

Saksframlegg

Saksb: Kenneth Ulen

Arkiv: FEIGB 85/388 18/4801-11

Dato:
05.06.2019

Saken behandles slik:

UTVALG

Utvalg for plan og samfunnsutvikling

MØTEDATO

13.06.2019

UTVALGSSAKNR

UPS-/

**PLASSERING - NYBYGG LEILIGHETSBYGG - 21 LEILIGHETER - SOLHØGDA
GNR/BNR 85/388 - SOLHØGDAVEGEN - SOLHØGDA EIENDOM AS**

Tjenesteområdeleders innstilling:

Søknad om tillatelse til tiltak (rammesøknad) behandles av tjenesteområde byggesak. I tillatelsen tas følgende vilkår inn, i tillegg til eventuelle andre vilkår:

- Bygningen skal endres i forhold til plassering, slik at nedtrappet fasade forholder seg til åskammen mot vestre plangrense. Slik at den nedtrappede fasaden blir mer parallell i forhold til åskammen og plangrensen i vest. Dette ihht reguleringsbestemmelse § 2.5 pkt 5. Endring av tiltaket skal godkjennes senest sammen med behandling av igangsettingstillatelse.

Vedlegg:

Reguleringsplan

Reguleringsbestemmelser

Situasjonskart

Situasjonsplan

Følg brev til søknad

Landskapsbeskrivelse

Arkitektonisk beskrivelse

Tegninger fasader

Perspektiv

Redegjørelse vedrørende plassering (30.11.2018)

Reguleringsplan med takplan

Tilbakemelding vedrørende plassering – e-post korrespondanse

Illustrasjon for å vise retning mot byen (Lhmr kirke)

Redegjørelse med illustrasjoner (25.03.2019)
Redegjørelse fra ansvarlig søker
Illustrasjoner fjernvirkning
Nabomerknader med kommentarer fra ansvarlig søker

Sammendrag:

HBA Arkitekter AS søker på vegne av tiltakshaver Solhøgda Eiendom AS, om oppføring av 21 leiligheter i en boligblokk (lamellblokk) på Solhøgda. Dette er tredje og siste byggetrinn som ligger på byggeområde B2 på Solhøgda.

Administrasjon har vurdert tiltakets plassering til å være i strid med reguleringsbestemmelse 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.

Slik saken foreligger vil tilbaketrunkne etasjer forholde seg mot nord-nordøst, og ikke mot vest

som bestemmelsene tilsier. Dette vil gi en silhouett/fjernvirkning som ikke er ønskelig og som vil være i strid med reguleringsbestemmelsene.

Det har vært dialog mellom kommunen og ansvarlig søker/utbygger i forhold til plassering og vinkling/vridning av bygningen. Tjenesteområde byggesak har anmodet om at bygningens plassering blir rettet til å være i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Bakgrunn:

På bakgrunn av dialog mellom tjenesteområde byggesak og ansvarlig søker vedrørende plassering, samt henvendelse til politisk ledelse, ble det besluttet å orientere om saken i Utvalg for plan og samfunnsutvikling i møte 16.05.2019.

Utvalget ønsket å få tilbake forholdet vedrørende plassering som sak. De øvrige forholdene i byggesaken behandles av tjenesteområde byggesak.

Fakta:

- Beskrivelse av saken:
Det er søkt om oppføring av 21 leiligheter i en boligblokk (lamellblokk), med fem etasjer, hvor 4. og 5. etasje er tilbaketrunket. Boligblokken er tredje og siste byggetrinn på byggeområde B2 på Solhøgda og utgjør område nord-øst for byggetrinn 1 og 2. Mellom byggetrinnene er det regulert en hensynsone landskap, en slik hensynsone er også regulert øst for dette tiltaket.
Det skal etableres parkeringskjeller med 21 p-plasser samt sportsbod til hver boenhet. I tillegg er det planlagt 11 p-plasser ute.

Byggetrinn 3 vil få tilsvarende utforming som de øvrige byggetrinnene. Bygningens lengde blir 40,5 meter. Bygningen blir delt opp ved at inngangspartiet og trapperommet er markert. Inngangspartiet og basen i første etasje markeres som et eget arkitektonisk element. På vestsiden er det tilstrebet å skape relieff og skyggevirkning ved at balkongene er trukket inn i bygningskroppen. Det foreligger nabomerknader til tiltaket.

Det er plassering/vridning av bygningen som er vurdert til å være i strid med områdets reguleringsplan med bestemmelser.

- Forholdet til overordnede planer:
I gjeldende reguleringsplan for Solhøgda, godkjent av kommunestyret 26.09.2013, er tomta regulert til (B2) boligbebyggelse – blokkbebyggelse, med en tomteutnyttelse på 25 % BYA.
- Juridiske forhold:
Det er ikke søkt om dispensasjon ihht Plan- og bygningsloven §19. Ut fra dette er det dermed ikke anledning til å gi tillatelse tiltaket uten vilkår om endret plassering, siden tiltaket er vurdert til å være i strid med reguleringsbestemmelser.

Vurdering:

Tjenesteområde byggesak har vurdert søknaden slik at det kan gis tillatelse på vilkår om at bygningens plassering blir endret, slik at det blir i tråd med reguleringsplan med bestemmelser.

Reguleringsplankartet illustrerer to bygninger på omsøkt eiendom. Tjenesteområde byggesak har vurdert dette forholdet og kommet til at å kun bygge en bygning ikke er i strid med reguleringsplan. Men at det er plasseringen som er viktig og som er omtalt i bestemmelsene.

Alternativet er å gi søknaden avslag med hjemmel i at plassering er i strid med «Reguleringsplan for Solhøgda» § 2.5 pkt 5:

Bebyggelsen skal utformes og organiseres slik at den får en begrenset fjernvirkning. Bebyggelsen trappes ned fra tilbaketrukne 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.

Samt med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 29.1:

§ 29-1. Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

Under har vi tatt inn (som også er kommunisert med ansvarlig søker/tiltakshaver) deler av grunnlaget for reguleringsbestemmelsene og som eksempel er planbeskrivelsen utarbeidet av tiltakshaver. Vi har markert noe i dette materiale, men viser til at alt dette materiale er viktig for å forstå bestemmelsene i plan. Ut fra dette mener vi det omsøkte tiltaket i forhold til plassering, er i strid med bestemmelsene.

I planbeskrivelsen listes opp følgende prinsipper som er lagt til grunn for bebyggelsen i B2:

Bebyggelsen er organisert i to områder/tun for å begrense terrenginngrepene og for å bevare mest mulig vegetasjon mellom bebyggelsen.

- Det største tunet med tre bygninger er foreslått plassert på samme sted som eksisterende bebyggelse. Dette for å utnytte den flate delen av tomten og for å bygge mest mulig på allerede bearbejdet terreng slik at naturlig vegetasjon kan beholdes i størst mulig grad.
- Det minste tunet med to bygninger er foreslått plassert på en del av ryggen hvor terrenget er relativt flatt. Dette for å begrense omfanget av skjæringer/fyllinger.
- I det største tunet er spesielt verdifulle store, enkeltrær registrert. Ved plassering av bebyggelsen er det tatt hensyn til disse. Atkomstveien til området er trukket østover slik at eksisterende skog kan beholdes bak (øst for) bebyggelsen. De høyreste trærne vil danne en viktig vegetasjonsskjerm bak bebyggelsen.
- Sammenhengende grøntarealer langs ryggen er forsøkt beholdt for å skjerme bebyggelsen slik at landskapets naturlige horisontvirkning i størst mulig grad beholdes. Sammenhengende grøntarealer vil også gi god bokvalitet til boligene.
- Bebyggelsen er vinklet med kortsida mot byen slik at bebyggelsen skal være minst mulig eksponert sett fra byen og Messenlivegen. De ulike bygningsvolumene er også dreid noe i forhold til hverandre for å variere og bryte opp det visuelle inntrykket.
- Den mest eksponerte delen av bebyggelsen mot byen er foreslått i 3 etasjer. Lenger inn på ryggen er bebyggelsen foreslått med tilbaketrunket 4. og 5. etasje.
- Bebyggelsen er organisert slik at alle boliger og tilhørende uteplasser skal få gode sol- og utsiktsforhold og dermed god bokvalitet.
- Bebyggelsen er samlet i tun for å oppnå konsentrerte områder med bearbejdet og tilrettelagt uteareal, både av privat og halv-privat karakter. Uteområdene vil framstå som svært varierte – fra opparbejdede utearealer og lekearealer til naturtomt med urørt vegetasjon. Dette vil virke positivt for bokvaliteten.
- Parkering er hovedsakelig lagt til underetasje/parkeringskjeller for at utearealene i størst mulig grad skal benyttes til opphold framfor parkering.
- Gjennomgående gangforbindelse fra nord til sør i området opprettholdes - langs eksisterende Solhøgdeveg og på fortau langs ny atkomstveg.

Landskapsanalyse

Kommuneplanen stiller krav om en landskapsmessig vurdering av planområdet ved utarbeidelse av en detaljreguleringsplan. Rambøll har utarbejdet en landskapsmessig vurdering av området, rapport revidert 17.09.12. Rapporten ligger med som eget vedlegg.

I vurderingen er områdets landskapskarakter og planområdet i det store landskapsrommet beskrevet. Analysen inneholder en verdivurdering av planområdet med hensyn til:

- 1) Mangfold og variasjon, 2) tidsdybde og kontinuitet, 3) helhet og sammenheng, 4) brudd og kontrast, 5) tilstand og hevd, 6) innrykksstyrke og utsagnskraft, 7) Lesbarhet og 8) Tilhørighet og identitet.

Konklusjonen i konsulentrapporten er som følger:

«Planområdet er en del av de skogkledde åsryggene som avgrenser landskapsrommet Lillehammer by ligger i. Planområdet utgjør bare en mindre del av denne terrengformen og det ligger i den minst eksponerte delen hvor terrenget vender seg inn mot Årettadalen og Messenlivegen. Planområdet ligger også godt innenfor yttergrensen for bebyggelse mot sør i dette området. Dersom en velger riktig utbyggelsesmønster og form på bebyggelsen, vil en utbygging i dette området ha liten negativ påvirkning på landskapet. Bebyggelsen bør være konsentrert, slik at det blir mulig å bevare eksisterende vegetasjon mellom og bak bebyggelsen».

Den landskapsmessige vurderingen i konsulentrapporten er lagt til grunn for plassering og utformingen av bebyggelsen.

Terreng og landskapspleie

Terreng og vegetasjon er omtalt spesielt i landskapsvurderingen utarbeidet i konsulentrapporten fra Rambøll.

Forslagstiller har vektlagt vegetasjonens betydning som følger:

«Vegetasjon innenfor planområdet er viktig for hvordan området vil fremstå i nærvirkning og i fjernvirkning. Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet er også viktig for bokvaliteten. I planen er det derfor lagt vekt på å sikre større sammenhengende areal med eksisterende vegetasjon som strekker seg inn i utbyggingsområdet, mellom tunene og som avgrenser utbyggingsområdet mot sørøst. Ved å gi rom for en større sammenhengende grønnstruktur, vil en oppnå at bebyggelsen ikke blir dominerende i landskapsbildet, verken i fjern – eller nærvirkning. I planen er større sammenhengende områder med eksisterende vegetasjon sikret gjennom bruk av hensynssone. Dette gjelder eksisterende vegetasjon mellom og bak bebyggelsen. Spesielt verdifull vegetasjon er registrert, og bebyggelse søkt plassert slik at mest mulig av denne kan beholdes».

I landskapsvurderingen er det blant annet konkludert med at:

- *Byggehøyde bør være lavere mot skrenten, og høyere bakover.*

VURDERING

....Blokkene er lagt med kortsida ut mot dalen for å minske eksponering sett fra byen og samlet i tun slik at det er større sammenhengende grøntarealer mellom enhetene. Blokkbebyggelse gjør det mulig å ha en høy arealutnyttelse uten at dette går på bekostning av totalt bebygd areal. Det har vært gjennomført en landskapsmessig vurdering som underbygger dette. Landskapsvurderingen viser i tillegg at eksponeringen dempes ved gradvis å trappe ned bebyggelsen, fra 5 etasjer til 3 etasjer ytterst på åskammen.

KONKLUSJON

Planforslaget er i tråd med overordna føringer i kommuneplanens arealdel. Prosjektet bidrar til å dekke behovet for ny boligbygging i Lillehammer og gir et tilbud i denne bydelen. Hovedgrepene i planforslaget for bebyggelsesstruktur, grønnstrukturer og atkomstveg gir samlet et positivt inntrykk av prosjektet. Merknader etter offentlig ettersyn er langt på veg imøtekommet. I plankartet er det foretatt justeringer av vegnett som gir bedret trafiksikkerhet. Det er gjort presiseringer i bestemmelsene

som i større grad sikrer den estiske utforming av bebyggelsen og gir økt grunnlag for pleie og bevaring av vegetasjon. Endringene er mindre justeringer av positiv karakter og dermed av en slik art at nytt offentlig ettersyn vurderes til ikke å være nødvendig. Rådmannen vil allikevel gi uttrykk for en viss bekymring på et viktig punkt. Horisonten, toppen av åsene rundt byen har alltid vært viktig og det er lagt stor vekt på ikke å bryte denne med bebyggelse. Utredningene gir positivt resultat, men det er en usikkerhet i alle utredninger. Det er krevende å styre ivaretagelse av vegetasjon. Vegetasjon må også byttes ut og det tar tid før ny er på plass. En vil være enda sikrere på å bevare horisonten ved å redusere høyden eller endre plasseringen på blokkbebyggelsen. Rådmannen anbefaler allikevel at revidert planforslag godkjennes.

Konklusjon:

Tjenesteområde byggesak anbefaler Utvalg for plan og samfunnsutvikling å fatte vedtak som innstillingen over.

Lillehammer, 06.06.2019

Kjell Arve Bråtesveen
Tjenesteområdeleder