

Lillehammer kommune

Oslo 25. mars 2019

REDEGJØRELSE FOR PLASSERING BYGGETRINN 3 OG REPLANTING BYGGETRINN 1 OG 2

Bakgrunn

Vi viser til deres e-post 21.02.2019 «Foreløpig svar nr.3 i sak 18/4801» og møte om utbygging Solhøgda, Lillehammer rådhus 12.03.2019.

Det var to forhold som ble diskutert i møtet som vi ønsker å besvare i dette skrevet:

1. Rammesøknad byggetrinn 3, plassering av tiltaket.
2. Replanting av skrenten foran byggetrinn 1, gnr/bnr 85/381 og byggetrinn 2, gnr/bnr 85/382.

1. Rammesøknad byggetrinn 3, plassering av tiltaket.

Lillehammer kommune anser at plasseringen av det rammesøkte tiltaket ifm byggetrinn 3, gnr/bnr 85/388 er i strid med reguleringsplanen for Solhøgda. Vi forstår det slik at kommunen er bekymret for at bebyggelsen ikke får en begrenset fjernvirkning jf §2.5 pkt 5: "Bebyggelsen skal utformes og organiseres slik at den får en begrenset fjernvirkning. Bebyggelsen trappes ned fra tilbaketrunkne 4. og 5. etasjer inne på åskammen til maksimalt 3 etasjer ytterst på åskammen mot vestre plangrense. Bebyggelsen skal tilpasses slik at den ikke bryter en siktlinje på 30 grader i byggets lengderetning.»

Vedlagt følger illustrasjoner¹ som viser visuelle konsekvenser av planlagt bebyggelse på gnr/bnr 85/388. Det er laget tre forskjellige illustrasjoner med standplass fra to forskjellige steder i Lillehammer. Standplass 1 er fra krysset mellom Messenlivegen og Fredrik Collettsveg og tilsvarer siktepunkt 3 i planbeskrivelsen. Standplass 2 er fra Messenlivegen, sør for Sauhaugen og tilsvarer siktepunkt 4 i planbeskrivelsen.

Illustrasjon 0 viser landskapet uten byggetrinn 3, men med byggetrinn 1 og 2 inntegnet.

Illustrasjon 1 viser et tiltak tilsvarende det som er vist i planbeskrivelsens illustrasjonsplan.

Illustrasjon 2 viser det rammesøkte tiltaket.

Illustrasjon 3 viser et tiltak som er vridd slik at kortende på byggene vender mot Lillehammer kirke.

Bebyggelsen som er tenkt oppført i byggetrinn 3 ligger ca 12 meter lavere enn byggetrinn 1 og 2. Plasseringen på tomten vil ha innvirkning på hvor mye av bebyggelsen som blir synlig fra avstand.

Retningen på byggene vil påvirke landskapets og vegetasjonens profil. Det er utarbeidet en sammenstilling² av plassering av tiltak med forskjellig retning. Disse illustrasjonene viser forskjellige plasseringer av tiltak fra forskjellige retninger. Illustrasjonene er abstrakte og uten vegetasjon. Plasseringen i alternativ 1 gjør at bygningene følger landskapets profil og avtrappingen i front av byggene forsterker dette. Alternativ 2 viser det rammesøkte prosjektet. Denne plasseringen er ganske lik alternativ 1, men viser ett bygg istedenfor to. Tiltaket fremstår som mindre og avtrapping i bakkant forsterker ytterligere landskapsprofilen. I alternativ 3 er byggene vridd nesten 90 grader i forhold til alternativ 1 og 2. Byggene fremstår mindre, men avtrappingen i forkant har lite å si ift sikt fra Lillehammer kirke. Når alternativene ses ifra en siktlinje vridd 30 grader mot nord i forhold til en siktline fra Lillehammer kirke, fremstår de mer like. Alternativ 3 viser en større skyggeside og landskapsformen blir mer brutt enn ved alternativ 1 og 2. Trappingen i forkant av byggene i alternativ 3 går motsatt av landskapsprofilen.

I planbeskrivelsen er det vist to bygg på nåværende tomt gnr/bnr 85/382. Dersom to bygg plasseres på tomten vil det bygget som blir plassert lengst vest på tomten plasseres høyere på tomten. Dette vil få større innvirkning på nær-eksponeringen av tiltaket. Ved å prosjektere ett bygg så kan dette strekke seg nedover mot Solhøgdaengen



istedenfor å stå på kanten av åsryggen. Dette mener vi også hensyntar eksponeringen mot naboene nedenfor Solhøgda på best måte.

Ett bygg gir også et bedre og mer brukbart uteområde. Ved to bygg vil en større del av tomta brukes til adkomstveier. Ved heller å strekke ett bygg bakover, avsettes et større område sør-vest for bygget til samlet felles uteoppholdsareal.

I planbeskrivelsen er adkomst og parkering gjort rede for i pkt 5.8. Her er det angitt koter for antatt plassering av parkeringskjeller. Dersom byggene vris 90 grader vil innkjøring til parkeringskjeller vanskeligjøres. Innkjøring og en god parkeringsløsning er enklere å få til dersom lengderetningen på bygget ligger mot avkjøringen fra Solhøgda-vegen.

2. Replanting av skrenten foran byggetrinn 1, gnr/bnr 85/381 og byggetrinn 2, gnr/bnr 85/382.

Tiltakshaver har vært i kontakt med grunneier av tomta nedenfor byggetrinn 1 og 2, gnr/bnr 85/4 og fått aksept for replanting. Det foreslås å plante i midtpartiet av det bratteste terrenget. Mjøsen skog SA har bekreftet at de kan bistå med rådgivning og utførelse av beplantning. Foreslått beplantning er furu for å oppnå en grønnere skrent med vegetasjon. Endelig plassering og omfang må avklares av Mjøsen skog SA etter befaring på barmark. Vedlagt følger kart³ hvor det fremgår felt som er aktuell for planting av trær. Det er valgt å bruke leverandør av skogstjenester fremfor å engasjere landskapsarkitekt ifm replanting. Det må plantes der det er nok bonitet og det er lite hensiktsmessig å tegne opp dette.

Konklusjon

1. Uansett hvilken retning og hvor på tomta tiltaket plasseres så vil dette ha visuelle konsekvenser for hvordan landskapsprofilen fremstår og hvilken fjernvirkning tiltaket vil ha. Den landskapsmessige vurderingen som er gjort i konsulentrapporten ifm reguleringsplanen er lagt til grunn for det rammesøkte tiltaket. En vridning og oppdeling av bygningen til to bygg vil ikke etter vårt skjønn begrense fjernvirkningen mer enn det rammesøkte tiltaket. Et vridt bygg vil heller påvirke landskapsformen negativt ved at det står på tvers av landskapsryggen.
2. Tiltakshaver imøtekommer kommunens krav om replanting av skog foran byggetrinn 1 og 2. Videre bekrefter tiltakshaver gjennomføring sommeren 2019.

Med vennlig hilsen

Erik Andreassen
Sivilarkitekt MNAL | Partner
HBA Arkitekter AS

¹ Illustrasjoner av visuelle konsekvenser

² Sammenstilling av plassering av tiltak

³ Kart over replanting av trær