

# **Planinitiativ for gbnr 200/1829 og 200/1878 m.fl. (Lurhaugen)**

Fagkyndig: DRMA arkitekter AS

Forslagsstiller: Lurhaugen Utvikling AS

Utarbeidet: 23.06.2023

# Innhold

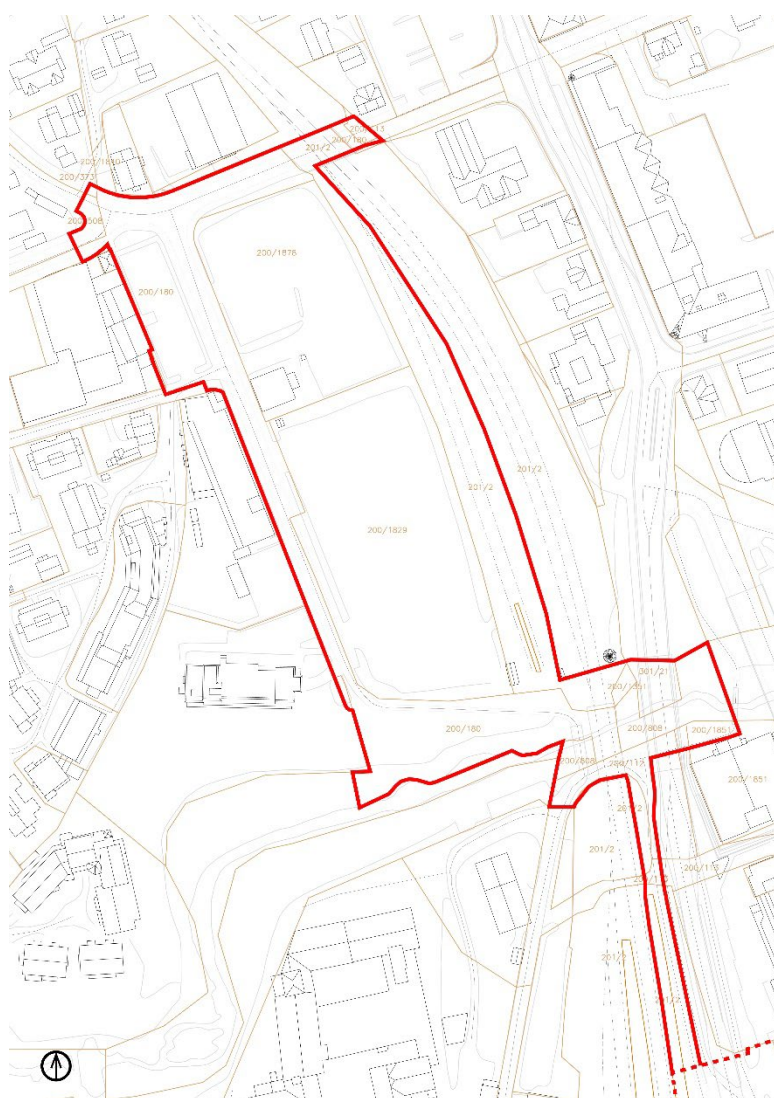
A.	Planområdet – dagens situasjon.....	3
B.	Planavgrensning .....	3
C.	Overordnede planer og retningslinjer .....	4
	Kommunedelplan for Lillehammer by 2020-2023 (2030).....	4
	Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet.....	4
	Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet.....	4
	Eventuelt andre særskilt relevante overordnede retningslinjer og føringer.....	4
D.	Planinitiativet.....	5
	Bakgrunn og hensikt .....	5
	Planlagt formål, bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....	5
	Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	5
	Funksjonell og miljømessig kvalitet .....	6
	Virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser .....	7
	Samfunnssikkerhet .....	8
	ROS-analyse.....	9
E.	Berørte interesser av planinitiativet .....	9
	Kulturmiljø av nasjonal interesse .....	9
	Friluftslivsområde.....	10
F.	Samarbeid og medvirkning .....	11
G.	Vurdering av behov for konsekvensutredning .....	11

## A. Planområdet – dagens situasjon

Utbyggingsområdet består av to store overflateparkeringer. Parkeringsplassen mot sør brukes som offentlig parkeringsplass og til ansattparkering for Innlandet fylkeskommune. Parkeringsplassen mot nord er i bruk som bussparkering, med en bygning for pakkeekspedisjon til Lillehammer skystasjon. For øvrig er det kun mindre tekniske bygninger innenfor planområdet.

Fra Lurhaugen og ned til Mesna går gang- og sykkelveien Kjærlighetsstien i grønnstrukturen ned mot elva, som kobles til Sorgendal og Kirkegata/Øya parkeringshus og Morterudvegen med broforbindelse over Mesna.

## B. Planavgrensning



1 Forslag til planavgrensning for Lurhaugen er vist med rød linje. Tilgrensende foreslått planavgrensning for Skystasjonen er vist med rød stiplet linje.

Foreslått planavgrensning omfatter utbyggingsområdet, som er parkeringsarealet på Lurhaugen og den delen av jernbanearealet som er innenfor gjennomføringssonen for Kirkegata/Skystasjonen/

Lurhaugen-Mesnadalen i kommunedelplanen (bankesporene). I tillegg omfatter planavgrensningen arealet som er avsatt til grønnstruktur ved Tyriliseret, vegareal i Børresens veg, og Løkkegata med bro over jernbanen og kryss med Hansbakken.

Videre omfatter forslag til planavgrensningen Kjærlighetsstien og tilhørende grøntareal langs Mesna, bruforbindelse og gang- og sykkelveg over Mesna mot Kirkegata og Skysstasjonen for å ivareta forbindelser for gående, syklende og kjørende til utbyggingsområdet. I sør går planavgrensningen kant i kant med foreslått planavgrensning for detaljregulering for skysstasjonen.

## **C. Overordnede planer og retningslinjer**

### **Kommunedelplan for Lillehammer by 2020-2023 (2030)**

I kommunedelplan for Lillehammer by er planområdet avsatt til sentrumsformål. Innenfor formålet er det tillatt med alle formål, unntatt areal- og transportkrevende handel.

Planområdet ligger innenfor gjennomføringssone H820\_1 Kirkegata/Skysstasjonen/Lurhaugen-Mesnadalen, hvor det er krav om utarbeidelse av felles områdeprogram før detaljregulering. Det er krav om at reguleringen skal avklare arealbehov for jernbane og at det skal gjennomføres trafikkutredninger.

### **Vedtatte reguleringsplaner i planområdet og nærområdet**

Reguleringsplan for Lillehammer sentrum, vedtatt 24.3.2010, er gjeldende reguleringsplan for utbyggingsområdet på Lurhaugen, samt bro, gangvei og friområde ved Mesna. I planen er utbyggingsområdet avsatt til parkering.

Reguleringsplan 3405 Plan-123 for Mesnadalsarmen, vedtatt 19.12.1991, gjelder for forbindelsen fra Mesna til Jernbanetorget.

Eiendommene på motsatt side av Børresens veg er omfattet av reguleringsplan for Børresens veg 2-4, vedtatt 13.5.2003. I planen er Børresens veg 4 avsatt til kombinert bolig og næring med TU = 200 % og Børresens veg 2 er avsatt til boligblokk med TU = 155 %, begge deler i inntil 5 etasjer.

### **Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet**

Det pågår ikke annet planarbeid i nærområdet.

### **Eventuelt andre særskilt relevante overordnede retningslinjer og føringer**

Planområdet er omfattet av områdeprogram for Sentrum vest, vedtatt 30.03.2023. Områdeprogrammet er et strategisk program for langsiktig utvikling, og fastlegger overordnede prinsipper for utvikling av områdene, som skal ligge til grunn av for reguleringsplaner og utbyggingsprosjekter.

Områdeprogrammet for Sentrum vest skal følge opp byplanens mål for utvikling av en urban, attraktiv og bærekraftig by for bolig- og arbeidsplassutvikling.

## D. Planinitiativet

### Bakgrunn og hensikt

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for transformasjon og byutvikling på Lurhaugen, med tilhørende forbindelser for gående og syklende over Mesna til Sorgendal og Skysstasjonen.

Planen skal legge til rette for byutvikling med hovedvekt på høgskole eller boliger på Lurhaugen. Det vil si at planforslaget skal legge til rette for at byggeområdet enten kan utvikles som høgskole, med rammer og kvalitetskrav knyttet til en slik utbygging, eller som et bymessig boligområde, med tilhørende rammer og kvalitetskrav.

Planforslaget skal følge opp byplanens intensjon om en tett og flerfunksjonell bystruktur. Følgelig vil planforslaget ha rammer som gjelder uavhengig av om området utvikles med høgskole eller med hovedvekt på boliger.

Planforslaget skal følge opp Områdeprogram for Sentrum vest sine føringer for utviklingen av området. Det vil si at planen skal legge til rette for at Lurhaugen kobles til Mesna, bynaturen og byområdene på motsatt side av Mesna gjennom å styrke eksisterende forbindelser for gående og syklende og skape attraktive koblinger. Det skal arbeides med en menneskelig skala og styrking av stedsidentiteten. Disse føringene vil gjelde for planarbeidet uavhengig av områdets hovedfunksjon.

### Planlagt formål, bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planlagt arealformål er sentrumsformål, hvor det innenfor formålet legges til rette for utvikling av høgskole eller hovedsakelig boliger, samt tilhørende teknisk infrastruktur og grøntarealer.

Det vil legges opp til publikumsrettete funksjoner/næring (forretning, bevertning, tjenesteyting eller annen utadrettet virksomhet) på gateplan mot de viktigste by- og gaterommene i tråd med føringene i byplanen.

### Utbyggingsvolum og byggehøyder



2 Illustrasjonen viser mulig utbyggingsvolum og byggehøyder for høgskole på Lurhaugen.



3 Illustrasjonen viser mulig utbyggingsvolum og byggehøyder for boliger på Lurhaugen.

Det er ønskelig å legge til rette for en utbygging med et totalt areal på 45-65 000 m<sup>2</sup> BTA / 35-50 000 m<sup>2</sup> BRA ved høgskole og 30-50 000 m<sup>2</sup> BTA / 20-40 000 m<sup>2</sup> BRA ved hovedvekt på boliger, med variert høyde på 3-7 etasjer med enkelte punktbygg opp til 8/9 etasjer.

### **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Som en del av planarbeidet skal det i tråd med forventningene i områdeprogrammet utarbeides et kvalitetsprogram som viser hvordan prinsippene for landskap, mobilitet og bebyggelse følges opp i detaljreguleringen og hvordan de skal følges opp i byggeprosjektene. Kvalitetsprogrammet vil være prinsipielt og struktureres opp mot bestemmelsene.

### **Bærekraft og miljø**

I tråd med kravene i byplanen skal planarbeidet ivareta bærekraftige løsninger med hensyn til materialvalg, energiløsninger, overvannsløsninger, vann- og avløpsløsninger og lokalisering av funksjoner. Bærekraftige løsninger og materialbruk blir tema i planarbeidet.

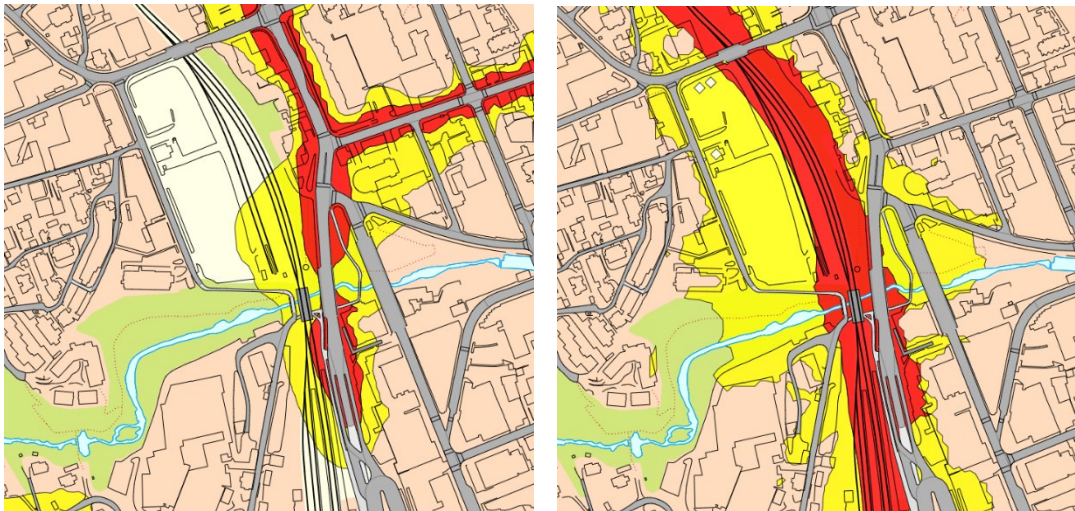
Som del av planforslaget er det planlagt å utarbeide et program for miljø, klima og bærekraft. I planarbeidet vil det arbeides med en form for klima- og miljøregnskap for planforslaget og det vil vurderes hvordan BREAAAM-sertifisering eller tilsvarende skal/kan benyttes for prosjektet.

### **Samspill med byen og synergieffekter**

Planforslaget skal legge til rette for et grønt byromsnettverk på Lurhaugen, som spiller sammen med og kobler seg til det eksisterende byromsnettverket og de grønne kvalitetene langs Mesna.

Ny arealbruk skal bidra til at Lurhaugen blir et bymessig område. Både utvikling med høgskole og utvikling med hovedvekt på boliger vil bidra til å styrke sentrum og knutepunktet. Utviklingen av området ses i nær sammenheng med utviklingen av skystasjonen og videreutvikling av eksisterende koblinger på tvers av Mesna og jernbanen blir en viktig del av planarbeidet.

## Støy



4 Støy fra vegtrafikk til venstre og støy fra jernbane til høyre.

Utbyggingsområdet er utsatt for trafikkstøy fra jernbanen og fra fv. 213 Brufoss gate, og ligger i sin helhet i gul og rød støysone. I planarbeidet skal det utredes hvordan boliger og annen støyfølsom bruk skal sikres akseptable støyforhold, inkludert behov for eventuelle avbøtende tiltak, i samsvar med kravene i kommunedelplan for Lillehammer by og veileder T-1442.

### **Mobilitet: trafikale forhold, transport og tilgjengelighet**

Områdeprogrammets prinsipper om prioritering av framkommelighet og tilbud for gående og syklende skal følges opp i planarbeidet. Det vil utarbeides en mobilitetsstrategi for detaljreguleringen.

I planarbeidet skal det avklares hvordan gatebruksplanens forventninger til mobilitetsplan for hele sentrum vest skal håndteres i planarbeidet.

Planområdet ligger innenfor sone 1 for parkering i henhold til Byplanen. For bolig innebærer det at krav til bilparkering er 0,3-1 plass per boenhet og krav til sykkelparkering er 1-3 plasser per boenhet, avhengig av antall rom i boenheten. For forretning innebærer det at krav til bilparkering er 0 og krav til sykkelparkering er 1-1,5 per 100 m<sup>2</sup> BRA. Planen har ikke bestemmelser med krav til parkering for høyere utdannings-institusjoner. Det må gjøres en begrunnet vurdering av parkeringsbehovet i planarbeidet.

Det vil utarbeides en trafikk/transportanalyse som blant annet utreder behov for trafikale løsninger og beskriver planens virkninger på omkringliggende transport/vegsystemer. I tillegg vil konkrete løsninger for utbyggingen som shared space, løsninger for myke trafikanter, nød- og nyttetransport og parkeringsbehov utredes.

### **Uteoppholdsareal og areal for lek og aktivitet**

For utvikling med hovedvekt på boliger skal det tilrettelegges for uteoppholdsareal og areal for lek innenfor planområdet, slik at utbyggingen sikrer felles møteplasser med gode kvaliteter. I planarbeidet skal det utredes hvor arealene skal plasseres og hvilke krav som skal stilles til utforming og opparbeidelse, slik at området får gode nærmiljø- og bokvaliteter.

### **Virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser**

Etablering av høgskole eller boliger på Lurhaugen vil bety en annen bruk av området og personstrøm til området enn det parkeringsplassene i dag skaper. Byplanen stiller krav om at det skal utarbeides

trafikkutredninger, som beregner trafikkbelastning internt i området og for tilstøtende vegnett til sentrum/Fåberggata. I planarbeidet vil det utredes nødvendige trafikktiltak, som innarbeides i planen.

Området som skal bygges ut er tilnærmet flatt og det er i dag en betydelig høydeforskjell mot Mesna. Planinitiativet legger opp til at terrenget i større grad skal tilpasses høyden ved Mesna slik at det blir en jevnere stigning fra Mesna til Løkkegata gjennom området. Etableringen av en diagonal forbindelse gjennom området vil knytte området sammen internt, men også til Mesnaparken og den framtidige parken/torget ved Tyriliseret.

Inndeling av Lurhaugen i tre byggefelt ivaretar viktige siktlinjer på tvers av området fra byen ovenfor jernbanen, og vil samtidig gi mulighet for å utvikle området med tre ulike karakterer med kvartaler som går fra lukket i nord til åpent mot Mesnaparken i sør. Terrengnivåene vil gjøre at den nye bebyggelsen blir godt synlig fra øst og byen. God kvalitet i arkitektonisk utforming skal bidra til at de nye bygningene ikke oppleves å ha en bakside sett fra kvartalene ovenfor.

## Samfunnssikkerhet



5 Kartet viser at planområdet ligger nedenfor marin grense (heltrukken lys blå linje) og delvis innenfor aktsomhetsområde for flom (liilla skravur). Planområdet ligger like på utsiden av aktsomhetsområde for marin leire (lys blå skravur).

Det skal ikke tilrettelegges for næringsvirksomhet som krever spesielle hensyn eller utredninger knyttet til samfunnssikkerhet.

Det er ikke påvist kvikkleire i området og planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for marin leire, selv om det ligger nedenfor marin grense.

I planarbeidet skal grunnforhold, flom og overvann utredes.



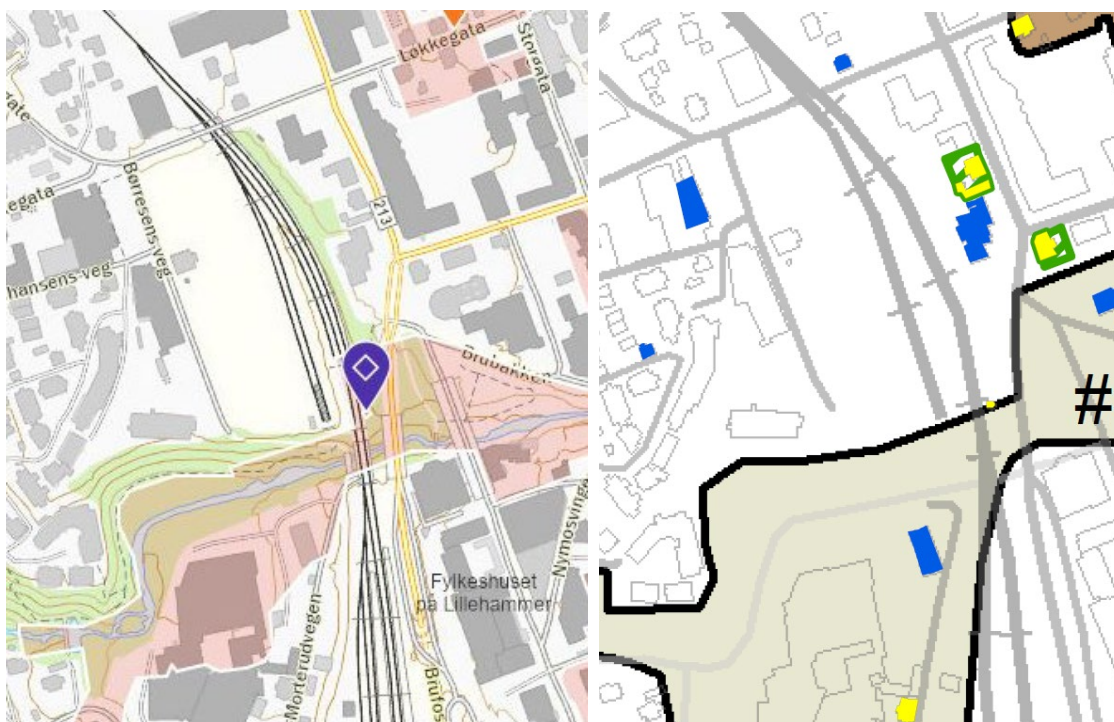
## ROS-analyse

Som en del av planarbeidet vil det gjøres en ROS-analyse som gjør rede for alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for utbyggingen og omgivelsene, og gir forslag til hvordan eventuelle negative virkninger kan håndteres i plan- og byggesak.

## E. Berørte interesser av planinitiativet

Planinitiativet innebærer transformasjon av eksisterende bussoppstillingsplass for Lillehammer skystasjon, offentlige parkeringsplasser og parkeringsplasser for ansatte i Innlandet fylkeskommune.

### Kulturmiljø av nasjonal interesse



6 Utsnittet til venstre viser fredete kulturminner i lilla, og kulturmiljøet av nasjonal interesse med rød skravur. Utsnittet til høyre viser byplanens illustrasjonskart for bygningsvern og kulturmiljøer, hvor det fargede området viser kulturmiljøet. Ingen av de fredete eller bevaringsverdige bygningene omfattes av planavgrensningen.

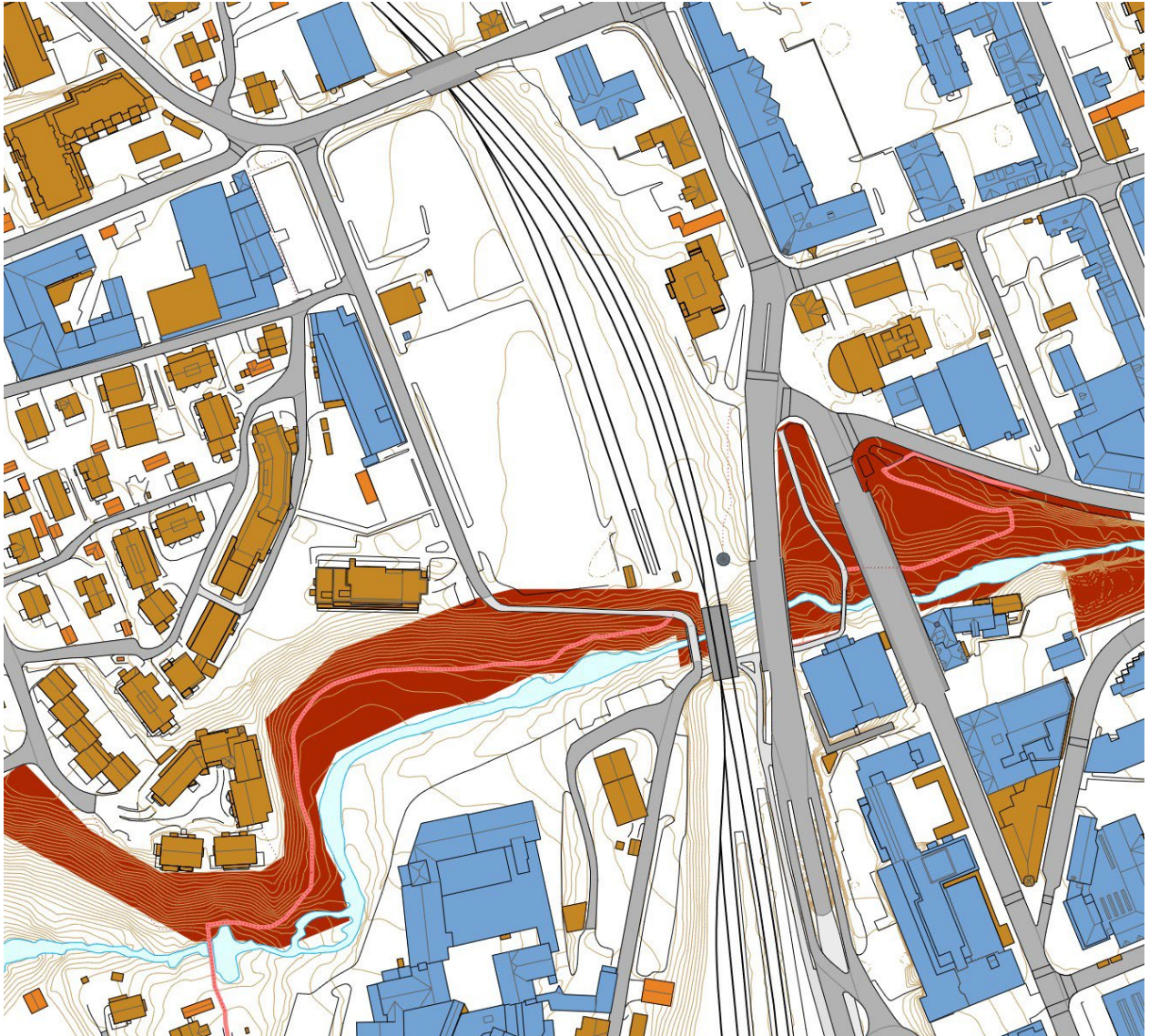
Deler av planområdet er omfattet av registrert kulturmiljø av nasjonal interesse (NB!-registeret); Lillehammer Sentrum Storgaten (K119). Kulturmiljøet er vist med rød farge på kartutsnittet til venstre ovenfor.

Om kulturmiljøet heter det «*De industrielle mulighetene som lå i vannkraften i Mesnaelva var et viktig utgangspunkt for plasseringen av den nye innlandsbyen. Kraftkrevende industri ble lagt langs Mesnaelva. Ovenfor Storgata og nord for Mesnaelva ligger bygningene til Mesna Bruk. (...) Sør for Mesna Bruk ligger Brenneriet fra 1842. På nedsiden av Storgata ligger teglsteinsbygningene til Lillehammer Aktiemølle og nedenfor den, Gudbrandsdalen Uldvarefabrik. Lillehammer ble i 1894 Norges tredje by med elektrisitetsverk. Elektrisiteten var i første omgang myntet på industrien. Bygningene til både kraftstasjonens øvre anlegg fra 1917 og nedre anlegg fra 1921 ligger intakt. Omkring i byen ligger også flere transformator kiosker i nybarokk stil fra 1920-tallet.*»

I planarbeidet skal det utredes hvordan planforslaget kan bidra til å framheve og videreutvikle de nasjonale kulturminneinteressene knyttet til Mesna, i tråd med føringene i kommunedelplan for Lillehammer by.

Det er ikke registrert lokale kulturminneinteresser innenfor planområdet.

## Friluftslivsområde



7 Kartlagt friluftslivsområde og fotruter langs Mesna.

Friluftslivsområdet *Mesnaelva: Storgata – Busmoen inkl. Bruparken/Kjærlighetsstien/Terrassen* er i kartlegging gjennomført 2016-2017 oppført som leke- og rekreasjonsområde (områdetype) og som svært viktig friluftslivsområde (områdeverdi).

I planarbeidet skal det utredes hvordan planforslaget kan bidra til å foredle og videreutvikle de eksisterende friluftslivskvalitetene i området, og hvordan utbyggingen kan bidra til å gi området nye kvaliteter.

## **F. Samarbeid og medvirkning**

Det legges opp til medvirkning, varsling og høring i tråd med plan- og bygningsloven §§ 5-1, 5-2 og 12-8. Offentlige myndigheter, naboer, gjenboere, grunneiere, festere, interesseorganisasjoner og andre berørte vil bli varslet ved oppstart av planarbeid og høring av planforslag.

Offentlige organer og andre interesserte som er aktuelle å varsle ved planoppstart:

- Innlandet fylkeskommune
- Innlandstrafikk
- Statsforvalteren i Innlandet
- Statens vegvesen
- NVE
- Bane Nor SF
- Brannvesenet
- Elvia
- Barnetalspersonen i plansaker

Øvrig behov for informasjonsmøter og dialog med berørte aktører i nærområdet vil bli vurdert i samråd med planmyndigheten.

## **G. Vurdering av behov for konsekvensutredning**

Planarbeidet faller inn under forskrift om konsekvensutredning § 6 b, som stiller krav til konsekvensutredning og planprogram for reguleringsplaner som omfatter tiltak i forskriftens vedlegg I; pkt 24 «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>.».

Det er de delene av planen som innebærer tilrettelegging for utbygging av høgskole som skal konsekvensutredes.