

Fra: Kjell Arve Bråtesveen [Kjell.Arve.Bratesveen@lillehammer.kommune.no]

Til: 'ERIK ANDREASSEN' [ea@hba.no]

Kopi: Stig Audun Melbø [Stig-Audun.Melbo@veidekke.no]; Kenneth Ulen [Kenneth.Ulen@lillehammer.kommune.no]

Sendt: 23.01.2019 11:49:08

Emne: Foreløpig svar nr. 2 i sak 18/4801

Vedlegg: 3322_001.pdf; image001.jpg

Vi viser til foreløpig svar 27.11.2018, og til telefonsamtaler hvor utfordringen i forhold til plassering har vært forklart flere ganger. Vi viser også til tilbakemelding fra dere om dette i e-post av 30.11.2018. Vi beklager at dette ikke har blitt besvart skriftlig tidligere, noe som skyldes blant annet stor arbeidsmengde.

Tjenesteområde byggesak/bygningsmyndigheten har i foreløpig svar bemerket at bygningen er plassert i strid med bestemmelsene i reguleringsplan.

Vi viser i tillegg til reguleringsbestemmelsene også til pbl. § 29.4, og beklager at forholdet ikke er rettet. Under har vi nå tatt inn 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. Vedlagt følger et kartutsnitt som viser retning slik Tjenesteområde Plan og miljø forstår retningen beskrevet i plan.

Det kan tyde på at dette grunnlaget ikke er tilstrekkelig hensyntatt i prosjekteringen. Ut fra dette synes tiltaket å være i strid med bestemmelsene. Utfallet av en videre behandling med bakgrunn i plassering vil dette medføre et avslag på søknaden.

Vi viser videre til møte 09.06.2017 med tilhørende møtereferat sendt HBA Arkitekter AS den 21.06.2017, hvor viktigheten av hvordan bygningene igjen får sin fjernvirkning mot horisonten blir omtalt, og hvor det er stilt krav til reparasjon av fjernet vegetasjon som skulle tas vare på og pleies.

Ut fra ovennevnte forventer vi at søknad i dette tiltaket blir rettet opp i tråd med bestemmelsene og intensjon bak denne.

Når det gjelder reparasjon av ulovlig avskoging venter vi fortsatt en plan over reparasjon både i omfang og fremdrift. Denne skal godkjennes av kommunen, slik som beskrevet i referatet fra møte. Videre minner vi om at det vil ikke bli gitt ferdigattest for noen av tiltakene før dette er behandlet.

-

Med vennlig hilsen

Kjell Arve Bråtesveen
tjenesteområdeleder byggesak



Storgata 51 - Serviceboks – N-2626 Lillehammer

Mob: 95 12 74 80

www.lillehammer.kommune.no

-

-

-

-

-

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 tomte og for å bygge mest mulig på allerede bearbeidet 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, enkelttrær 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 høyreiste 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 tilbaketrukket 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 bearbeidet og tilrettelagt uteareal, både av privat og halv-privat karakter. Uteområdene vil framstå som svært varierte – fra opparbeidede 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 utarbeidet 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 vegnettet som gir bedret trafikkikkerhet. Det er gjort presiseringer i bestemmelsene som i større grad sikrer den estiske utformingen 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.

Sendt: 30. november 2018 11:10

Til: Kenneth Ulen <Kenneth.Ulen@lillehammer.kommune.no>

Kopi: Kjell Arve Bråtesveen <Kjell.Arve.Bratesveen@lillehammer.kommune.no>; Stig Audun Melbø <Stig-Audun.Melbo@veidekke.no>

Emne: Re: Solhøgda - trinn 3.

Hei.

Tiltakets retning og plassering

Tiltakets plassering og retning er tilnærmet likt det som framkommer på reguleringskartet av "planlagt bebyggelse illustrasjon - ikke juridisk bindene». I stedet for to bygg er det søkt om ett bygg som er noe lengre enn det som er illustrert ifm reguleringen. Det er valgt å plassere bygget lengst nord-øst på tomte for å opprettholde gode solforhold på utearealene og tilrettelegge for god adkomst til bygget.

Det rammesøkte tiltaket er dreid 11 grader ift bygg 5 som er illustrert på reguleringsplanen, og 23 grader ift bygg 4. Bygget er dreid for å øke avstanden til Solhøgdevegen og for at bygget skal følge høydekurven.

Utforming

Byggets fjerde og femte etasjer er trukket tilbake tilsvarende som for byggetrinn 1, Solhøgdevegen 47-49 og byggetrinn 2, Solhøgdevegen 43-45. Det er tegnet inn en siktlinje lik 30 grader på lengdesnittet. Tiltaket er tre etasjer ytterst på åskammen mot vestre plangrense. Dette samsvarer med det som vist i «Saksfremlegg - Reguleringsplan for Solhøgda» vedlegg 5, «Illustrasjonplan for blokkbebyggelse B2» datert 24.01.2013. Vi mener det rammesøkte tiltaket er iht reguleringsplanens intensjoner.

Reguleringsbestemmelsene skal sikre at bebyggelsen utformes og organiseres slik at den får en begrenset fjernvirkning. Ett bygg på den mindre delen av B2 gjør at det blir mindre eksponert mot skrenten slik at fjernvirkningen blir mindre. Det samme gjelder for fjernvirkningen nord fra Messenlivegen. Bygget vil stå lavere i terrenget enn om det sto lenger sør på tomte.

Se vedlagte illustrasjon A10-c02 hvor forholdet mellom illustrert planlagt bebyggelse og rammesøkt bebyggelse fremkommer. Vi legger også ved vedlegg 5 fra "Saksfremlegg - Reguleringsplan for Solhøgda".

Med vennlig hilsen

Erik Andreassen

Sivilarkitekt MNAL | Partner

414 61 061 | ea@hba.no

HBA ARKITEKTER AS

Grensens 3, 0159 Oslo

www.hba.no

27. nov. 2018 kl. 14:19 skrev Kenneth Ulen <Kenneth.Ulen@lillehammer.kommune.no>:

Hei igjen.

Vi er i gang med behandling av trinn 3 på Solhøgda.

Har spørsmål knyttet til plassering og tilbaketrunkne etasjer.

Dette bygget har en litt forskjellig plassering (vridning mot retning) enn trinn 1 og 2.

Det kan synes som plassering er 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 nå synes det som om tilbaketrukne etasjer forholder seg mot nord-nordøst, og ikke mot vest som bestemmelsene tilsier.

Ut fra dette må vi be om at dette blir redegjort for, og hvilke vurderinger som er gjort i forhold til dette.

Med vennlig hilsen

Kenneth Ulen

<image001.jpg>

Tjenesteområde byggesak

Telefon: [610 50974](tel:61050974)