpasning til strøkets karakter og generell bokvalitet.

Med vennlig hilsen

Kristin Ryen Reithaug
seksjonssjef

Gunhild Tørhaugen
plankoordinator

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I INNLANDET
STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED