

PLANBESKRIVELSE

FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN

KVARTAL 10

gamle brannstasjon

LILLEHAMMER KOMMUNE



Forslagsstiller: Thor Bergseng & CO AS

Plan-ID: 2020p190e18



Areal+ AS	www.arealpluss.no	erik.sollien@arealpluss.no	Org.nr. 920 798 462
	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Avd. Lillehammer	Storgt. 64A, 2609 Lillehammer	Storgt. 64 A	61 24 57 70
Avd. Gjøvik	Ringvegen 26, 2815 Gjøvik	Ringvegen 26	90 97 37 51
Avd. Fåvang	Fåvangvegen 2, 2634 Fåvang	Fåvangvegen 2	61 24 57 70

Oppdragsgiver: Thor Bergseng & co AS

Rapportnavn: Planbeskrivelse - Detaljreguleringsplan for kvartal 10 – gamle brannstasjon

Dato: 21.02.2022

Prosjektnr: 12556

Oppdragsbeskrivelse: Hensikten er å utvikle kvartalet 10B (øst og nord for Nordsetervegen) til sentrumsformål, herunder bolig, forretning, tjenesteyting og kontor mm. Planen skal i tillegg sikre atkomst, grønstruktur og areal for infrastruktur.

Areal+ AS - www.arenalpluss.no

Oppdragsleder: Erik Sollien

Planbeskrivelse: Erik Sollien

Kvalitetskontroll: Espen Brustuen



Vedlegg:

- Reguleringsplankart datert 20.02.2022
- Reguleringsbestemmelser datert 15.02.2022
- Orientering til Planutvalget, 20-01-2022 – Status og sammendrag av redegjørelse
- ROS- analyse datert 21.02.2022.
- Sol- og skyggeanalyse Larkas Arkitekter datert 10.02.2022
- Oppriss, Larkas Arkitekter datert 10.02.2022
- Grunnundersøkelse – Løvlies Georåd, datert 22.01.2021
- Forhåndsuttalelser (samt sammendrag og vurdering av disse i planbeskrivelsen)
- Støyvurdering v/ Brekke og Strand, datert 24.06.2021
- Overvann beskrivelse av forslag v/ Erichsen og Horgen, datert 21.06.2021
- Vurdering av lokal luftkvalitet v/Norconsult, datert 23.06.2021
- Trafikkanalyse – adkomst og trafikk v/Norconsult, datert 30.06.2021
- Siktlinjer og sporingsanalyse v/Norconsult, datert 14.06.2021
- Skiltplan v/Norconsult, datert, datert 14.06.2021
- Kulturminner og kulturmiljø, Larkas, datert 24.06.2021

Illustrasjoner i planbeskrivelsen: Larkas AS.

Innhold

1	INNLEDNING, FORMÅLET MED PLANARBEIDET	5
2	PROSESS OG MEDVIRKNING	6
2.1	OPPSTART	6
2.2	PLANPROSESS	6
2.3	BEARBEIDET FORSLAG – HØSTEN 2021	6
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON	7
3.1	BELIGGENHET OG INNHOLD	7
3.2	GAMLEVEGEN OG BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE I KV.10B	12
3.3	OMGIVELSER	15
3.4	BARN OG UNGES INTERESSER	18
3.5	NÆRMILJØ OG LOKALISERINGSFAKTORER	20
3.6	ANNET	20
4	RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	22
4.1	NASJONALE FØRINGER	22
4.2	REGIONALE FØRINGER	23
4.3	KOMMUNALE/REGIONALE FØRINGER	23
4.4	GJELDENDE REGULERINGSPLAN	26
4.5	MULIGHETSSTUDIET	27
4.6	TRAFIKK OG FORBINDELSESLINJER	28
4.7	OPPRINNELIG FORSLAG - 2020	29
4.8	VARELEVERING	30
4.9	TILBAKEMELDING FRA LILLEHAMMER KOMMUNE	32
5	PLANFORSLAGET	33
5.1	FORSLAGET - KVARTALSBEBYGGELSE	33
5.2	BYGNINGSPRINSIPP	36
5.3	LEILIGHETSTYPER OG BOMILJØ	39
5.4	ARKITEKTUR OG MATERIALBRUK	40
5.5	BYGGEHØYDER	42
5.6	STØY- OG LUFTKVALITET	45
5.7	UTOMHUS; LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREALER	46
5.8	FORRETNING, KONTOR, TJENESTEYTING	47
5.9	REGULERINGSFORMÅL	47
5.10	TRAFIKK OG PARKERING	48
5.11	OVERVANN OG FLOM	50
5.12	RENOVASJON	51
5.13	UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIG BOENHET	52

5.14 KLIMA OG ENERGI.....	52
6 ANDRE KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	53
6.1 SOL- OG SKYGGEFORHOLD.....	53
6.2 STØY	53
6.3 LUFTKVALITET.....	54
6.4 FOLKEHELSE	54
7. INNKOMNE MERKNADER.....	55
7.1 FORHÅNDSUTTALELSER.....	55
7.2 OFFENTLIG ETTERSYN	66

1 INNLEDNING, FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Kvartal 10B – gamle brannstasjonen ble overtatt av Thor Bergsens & co AS i 2020. Eiendommen ble solgt av Lillehammer kommune. Lars Skrefsrudsgate 2 ble overdratt Thor Bergsens & co AS ved kjøp av aksjene i Ramsøy Eiendom 01.01.2021. Thor Bergsens & co AS har videre inngått opsjonsavtale for kjøp av Nordsetervegen 8 (Bergs hotell). Oppkjøp og opsjonsavtale gjør at Kvartal 10B kan planlegges for samlet utvikling.

Planområdet omfatter hele kvartal 10 (B og C), og er avgrenset av Tomtegata i nord, Lars Skrefsruds gate i øst, Nordsetervegen i sør og Gamlevegen i vest. Hensikten er å utvikle kvartalet 10B til sentrumsformål, herunder bolig, forretning, tjenesteyting og kontor mm. Planen sikrer i tillegg atkomst, grønstruktur og areal for infrastruktur. Det foreligger ikke utbyggingsplaner for kvartal 10C – Gamlevegen 89A og B. Disse eiendommene er derfor regulert i henhold til dagens bruk/utnyttelse.

Denne planbeskrivelsen omtaler derfor utbyggingsprosjektet i kvartal 10B.

Kvartal 10B består av gamle Lillehammer brannstasjon samt 2 bevaringsverdige bygninger. Nordsetervegen 8 (Bergs hotell - 1 etasjes trehus) og Lars Skrefsrudsgate 2 (Ramsøy-bygget - hjørnegården i tegl). Disse er ikke fredet, men regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan. For å legge til rette for utvikling i kvartalet forutsettes det at Nordsetervegen 8 blir fjernet / flyttet. Planforslaget vurderer at Lars Skrefsrudsgate nr. 2 (Ramsøy-bygget) kan stå og at ny bebyggelse kan tilpasses dette.

Planarbeidet ble innledet med oppstartsmøte 14/9-2020 der forslagsstiller orienterte om ønsket om å utvikle KV 10B til boliger/forretning/kontor. Planinitiativet er i tråd med kommunens ønsker om utvikling av kvartalet til sentrumsformål. Både nærheten til sentrum og den pågående utvikling av boliger rundt denne gjør det naturlig at eiendommen utvikles.

Planarbeidet har lagt vekt på tilpasning til omkringliggende bebyggelse og spesielt bevaringsverdig bebyggelse i Lars Skrefsrudsgate 2 (Ramsøy-bygget - hjørnegården i tegl). Det er også lagt vekt hensynet til og trehusbebyggelsen i området – spesielt nord for krysset Tomtegata - Lars Skrefsrudsgate.

Ny bebyggelse, er foreslått med variasjon i høyder, volum og materialbruk. Tiltakshaver legger også stor vekt på å sikre høy kvalitet i arkitektur, materialbruk og utomhusarealer for å bidra til at området som helhet får et kvalitetsløft.

Rasjonell og høy utnyttelse i et sentralt byområde vil være en direkte oppfølging av de signaler som gis av statlige og regionale myndigheter for bolig- og miljøpolitikken. Forslagsstiller mener området er svært godt egnet til fortetting med boligutbygging. Området ligger svært gunstig til med kort avstand til Lillehammer sentrum, nærhet til både sykkelaksen i Storgata og kollektivaksen i Nordsetervegen. Videre vil all fortetting i sentrum bidra til å sikre både næringsgrunnlag og arbeidsplasser.

Saken er igangsatt som en parallelle prosess av plan- og byggesak. Forslaget er visualisert gjennom volumstudier og illustrasjoner av konkrete utbyggingsforslag. Et omforent forslag vil bli innarbeidet i plankart og bestemmelser og være skreddersydd til dette prosjektet.

Arbeidet utføres i samarbeid mellom **Larkas AS** og **Areal+ AS** på vegne av tiltakshaver **Thor Bergsens & co AS**. **Norconsult** har utarbeidet trafikkanalyse, beregnet sporingsanalyser, skiltplan og analyse luftkvalitet. **Brekke og Strand AS** har utført støyberegning, mens **Erichsen & Horgen AS** har utarbeidet plan for overvann.

2 PROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Oppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte i Lillehammer rådhus 14. september 2020.

Varsling av oppstart ble sendt naboer og aktuelle instanser 30. oktober og kunngjort i GD 31. oktober, med frist for forhåndsuttalelser 1. desember 2020. Det kom inn 10 innspill som er referert i kapittel 7.

2.2 Planprosess

Under vises saksgangen i planprosessen.

DATO	MILEPÆLER OG MØTER
31. okt. 2020	Kunngjøring av oppstart planarbeid
19. nov. 2020	Åpent plankontor
1. des. 2020	Frist forhåndsuttalelser fra naboer og høringsinstanser
30. juni. 2021	Innsending kommunen for førstegangs behandling
	Førstegangs behandling i utvalg for plan og samfunnsutvikling
	Offentlig ettersyn av planforslaget
	Andregangs behandling i utvalg for plan og samfunnsutvikling
	Vedtak i kommunestyret

I tillegg til den formelle prosessen beskrevet over har det vært avholdt følgende møter/presentasjoner:

- 22.10.2020 – Orientering i Planutvalget
- Våren 2021 Flere arbeidsmøter med Lillehammer kommune, IFK og SVV
- 30.06.2021 Innsending reguleringsplanforslag til første gangs behandling
- 13.09.2021 Tilbakemelding fra Lillehammer Kommune på tilsendt planforslag.
- 23.09.2021 Avklaringsmøter med Lillehammer Kommune
- 28.09.2021 Forslagsstiller - innsending av dokumentasjon til Regionalt
- 29.09.2021 Regionalt Planforum
- 08.10.2021 Referat fra Regionalt Planforum
- 20.10.2021 Tilbakemelding fra Fylkeskommunen etter Regionalt Planforum
- 03.11.2021 Avklaringsmøte med Lillehammer Kommune og IFK-kulturarvenheten
- 20.01.2022 Orientering til Planutvalget

2.3 Bearbeidet forslag – høsten 2021

Forslagsstiller har gjennom høsten 2021 bearbeidet og justert planforslaget etter tilbakemeldinger og innspill fra Lillehammer kommune, samt regionale og statlig myndighet. Utviklingen av prosjektet fra oktober 2020 fram til presentasjon i Planutvalget 20. januar 2022 går fram av vedlegg: «Status og sammendrag av redegjørelse 20.januar 2022». Dokumentet belyser sentrale forutsetninger som er lagt til grunn samt prosjektets utvikling - blant annet med hensyn til arkitektonisk utforming, materialbruk, møne- og gesimshøyder og tilpasning til strøkets karakter med mer.

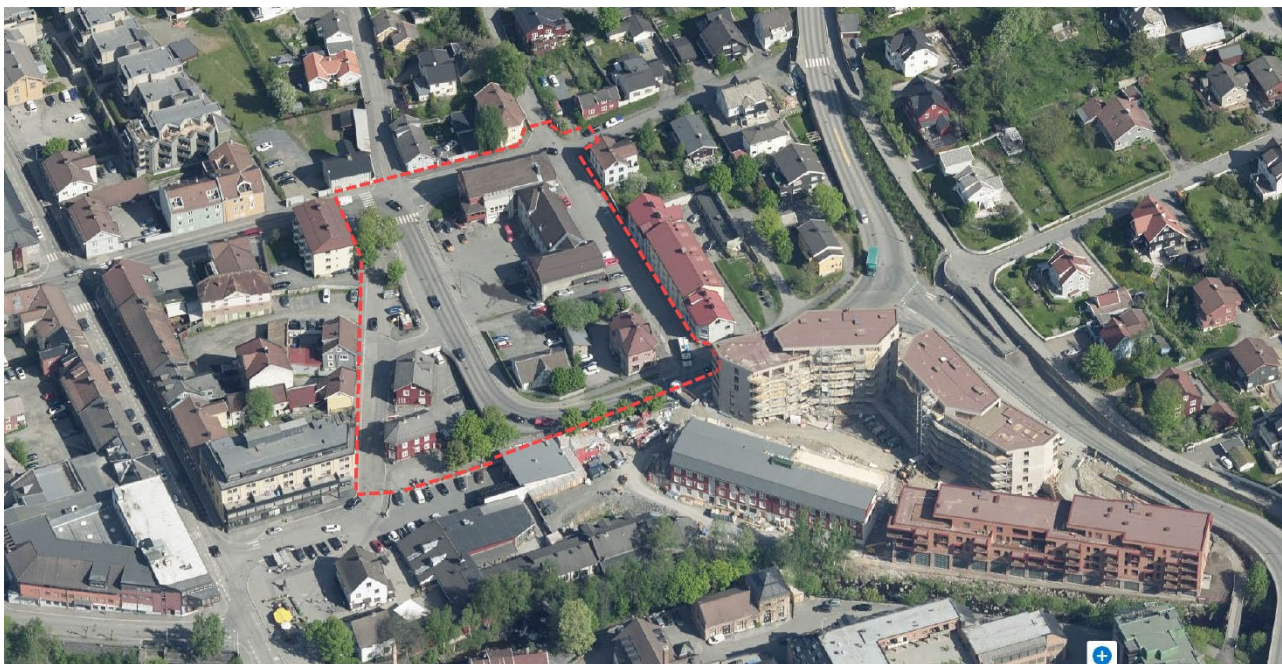
Vi mener dokumentet belyser og svarer opp tilbakemeldinger gitt av planmyndigheten i perioden etter 30.06.2021. Illustrasjonene omtalt som versjon D, høst 2021 er nå utbyggers forslag til løsning og lagt til grunn for revidert planforslag med vedlegg.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

3.1 Beliggenhet og innhold

Planområdet omfatter hele kvartal 10 (B og C), og er avgrenset av Tomtegata i nord, Lars Skrefsruds gate i øst, Nordsetervegen i sør og Gamlevegen i vest. Hensikten er å utvikle kvartalet 10B (øst og nord for Nordsetervegen) til sentrumsformål, herunder bolig, forretning, tjenesteyting og kontor mm. Planen skal i tillegg sikre atkomst, grønnstruktur og areal for infrastruktur.

Kvartal 10B består av gamle Lillehammer brannstasjon samt 2 bevaringsverdige bygninger. Nordsetervegen 8 (Bergs hotell - 1 etasjes trehus) og Lars Skrefsrudsgate 2 (Ramsøy-bygget - hjørnegården i tegl). Disse er ikke fredet, men regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan. For å legge til rette for utvikling i kvartalet forutsettes det at Nordsetervegen 8 blir fjernet / flyttet. Planforslaget regulerer at Lars Skrefsrudsgate nr. 2 (Ramsøy-bygget) kan stå. Planen sikrer en tilpasning mellom Ramsøy-bygget og ny bebyggelse.



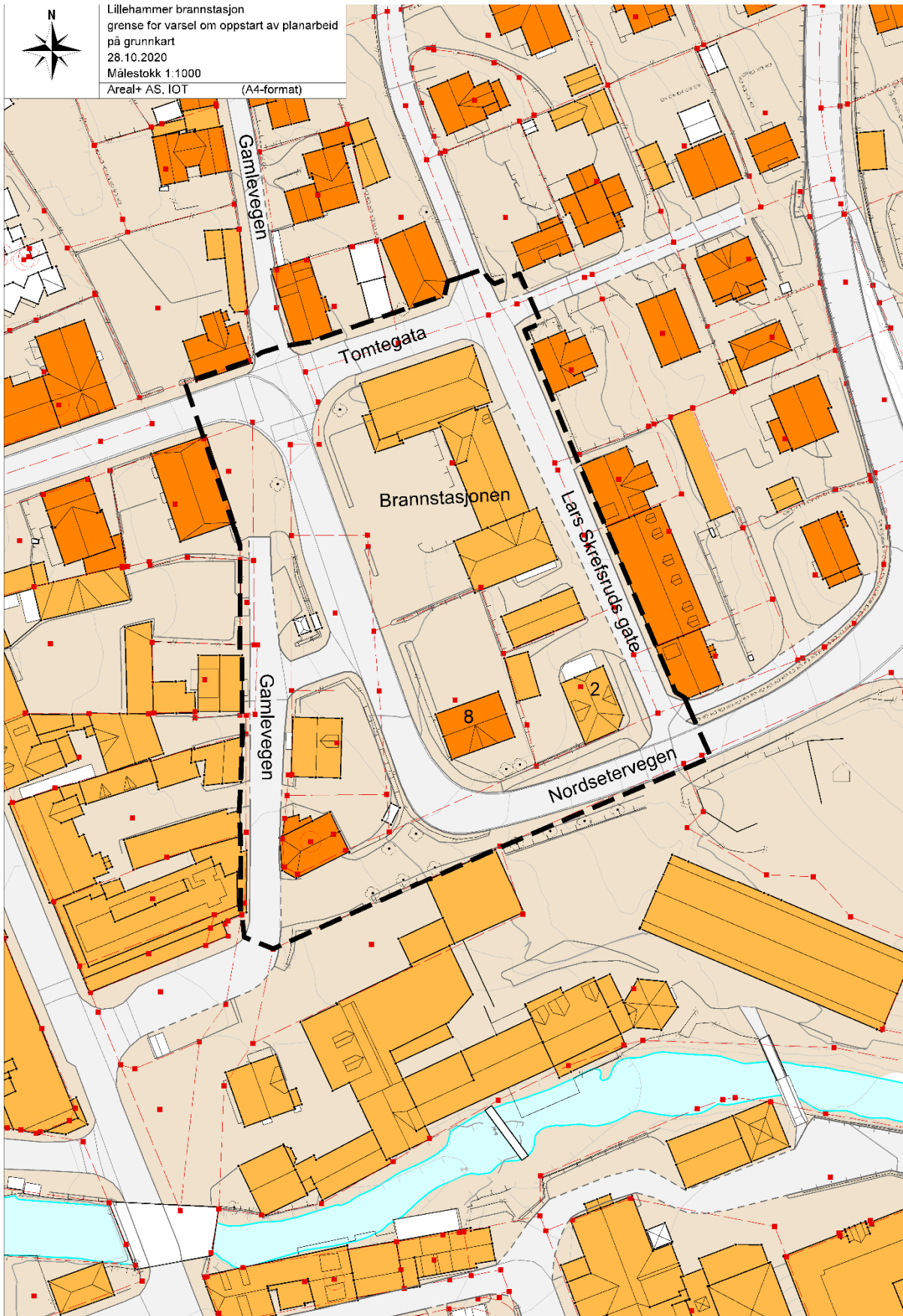
Planområdet - Kvartal 10B og 10C

Planens avgrensning - utover Kvartal 10B - er i tråd med kommunens ønske om helhetlig planområde og for å ivareta forhold knyttet til infrastruktur og hensynet til kulturmiljø langs Gamlevegen.

Følgende eiendommer er inkludert: gårdsnummer 200 med bruksnummer 4, 5, 9, 10, 113, 109, 160, 252, 254, 276, 278, 1247, 272, 1192, 1192, 1409, 1622, 1901. Se kart nedenfor for planavgrensning.



Lillehammer brannstasjon
grense for varsel om oppstart av planarbeid
på grunnkart
28.10.2020
Målestokk 1:1000
Areal+ AS, IOT (A4-format)



Planavgrensningen vist med eiendoms-/situasjonskart.

Lillehammer brannstasjon har lenge vært en markert bygningsmasse i Lillehammers bybilde. Bebyggelsen er tilbaketrasket fra Nordsetervegen med en bebyggelsen som i hovedsak følger gateløpene i Tomtegata og Lars Skrefsrudgate.



Brannstasjonen sett fra Nordsetervegen

Ramsøy-bygget vender seg mot Nordsetervegen og avslutter kvartalet mot Lars Skrefsrudgate. Bygget er et hjørnebygg fra ca. 1915 og bygget i tegl. Bygget er godt synlig i bybildet og det har en næringsvirksomhet i byggets første etasje og i kjelleretasjen.



Ramsøy-bygget sett fra Nordsetervegen – Mesna-kvartalet i høyre bildekant.

Trafikk og parkering:

Dagens adkomst til brannstasjonen skjer via 2 avkjørsler i Nordsetervegen. I tillegg er det utkjøring fra parkeringsplass i Nordsetervegen 8.



2 Utkjøringer fra Brannstasjonen + 1 fra parkering ved Bergs hotell til Nordsetervegen

Lars Skrefsrudsgate er det fortau langs østre vegkant. Arealene mellom kjørebana og Brannstasjonene benyttes delvis til parkering. Gående går delvis i kjørebana mot fotgjengerovergangen mot Mesna-kvartalet.



Fra brannstasjonen er parkering og utkjøring fra garasjer mot Lars Skrefsrudsgate

Mot Tomtegata følger brannstasjonen gateløpet. Det er i dag smalt fortau og 4 langsgående parkeringsplasser.



Tomtegata

Teknisk infrastruktur:

Kommunalt vann- og avløpsnett er lagt i midten av gateløpene. Overvannsledning ligger sør for Nordsetervegen og overvann ledes ut i Mesna-elva. Brannstasjonens tilknytningspunkt for vann og spillvann er i krysset Tomtegata/Norsetervegen.

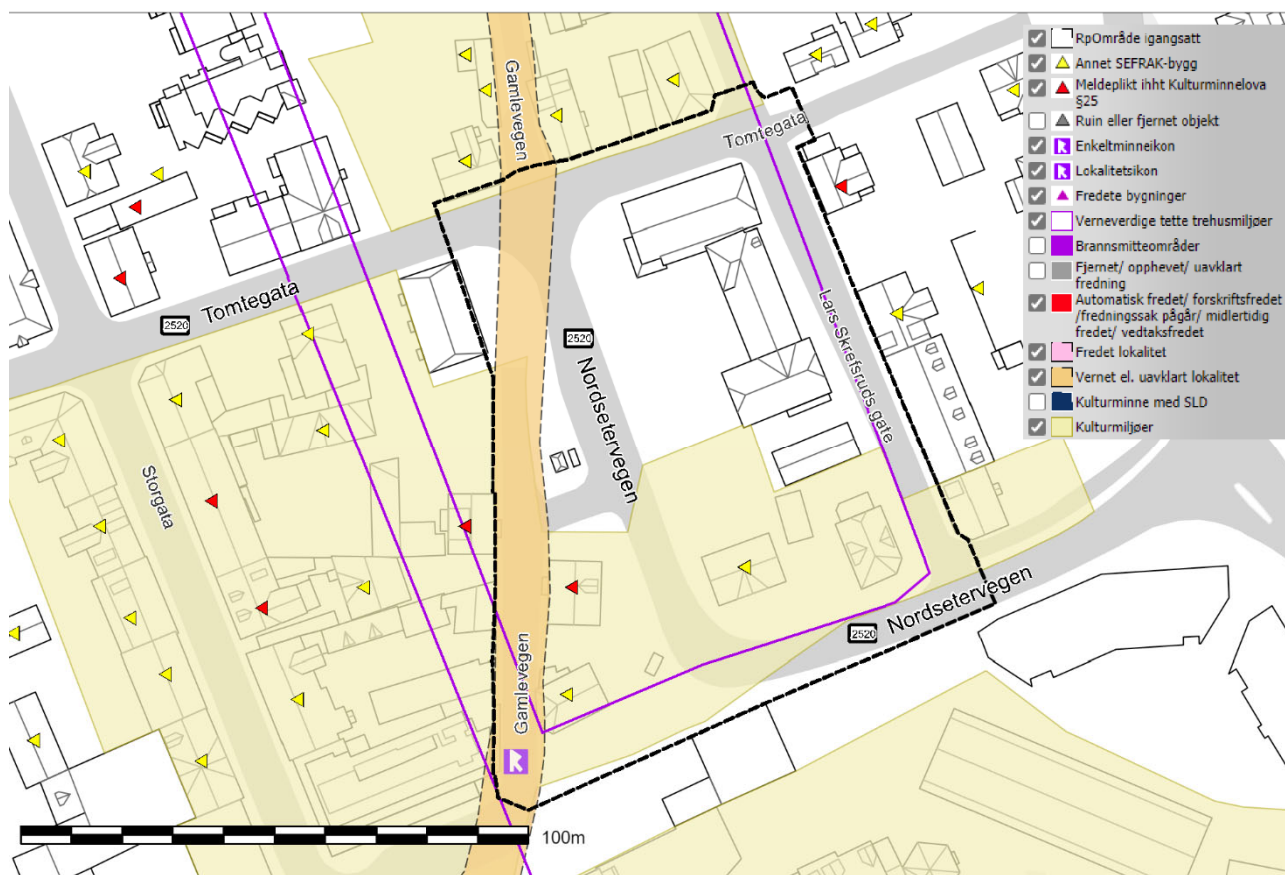
Elvia har kabelanlegg i gatenettet og med trafo mellom Nordsetervegen og Gamlevegen. Det er avklart med Elvia at planlagt utbygging innebærer behov for økt strømforsyning og en ny trafo-stasjon i dette området.



Eksisterende trafo langs Gamlevegen må forsterkes

Kvartalet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og ny bebyggelse vil bli tilknyttet dette.

3.2 Gamlevegen og bevaringsverdig bebyggelse i KV.10B



Temakart Kulturminner – sammenstilt med plangrense for reguleringsplan for KV.10

Gamlevegen

Planområdet ligger midt imellom NBI-områdene «Lillehammer sentrum» og «Gamlevegen kunstnerboliger». I tillegg går Gamlevegen, som er en del av den gamle Trondhiemske kongeveg og pilgrimsleden gjennom planområdet. Før utbetringa av vegparsellen på slutten av 1600-talet var vegen en kløvveg. Litt før 1800 ble vegen modernisert, og var den første ferdselsvegen til og fra Lillehammer som ble beregna for kjøretøy. Pilgrimsleden fra Hamar følger Gamlevegen gjennom Lillehammer. [Kilde Askeladden.ra].

Kvartal 10B består av gamle Lillehammer brannstasjon samt 2 bevaringsverdige bygninger. Nordsetervegen 8 (Bergs hotell - 1 etasjes trehus) og Lars Skrefsrudsgate 2 (Ramsøy-bygget - hjørnegården i tegl). Disse er ikke fredet, men regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan.

Innlandet fylkeskommune skriver i sin uttale at:

Tilpasningen til kulturmiljøet er svært viktig for å ivareta Lillehammers identitet.

Det er to bygg innenfor planområdet som er regulert til bevaring, Lars Skrefsrudsgate 2 (Bergs hotell) og Nordsetervegen 8 (Ramsøy-bygget). Hotellet er fra omkring år 1900, Senere har det vært i bruk som kontor. Det er en autentisk bygning, men grunnet omleggingen av Nordsetervegen ble det liggende uten naturlig kontekst og ble vanskelig å anvende. Bygningen har stått tom i mange år. Fylkeskonservator vil ikke motsette seg at bygningen flyttes.

Ramsøy-bygget



Innlandet fylkeskommune skriver:

Ramsøy-bygget er trolig fra tidlig 1900-tall og bygget i tegl. Bygget er godt synlig i bybildet og det har vært næringsvirksomhet i byggets første etasje inntil nylig. Fylkeskonservator vurderer bygningen som viktig for å bevare karakteren i området. Den bør fortsatt være frittliggende og høyden på bygningen bør være retningsgivende for ny bebyggelse i denne delen av kvartalet slik at verneverdiene ikke forringes.

Berg hotell

Hotellet er fra omkring år 1900, Senere har det vært i bruk som kontor. Det er en autentisk bygning, men grunnet omleggingen av Nordsetervegen ble det liggende uten naturlig kontekst og ble vanskelig å anvende. Bygningen har stått tom i mange år. Store deler av tomta benyttes i dag til parkering.



Bergs hotell sett fra sør (Nordsetervegen)

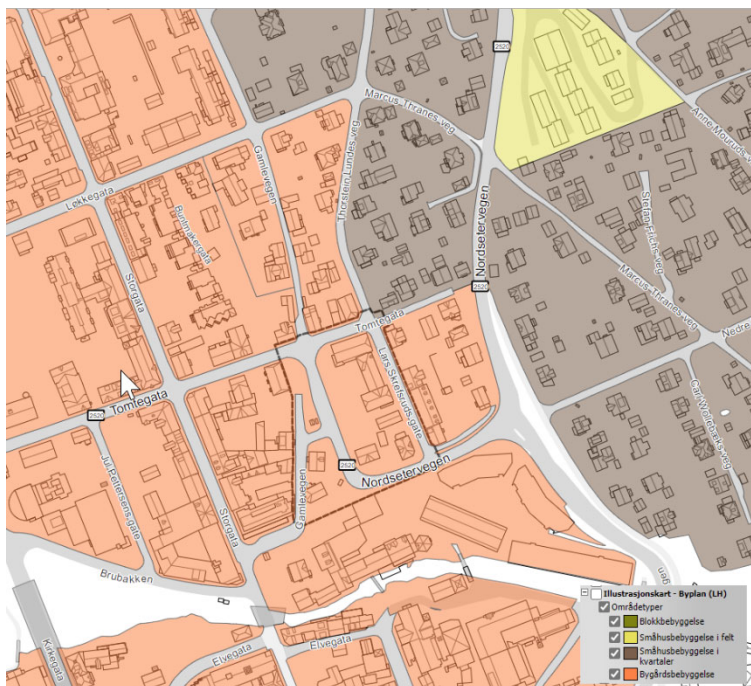


Bergs Hotell (Nordsetervegen 8) sett fra nordvest

3.3 Omgivelser

Omgivelsene inneholder en stor spennvidde mht. bygningenes alder og byggeskikk. Planområdet ligger imellom NB!-områdene «Lillehammer sentrum» og «Gamlevegen kunstnerboliger». I tillegg går Gamlevegen, som er en del av den gamle Trondhiemske kongeveg og pilegrimsleden gjennom planområdet.

Planområdet ligger i sonen definert som bygårdsbebyggelse i Byplanen og grenser mot småhusbebyggelse i kvartaler – nord for Tomtegata/Thorstein Lundes veg.



Bebyggelsen langs denne delen av Gamlevegen består hovedsakelig av 2 etasjes trehusbebyggelse. I krysset Gamlevegen / Nordsetervegen er det oppført 3 etasjes leilighetsbebyggelse i mur og valma tak.



Gamlevegen - den gamle Trondhiemske kongeveg og pilegrimsleden

Bebyggelsen langs Tomtegata og Torstein Lundes veg består av 1 – 2,5-etasjes trehus. I Lars Skrefsrudgate er det 2,5 etasjes trehus i kombinasjon med 3 etasjes leilighetsbebyggelse i mur på høy sokkel.



Lars Skrefsrudgate. Ramsøy-bygget i venstre bildekant

Planområdet ligger i en del av sentrum med høy byggeaktivitet. Sør for Nordsetervegen er leilighetsbebyggelsen i Mesnakvartalet oppført i tegl med 6 etasjer og tilbaketrukket 7 etasje.



Mesnakvartalet mot Nordsetervegen

I tillegg er det flere bygninger i nærområdet som er blant de høyeste i byen (Lillehammer Tårn, Bryggerikvartalet, YK-huset etc.



Lillehammer Tårn



Bryggerikvartalet

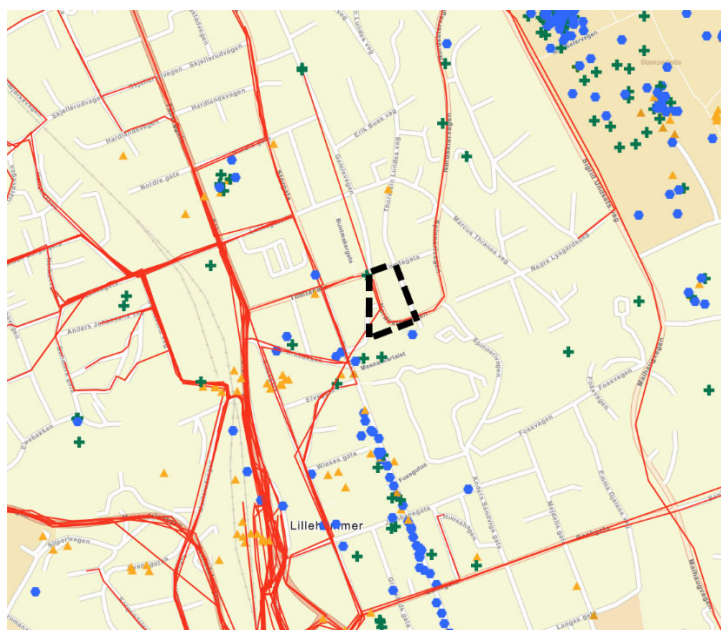
3.4 Barn og unges interesser

Lek og uteopphold: Pr. i dag er det - innenfor planområdet - ikke arealer som benyttes til lek eller opphold for barn og unge. I nærområdet er Nordre Park oppgradert i 2019 og har blitt en populær lekeplass og møteplass for barn og unge i alle aldre. I tillegg vil Terrassen bli ferdig sommeren 2021 som et felles uterom for byens befolkning. I tillegg er nytt uteområde tilrettelagt langs Mesnaelva i Mesnakvartalet.

Skolevei: Kvartal 10B ligger i Nordre  l skolekrets og for barn som bor i her er det flere alternative ruter, for eksempel via Gamlevegen eller Thorstein Lundes veg til fotgjengerovergang over Sigrid Undsets veg og videre opp Gj rttervegen.



Det er gjennomført barnetråkkregistrering ved Lillehammerskolene i 2017. Registreringene viser at Gamlevegen og Nordsetervegen som forbindelseslinjer, men at målpunktene er i Lillehammer sentrum (Storgata og Skysstasjonen)



Planområdet og barnetråkkregistreringer

Tilbud i nærområdet:

For større barn som er trygge i trafikken kan nevnes følgende aktivitetsområder innenfor gang- og sykkelavstand:

- Ungdomsaktiviteter i Plan B og Kulturhuset Banken.
- Mesnaelva/Badedammen (ca. 600 m.).
- Stampesletta/Kristins/Håkons Hall (ca. 900 m)
- Terrassen/Lilletorget: tilrettelagt for lek og uteopphold: ca. 200 m.



Terrassenferdig sommeren 2021 (foto H.Øistad).

3.5 Nærmiljø og lokaliseringsfaktorer

Avstander til skole og barnehage:

- Nordre Ål skole, 1800 m
- Smestad ungdomsskole: 2000 m avhengig av rute.
- Lillehammer barnehage: Ca. 350 m.

Avstander til kollektivtransport og infrastruktur:

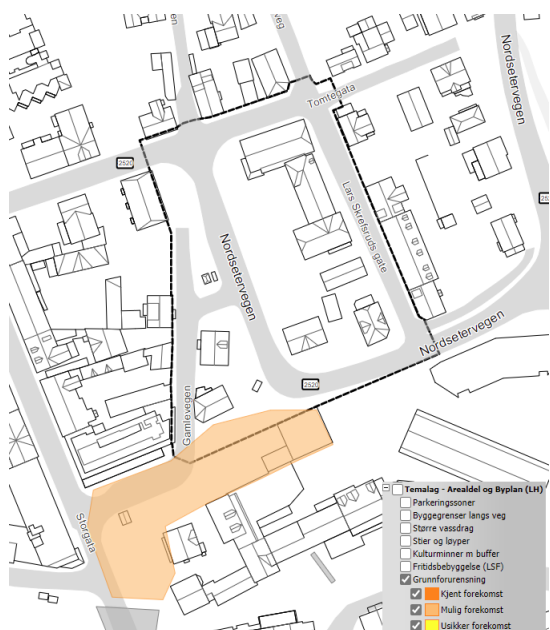
- Skysstasjonen ca. 800 m. Buss/tog.
- Nordsetervegen holdeplass: 0 m.
- Lilletorget, 100 m
- Sykkelfelt i Storgata: 100 m.

3.6 Annet

Grunnforhold

Hele Lillehammer sentrum ligger hovedsakelig på tykk morenemasse. Grunnundersøkelse er gjennomført av Løvlien Georåd i 2020. Rapporten datert 22.01.2021 er vedlagt planforslaget.

Kvartal 10B er ikke vurdert å inneha forurenset grunn. Nærmeste område med mulig forurenset grunn ligger ned mot Lilletorget hvor det tidligere var bensinstasjon og bilverksted. Potensiale for grunnforurensning er vist slik temakart til Byplanen:



Naturverdier

Det er ikke registreringer av biologisk mangfold (truede, sårbare eller svartelistede arter) i planområdet. (miljostatus.no)

Spesielle miljøforhold

Planområdet ligger langs Nordsetervegen med tidvis stor trafikk, noe som gjør at det må tas forholdsregler både mht. støy og luftkvalitet.

Norconsult AS har utført vurdering av luftkvalitet og et notat angående trafikkforhold. Beregningene tar utgangspunkt i ÅDT i Nordsetervegen mellom krysset med Tomtegata/Gamlevegen og Lars Skrefsrudsgate.

Resultater og tiltak med hensyn til luftkvalitet er omtalt i eget vedlegg datert 23.06.2021

Støyvurdering er utført av Brekke og Strand og viser rød og gul støysone langs Nordsetervegen. Resultatene er vist i eget vedlegg datert 25.06.2021.

4 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

4.1 Nasjonale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014):

Utvalgte målsetninger og retningslinjer:

- «Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.»
- «Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.»

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1993 - 2016)

Under kap 5 **Krav til fysisk utforming**: heter det at følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - o er store nok og egner seg for lek og opphold
 - o gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - o kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Stortingsmelding nr. 26 (2006 - 2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

Dette er regjeringens viktigste dokument for en samlet fremstilling av miljøpolitikken, og gir sammen med flere andre stortingsmeldinger, handlingsplaner, konvensjoner, rikspolitiske retningslinjer med videre, mål for miljøpolitikken. Miljømålsetningene griper inn i flere temaer som belyses i planarbeidet:

- Det er et overordnet mål at det blir tatt estetiske hensyn til *landskapet* i all planlegging
- Tilgjengeligheten for alle og særlig for personer med nedsatt funksjonsevne skal bedres innenfor alle viktige samfunnsområder (*universell utforming*)
- Mangfoldet og et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer skal bevares for fremtiden.

4.2 Regionale føringer

- Regional plan for klima og energi 2013 – 2024
- Regional plan for folkehelse 2012 - 2016
- Regional planstrategi 2016 – 2020 - *Mulighetenes Oppland i en grønn framtid.*
- Fylkesmannens forventningsbrev til kommunal planlegging i Oppland (2015)
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland (2016)

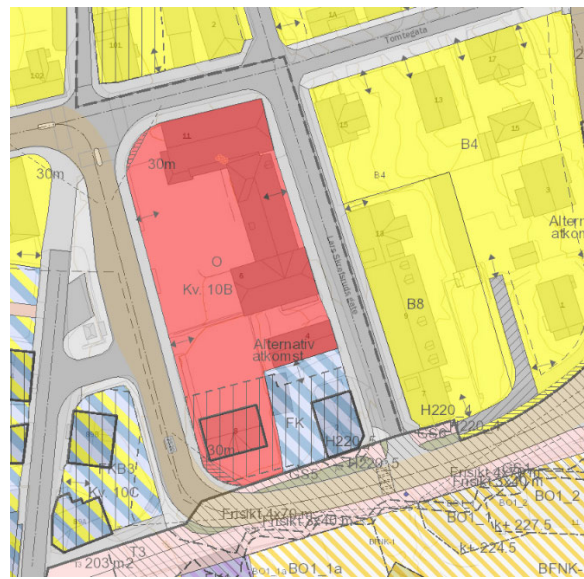
4.3 Kommunale/regionale føringer

Plangrunnlaget:



Området i kommunedelplanen/Byplanen

Utsnitt av byplanen (uten visning av hensynssoner) – Planområdet stiplet strek.



Området i gjeldende reguleringsplan

Kommunedelplan for Lillehammer by (Byplanen) (26.3.2020)

Kvartal 10 B og C er avsatt til sentrumsformål (S1), hvor det tillates alle formål, unntatt areal- og transportkrevende handel, jf. kommuneplanbestemmelse. Pkt. 2.2. Planområdet ligger mellom NB!-områdene «Gamlevegen kunstnerboliger» og «Lillehammer sentrum» [Bergs hotell og Ramsøy-bygget]. Gamlevegen, som er en del av den gamle Trondhiemske kongeveg og pilegrimsleden går gjennom planområdet i vest.

Lars Skrefsrudsgate 2 (Ramsøy-bygget) og Nordsetervegen 8 (Bergs hotell) er regulert til bevaring i reguleringsplan for Lillehammer Sentrum, men Innlandet Fylkeskommune skriver i uttalelse til planoppstart (brev 4/11-2020) at Fylkeskonservator ikke vil motsette seg at bygningen Bergs hotell flyttes.

Byplanens bestemmelser og retningslinjer

Nedenfor følger utdrag av sentrale bestemmelser i Byplanen av særlig betydning for denne planen:

Byplanens bestemmelser pkt. 2.2.1 (sentrumsformål) stiller krav til:

- a) .. **samløkalisering** av funksjoner og flerbruk av bygninger.
- b) Mot sentrale gater og byrom skal det være **publikumsrettet virksomhet og aktive fasader** på gateplan. Virksomheter skal ha inngang fra gateplan.
- d) Ny bebyggelse skal skape **variasjon i gateløpet** og bidra til attraktive byrom.
- f) **Parkering** skal samordnes og primært anlegges under bakken.
- g) Logistikk for **varetransport** skal samordnes.

Områdetype bygårdsbebyggelse -

Området er klassifisert som bygårdsbebyggelse (3.1.6.1) hvor bestemmelsene sier at:

- b) Ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende **kvartalsstruktur** og skal understreke og **forsterke** denne. Ny gatebebyggelse skal komplettere kvartalene og henvende seg ut mot gate/byrom.
- c) Det skal legges særlig vekt på bygningens form, fasade og materialvalg slik at gate- og byrom blir understreket og forsterket.

Tomteutnyttelse (3.1.6.2):

For nye tiltak styres tillatt bebygd areal/tomteutnyttelse av krav til felles uteoppholdsareal, lekeplass og parkering, kvalitetskrav til arkitektur og estetikk, samt hensynsskrav til bygningsvern og kulturmiljøer.

Høyder (3.1.6.3):

- a) Gesims- og mønehøyder er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene for Sentrumsplanen. Bygg over 4 etasjer tillates ikke.
- b) Høydeangivelsene i Sentrumsplanen vil ikke alltid kunne utnyttes fullt ut. Det skal tas hensyn til:
 - i. Strøkets karakter
 - ii. Krav til solinnfall for boliger
 - iii. Uteoppholdsarealer, leke- og aktivitetsplasser,
 - iv. Vern av bygninger og kulturmiljøer,
 - v. Byrom, grønne og blå strukturer.
- c) Tilbaketrukket etasje skal trekkes tilstrekkelig inn slik at hovedvolumets gesims sett fra gateplan klart oppfattes som bygningens høyde. Gesimshøyden skal tilpasses nabobebyggelsen. Det skal gjennom materialbruk gis et klart skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.
- d) Høyde skal beregnes ut fra kotehøyde.

Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk (3.1.6.4):

- a) Opprinnelig gate og eiendoms-struktur skal være bestemmende for oppdeling, utforming og plassering av nye bygg.*
- b) fasade mot gate lengre enn 25 meter, skal **deles i ulike visuelle uttrykk.***
- d) Tiltak og ny bebyggelse i bakgårdene skal bidra til å gjenskape **bakgårdsmiljøet i ny form** og aktivisere byrommet/bakgården.*
- f) Ny bebyggelse skal tilpasses opprinnelig terreng. Det tillates **ikke høy sokkel i bygatene.***
- g) Det tillates **ikke utkragede bygningsdeler** over offentlig gate, gangveg eller byrom.*

Retningslinje til arkitektur og estetikk:

- b) **Tilpasninger over 4. etasjer kan tillates**, men må sees i forhold til strøkets karakter.*
- d) Ny bebyggelse kan ha et **nåtidig formspråk** med samtidsarkitektur av høy kvalitet og som **skaper dialog** mellom den historiske trehusbebyggelsen og nyere tids bebyggelse.*

Hensynskrav til bygningsvern (3.2.4)

(Basert på fylkeskonservatorens uttale 4/11 gjelder dette i første omgang hensynet til Ramsøy-bygget, samt til kulturmiljøet i nærområdet).

- g) Ved etablering av ny bebyggelse i tilknytning til fredet, vernet eller bevaringsverdig bebyggelse skal ny bebyggelse tilpasses på en slik måte at verneverdiene for disse bygningene ikke reduseres. Størrelse, høyde, proporsjoner, form, farge og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen.*

Hensynskrav i kulturmiljø (3.2.5):

- e) Ny bebyggelse skal gis en plassering og utforming mht. proporsjoner, form, fasade, detaljering, farge- og materialbruk som underordner seg og harmonerer med det bevaringsverdige kulturmiljøet. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes der dette er aktuelt.*

Støy (1.6.4)

- g) Uteoppholdsarealet skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder, i gul eller rød støysone.*

Leke- og aktivitetsplasser skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder eller i gul eller rød støysone. (pkt. 1.7.1.5)

Nye boenheter i rød støysone tillates innenfor sentrumsformålet S1, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side. (pkt. 1.13.3)

Kulturminner – pilgrimsleden (4.16)

Pilegrimsleden bør holdes åpen for fri ferdsel. Hensynssonen videreføres ved regulering. (H570_03)

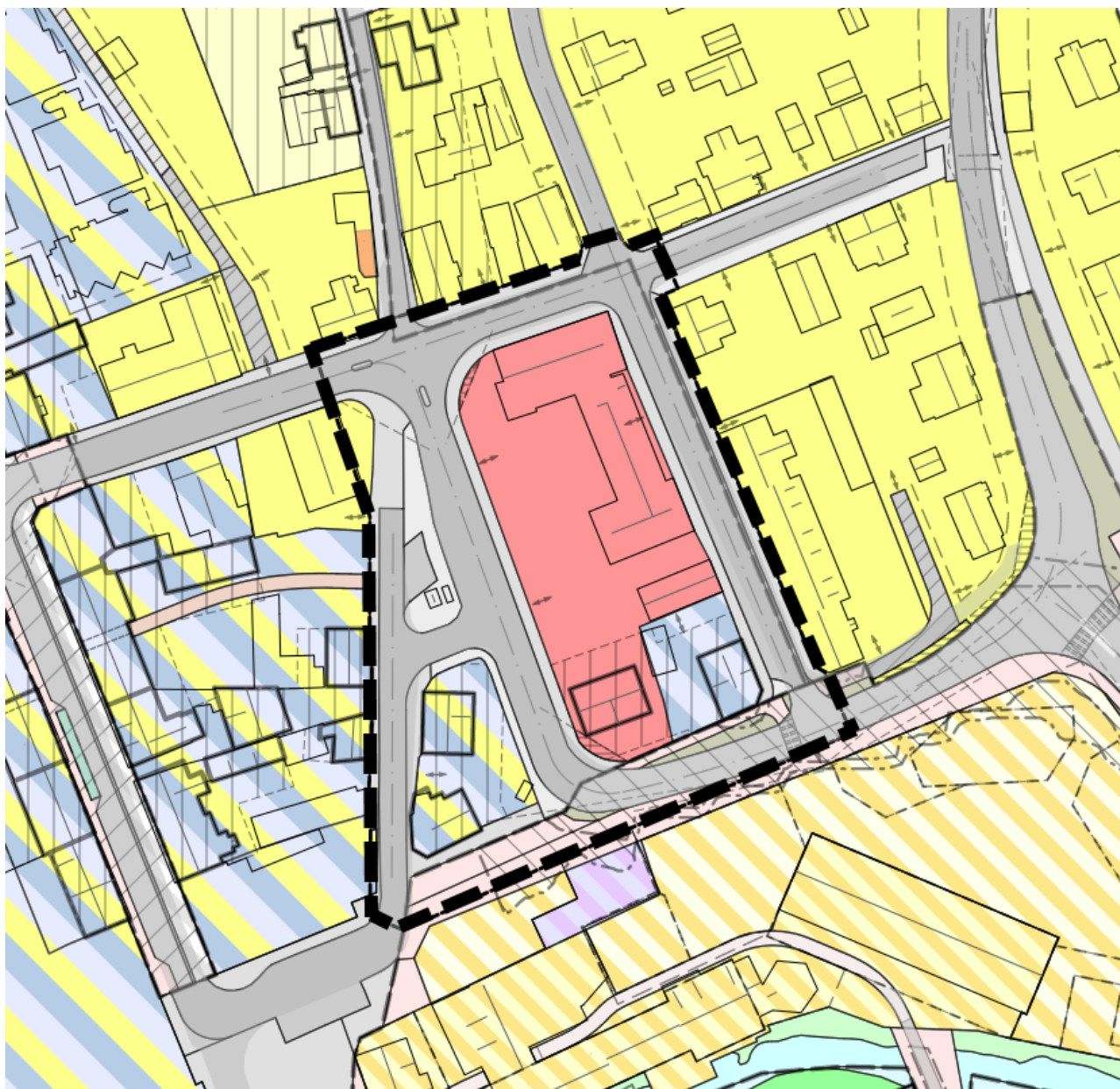
4.4 Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Lillehammer sentrum, revidert 20.12.2010.

Området er i dag regulert gjennom reguleringsplan for sentrum (2010). Området er her regulert til offentlig formål/forretning/kontor, gang- og sykkelveg og kjøreveg.

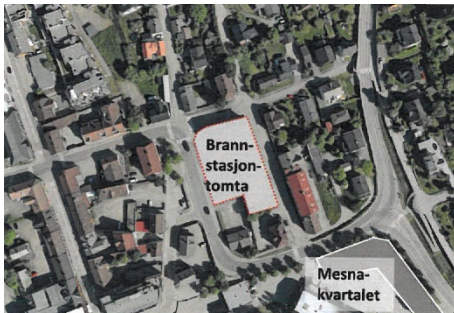
Planer i nærområdet:

- Reguleringsplan for Kvartal 11 (2017p190e12)
- Reguleringsplan for Nordre Tangent (plan-118).



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplankart

4.5 Mulighetsstudiet



I forbindelse med salg av brannstasjonstomta i 2020 utarbeidet WSP / RIK arkitektur et mulighetsstudie på vegne av Lillehammer kommune, Eiendom. Studiet var begrenset til kommunens eiendom, basert på forutsetningen i sentrumsplanen fra 2010. Mulighetsstudiet omfattet ikke Ramsøy-bygget og Berg hotell.

Mulighetsstudiet foreslo gatebebyggelse mot Tomtegata og Lars Skrefsrudsgate, samt et punkthus ut mot Nordsetervegen og felles uteoppholdsareal i åpent gårdsrom. Studiet beskriver utfordring med trafikkstøy fra Nordsetervegen og at første etasje som vender mot Nordsetervegen er lite egnet til boligformål og foreslår mulig arealbruk til trening, handel eller utleie.



Volum – mulighetsstudie – utarbeidet av RIK arkitektur / WSP på vegne av Lillehammer kommune

Thor Bergseng og CO AS ervervet eiendom av Lillehammer kommune og inngikk opsjon på kjøp av eiendommene Nordsetervegen 8 (Bergs hotell). Lars Skrefsrudsgate 2 (Ramsøy-bygget) ble overdratt til Thor Bergseng og CO 01.01.2021 gjennom kjøp av aksjene i Ramsøy Eiendom AS. Utbyggingsforslaget omfattet derfor alt areal avgrenset av vegnettet Tomtegata, Lars Skrefsrudsgate og Nordsetervegen for å kunne utvikle kvartalet helhetlig.

4.6 Trafikk og forbindelseslinjer

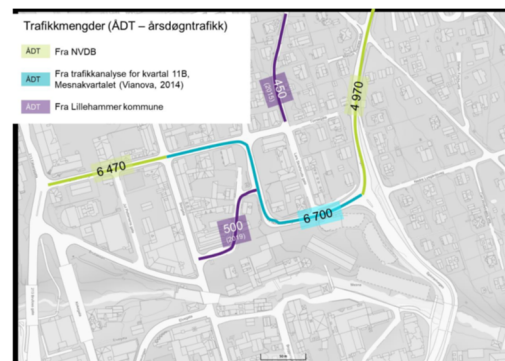
Trafikk

Norconsult har utarbeidet trafikkanalyse for Kvartal 10B. Dagens trafikkmengde på Nordsetervegen forbi planområdet er på ÅDT = 7400. Analysen belyser 2 ulike fremtidsscenarioer:

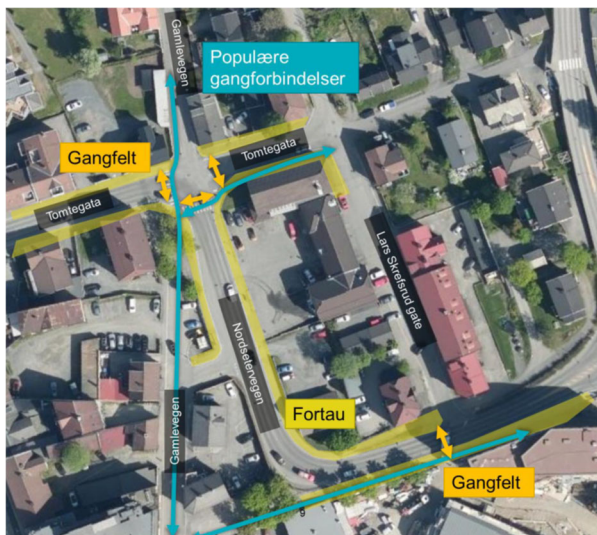
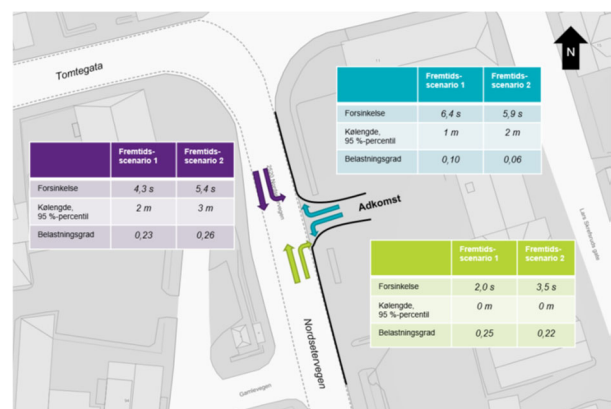
Scenario 1: Nullvekst for øvrig trafikk i Lillehammer, samt lavere bilandel til formål.

Scenario 2: 10 % vekst for øvrig trafikk i Lillehammer, høyere bilandel til formål.

Planlagt utbygging i kvartal 10B forutsetter parkering under terreng. Inn- og utkjøring er planlagt løst fra Nordsetervegen, nær etablert avkjøring. Beregnet framtidig trafikkbetlastning indikerer at det ikke skal være kapasitetsutfordringer i krysset gitt antatt framtidig trafikk, både ved nullvekst og 10 % vekst i trafikken. Det vil generelt være god trafikkavvikling, og ingen tilbakeblokkering til nærliggende kryss.



Trafikkmengde i dag



Viktige forbindelseslinjer i dag

FORBINDELSLINJER: Gamleveggen er en viktig forbindelseslinje for mange trafikkanter mellom sentrum og nordre bydel. Det er etablert fotgjengerovergang i krysset Nordsetervegen - Gamleveggen. Det er i tillegg registrert at flere følger fortauet i Tomtegata og nordover langs Thorstein Lundes veg, og/eller over fotgjengerovergangen i Nordsetervegen med forbindelse til Nedre Lysgårdsveg. Videre er forbindelsen Lars Skrefsrudsgate mot Mesnakvartalet viktig. Det er pr. i dag ingen forbindelse gjennom kvartal 10B. Viktige gangforbindelser er vist i kart til venstre.

4.7 Opprinnelig forslag - 2020

Opprinnelig forslaget presentert høsten 2020 viste forretning i sokkeletasje / gateplan Nordsetervegen samt lamellbebyggelse i fire etasjer med en inntrukket femte etasje – målt fra gate. Areal for felles uteopphold og lek var planlagt integrert i kvartalet og mellom lamellene. For videre beskrivelse av prosjektet er husene nummerert fra 1 – 4 som vist nedenfor.



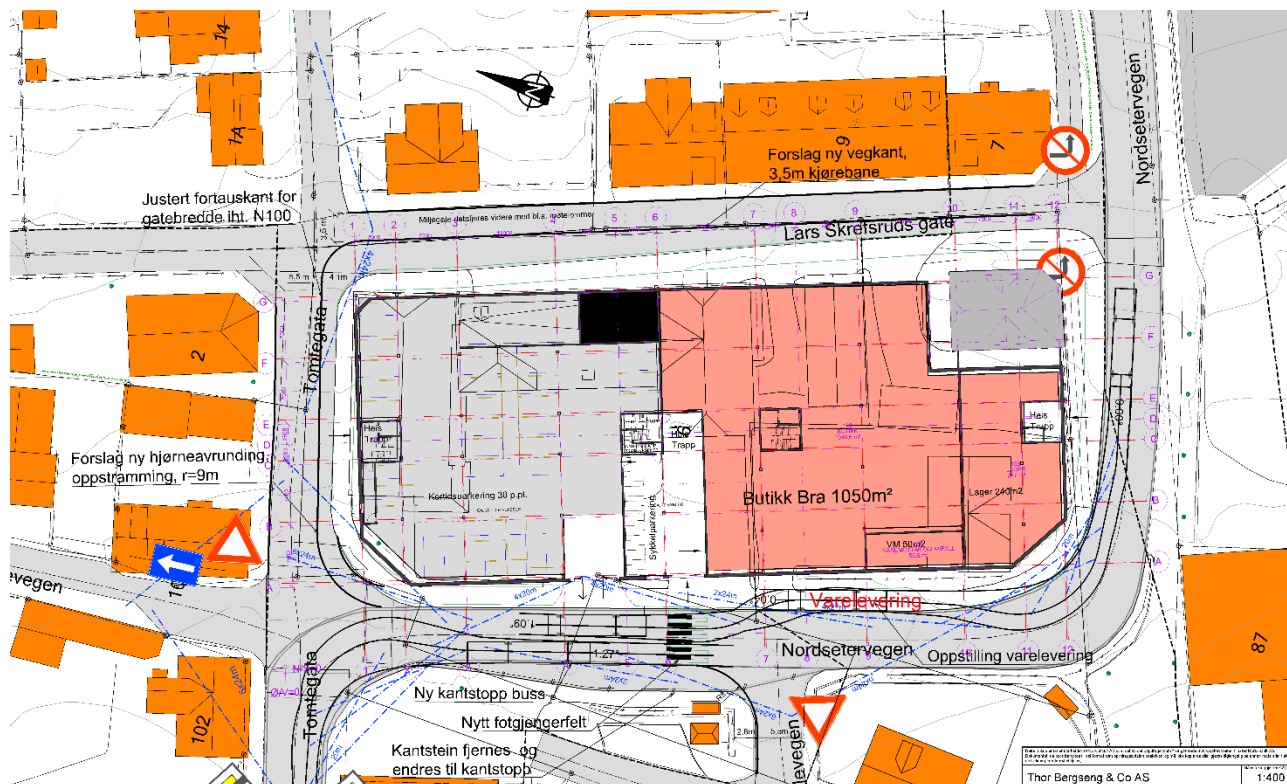
Foreløpig visualisering – mulighetsstudie. Tegnet av Larkas AS (fra oppstartsvarselet)



Foreløpig visualisering av miljøgate i Lars Skrefsrudsgate – sett fra Tomtegata mot sør (fra oppstartsvarselet).

4.8 Varelevering

Prosjektet skal legge til rette for forretningsareal (matvarebutikk) ca. 1000 m² i nivå med Nordsetervegen. Innledningsvis ble varelevering foreslått fra Nordsetervegen via vareleveringslomme – sør for butikkarealet.



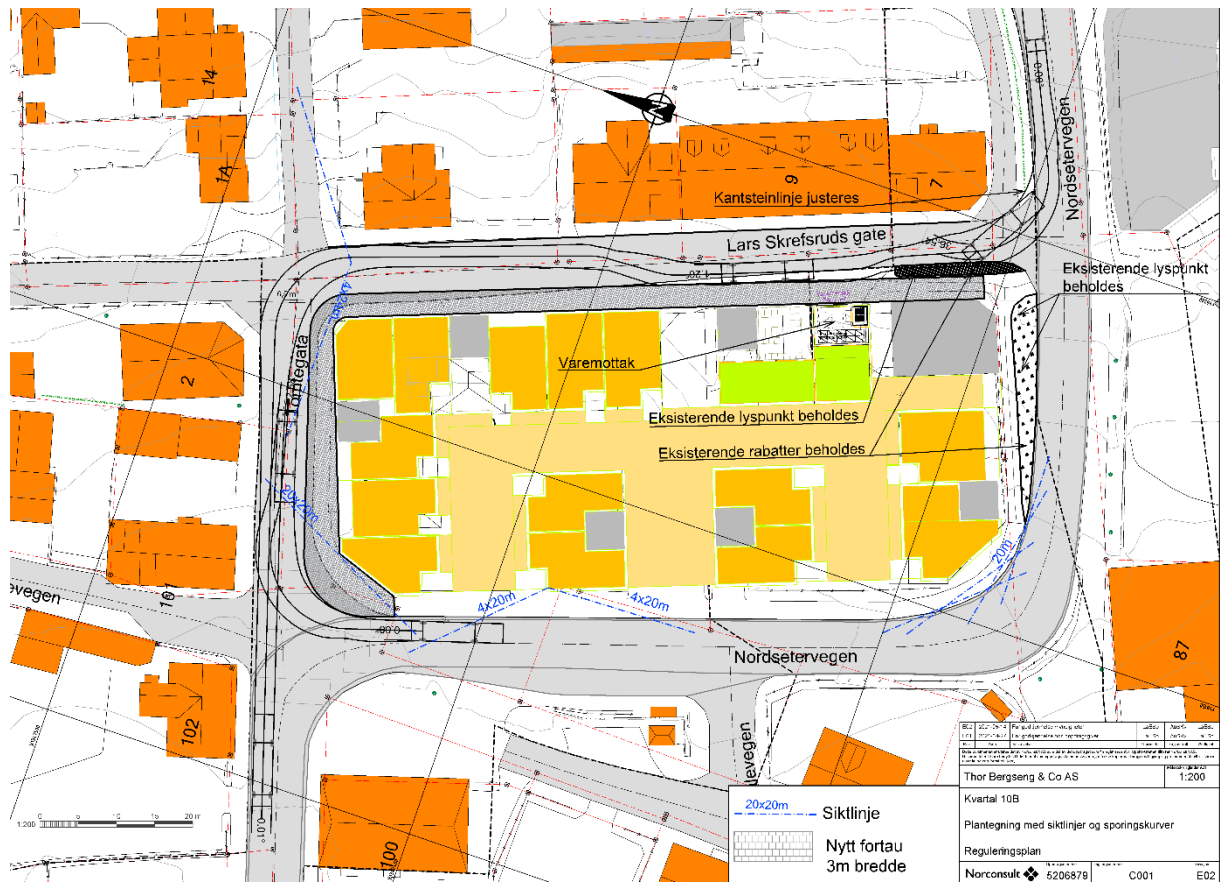
Illustrasjon - Norconsult

Forslaget har vært drøftet i flere møter med Innlandet fylkeskommune, Lillehammer kommune og Statens vegvesen – sist 25/1-2021. Forslagsstiller, konsulent og tiltakshaver har argumentert for denne løsningen.

Innlandet fylkeskommune – samferdselsavdelingen og Lillehammer kommune har etter vurdering frarådet en slik løsning jf. notat fra Innlandet Fylkeskommune 9/2-2021 hvor det blant annet heter:

«... Vi står ved vårt standpunkt om at det i stedet bør søkes en løsning for varelevering via Lars Skrefsruds gate med vareheis til forretningen. Vi støtter grepet med å utvikle Lars Skrefsruds gate som en miljøgate, men mener dette kan kombineres med varelevering.»

I justert forslag (april 2021) er vareleveringen nå løst fra Lars Skrefsruds gate.



Sporingskurve lastebil. Sone for varelevering/renovasjon i Lars Skrefsruds gate

4.9 Tilbakemelding fra Lillehammer kommune

Gjennom høsten 2020 og våren 2021 har det vært tett dialog mellom forslagsstiller og Lillehammer kommune – planavdelingen. Tilbakemeldingene har blant annet omhandlet:

- Tilpasning til strøkets karakter og til bevaringsverdig bebyggelse (Ramsøy-bygget)
 - Arkitektur, høyder, volum og materialbruk
- Tilpasning til eksisterende strukturer som vil forsterke Lillehammers identitet.
 - Hensynskrav til områdetypen bygårdsbebyggelse er bestemmende for framtidig utnyttingsgrad, fortetting og byfornyelse.

Kommunen har bedt om at:

Hus 1

Gesims mot øst begrenses til kotehøyde 211 moh., samt en (1) etasje over gesims. Kommunen vektlegger tilpassing til eksisterende vernet bebyggelse. Skissert bygningsvolum mot vest kan legges til grunn for videre planlegging, men en 5. etasje vil være i motstrid med Byplanen og må begrunnes. Det bør legges opptil vertikal fasadeinndeling mot nord.

Hus 2 og 3

Tilpasninger på byggene kan legges til grunn for videre planlegging, men en 5. etasje må begrunnes. Gesims må markeres over tredje etasje.

Hus 4

Bygget bør utformes med maks 3 etasjer, gesims under 210 moh. – lavere enn Ramsøy-bygget. Hjørne mot kvartal 10C bør ikke utformes som kvartalshjørne. Hjørne kan være avskåret i 1 etasje for å sikre sikt i Nordsetervegen. Bygningen bør ha en gavl mot vest og skråtak. Avstand til Ramsøy-bygget langs Nordsetervegen bør være større enn det framgår av skisser (i jan.2021). Viktig at løsningen ivaretar kulturvernet. Kommunen vurderte det som mindre problematisk med en sammenbygning/tilbygg mot nord.

Fasade vest

Kommunen etterspør grep som kan minske inntrykke av fasaden mot vest (Nordsetervegen) framstår som sokkeletasje. Kommunen mener lamellstruktur bør løses opp med lavere bygningsmasse i mellomrommene og sprang i fasaden. Ved å redusere inntrykket av sokkel, vil grepet bidra til at bebyggelsen fremstår som sammenhengende gatebebyggelse.

Kommunen ønsker seg utadrettet virksomhet og fasade mot Nordsetervegen og særlig mot kvartal 10 c.

5 PLANFORSLAGET

5.1 Forslaget - kvartalsbebyggelse

Som en følge av tilbakemeldingene fra regionale myndigheter og Lillehammer kommune 2021 er det utført vesentlige endringer i forhold til forslaget presentert høsten 2020. Nedenfor er gitt en kort beskrivelse av justert forslag med illustrasjoner.



Oversiktsbilde – justert forslag høst 2021

Forslaget viser nå bebyggelse mot gate som kompletterer kvartalsbebyggelsen og som vil forsterke gatestrukturen. Ny bebyggelse får fasader som styrker kvartalsstrukturen.

Det er foreslått endring av ny bebyggelse nær Ramsøy-bygget. Nytt hus langs Nordsetervegen (hus 4) har fått redusert gesimshøyde for å underordne seg Lars Skrefsrudsgate 2. Det er videre lagt vekt på at høyder, proporsjoner, form, farge og materialbruk i ny tilstøtende bebyggelse skal tilpasse seg den bevaringsverdige bebyggelsen. Det er i tillegg lagt inn større avstand mellom nytt og eksisterende bygg (5 m) – mot Nordsetervegen - som vil beholde den vestvendte fasaden av Ramsøy-bygget synlig. Det er i tillegg lagt inn åpen passasje nordvest for Ramsøybygget slik at alle 4 fasader blir åpne mot omgivelsene. Videre er det lagt inn åpning mellom bygg 1 og 5. Vi mener justert forslaget ivaretar verneverdien i og rundt Lars Skrefsrudsgata 2 på en god måte.



Visualisering av gatebebyggelse langs Lars Skrefsrudsgate / Nordsetervegen

Ny bebyggelse mot Lars Skrefsruds gate er gitt variasjon i høyde og materialbruk for å tilpasse seg opprinnelig gate- og eiendomsstruktur. Forslaget viser oppdeling av bygningsvolum og fasadematerialer (tre og tegl). Vi mener forslaget bygger opp under urbane kvaliteter og rammer inn det offentlige rommet i Lars Skrefsrudsgate. Ny bebyggelse mot Lars Skrefsrudsgate har en gesimshøyde på tre/fire etasjer som trappes ned til 2 etasjer mot krysset Tomtegata. Fra Lars Skrefsruds gate er det innarbeidet overbygd passasje til gårdsrommet i tillegg til 2 åpninger mellom Ramsøy-bygget og ny bebyggelse. Hus 1 (mot Tomtegata) er i 4 etasjer, hvor etasje 3 og 4 ligger under skråtak. Gesims er i etasjeskillet mellom plan 2 og 3 for å tilpasse seg til gesimshøyden i eksisterende bebyggelse i Thorstein Lundesveg 2 (gult hus) og Lars Skrefsrudsgate 15 (hvitt). På hjørnebebyggelsen foreslås tre som fasademateriale for samspill med trehusbebyggelsen i området.



Krysset Tomtegata/Thorstein Lundes veg – sett sørover Lars Skrefsrudsgate

Mot Nordsetervegen er bebyggelsen foreslått i 4 etasjer over forretningsetasjen (sokkeletasje). Leilighetsbebyggelsens fasademateriale er foreslått ført ned til gatenivå og tak-materialet er trukket ned langs veggfasadene i 3 etasje for tilpasning til omgivelsene og dempe høydeinntrykket. Variasjon i materialbruk og bruk av vinduer i forretningsfasaden vil bidra til en åpen og aktivt fasade mot Nordsetervegen. Hus 1 og 4 avslutter kvartalet, mens hus 2 og 3 vil være punkthus inne i gårdsrommet/kvartal 10.



Sett fra sør

5.2 Bygningsprinsipp

Reguleringsplanen er basert på Byplanen, mulighetsstudiet (som fulgte salgsprospektet) og tilbakemeldinger underveis i prosessen med reguleringsplanen. Forslag har følgende hovedprinsipper:

- Prosjektet gir en transformasjon av sentrumsnært kvartal og tilrettelegger for kombinert bruk for forretning, bolig, kontor og uteopphold.
- Ny bebyggelse er formet som kvartalsbebyggelse og styrker gaterommet i Lars Skrefsruds gate og Nordsetervegen.
- Forslaget er tilpasset Lars Skrefsrudsgate 2 – Ramsøy-bygget – i form, byggehøyder og materialvalg. Hensynssone rundt Ramsøy-bygget beholder byggets 4 fasader fristilt og synlig fra omgivelsene.
- Bebyggelsen er trappet i hjørnet mot krysset Tomtegata - Thorstein Lundes veg for å tilpasse seg til trehusbebyggelsen i området.
- Plan – 0. Nivå med Nordsetervegen blir tilrettelagt for forretningsvirksomhet og korttidsparkering til forretning. Fasade mot Nordsetervegen blir aktiv mot gate med transparente flater/vinduer inn mot butikk og parkeringsareal.
- Bebyggelsen er formet med skråtak hvor gesims og mønehøyder er tilpasset strøkets karakter og byens byggeskikk.

Boligene får i hovedsak sin gangadkomst fra Lars Skrefsruds gate, samt 1 inngang fra henholdsvis Tomtegata og Nordsetervegen. Samtlige boliger får tilgang til felles uterom i indre gårdsrom.

Prosjektet og det indre gårdsrommet henvender seg mot vest, men kvartalsbebyggelsen etablerer et urbant gaterom i Lars Skrefsrudsgate og styrker fotgjengerforbindelse mellom trehusbebyggelsen i vest og Lillehammer sentrum/Mesna-senteret sør.

Leilighetsbebyggelsen vil få parkeringskjeller i plan - 1 med trapp og heis til de nye leilighetene.



Kvartal 10B sett fra Gamlevegen



In situ-bilde – ny bebyggelse mot Nordsetervegen/Tomtegata.

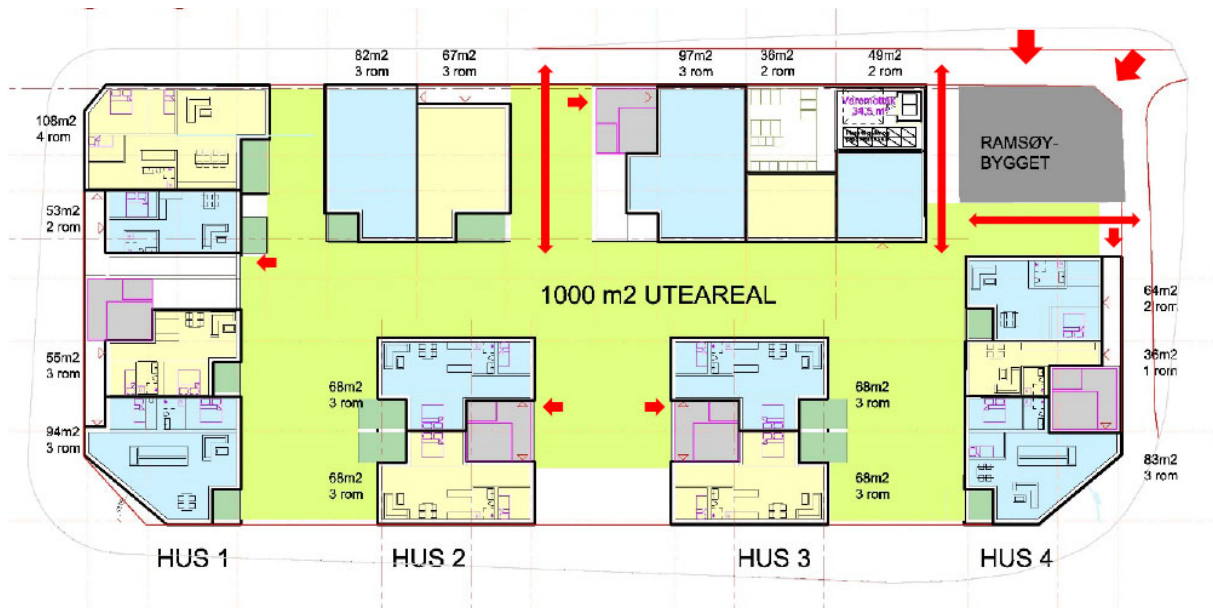
Tomtens sørlige fasade redefineres ved hjelp av transparent fasade mot næringsarealene og felles innkjøring til forretnings- og beboerparkering. Det etableres egen inngang for myke trafikanter og sykkelparkering under tak i tråd med Byplanens bestemmelser.



Inngangsparti til forretningsarealet

Målet er å gi en lesbar og klar situasjon. Overliggende boligbebyggelse etableres som kvartalsbebyggelse langs Tomtegata og Nordsetervegen, samt 2 punkthus i gårdsrommet. Fasadematerialet på boligbebyggelsen er trukket ned til gateplan (Nordsetervegen) og bidrar til å bryte opp fasaden i forretningsetasjen.

Renovasjonsløsningen er planlagt i form av eget renovasjonsrom med inngang fra Lars Skrefsruds gate. Vegmyndighetene stilte seg negative til varelevering fra Nordsetervegen. Denne er derfor løst fra Lars Skrefsrudsgate (i tilknytning til renovasjonsrommet) og med vareheis ned i forretningsetasjen under.



Rom for renovasjon og varelevering med port mot Lars Skrefsruds gate

5.3 Leilighetstyper og bomiljø

Totalt ca. 61 nye leiligheter med et stort spenn av leilighetstyper. Det planlegges en stor variasjon i leilighetsstørrelser. Pr. februar 2022 viser forslaget:

- 4 stk. 1-roms,
- 3 stk. 2-roms,
- 38 stk. 3-roms og
- 16 stk. 4-roms leiligheter.

Nærhet til Lillehammer sentrum og utbyggingsarealet arrondering gir et godt utgangspunkt for varierte boligtyper og leilighetsstørrelser, noe som legger til rette for en blandet beboermasse. Dette er positivt i en byutviklingssammenheng. I tillegg gjør det prosjektet mer robust ift. eiendoms-markedet.

Bebyggelsen er vestvendt og bidrar til urban struktur mot omkringliggende gateløp.

All parkering/biloppstilling skjer under bakken (plan -1 og plan 0), i samsvar med Byplanen og slik at man unngår grå uteområder i kvartalet.

Prosjektet har lagt vekt på å forme gode planløsninger hvor heis, trapper og forbindelseslinjer er integrert i bygningsvolumene. Bebyggelsen er lagt i gatelivet og rammer inn felles uteoppholdsareal i gårdsrommet. Uteoppholdsarealet henvender seg mot vest, for best mulig lys- og solforhold og svarer til krav om 50% solbelagt kl.15.00 21mars. Leilighetene er gjennomgående som bidrar til best mulig solinnfall og støyforhold på minimum 2-3 sider.

Alle boenhetene i prosjektet (både nybygget og de transformerte) har en eller flere former for uterom: markterrasse, balkong, vinterhage eller takterrasse. Gårdsrommet er formet som felles uteoppholdsareal med en flott utsikt mot vest/sørvest. Mot Nordsetervegen bidrar bebyggelsen med variert høyder og materialbruk i å stramme opp gaterommet langs Nordsetervegen og bidra til utvikle de urbane kvalitetene i området.

Nærheten til Nordsetervegen gjør at det er vist spesiell oppmerksomhet til støyforhold og luftforurensning. Det er derfor utarbeidet egne rapporter med anbefalte løsninger.

For å tilfredsstille krav i T-1442: *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* er aktuelle løsninger for leiligheter med fasade i gul eller rød støysone at de får en stille side inn mot gårdsrommet og fasadetiltak.

For å gi tilfredsstillende luftkvalitet er det anbefaling å legge soverom på fasader som vender bort fra Nordsetervegen.

5.4 Arkitektur og materialbruk

Kvartal 10B benytter en variasjon av tegl og tre som fasadematerialer og beskriver overgangen mellom teglstensbebyggelsen i Mesnakvartalet / Ramsøy-bygget og trehusbebyggelsen i Thorstein Lundes veg/Gamlevegen. Takformen gjenspeiler tradisjonelle skråtak hvor gesimsen er trukket ned langs vegglivet. Deler av leilighetsbebyggelsen i de øvre etasjene (mot gate) etableres under skråtak. Nedtrukket gesims bidrar til å redusere høydeintrykket og tilpasser ny bebyggelse til eksisterende omkringliggende bebyggelse generelt og Ramsøy-bygget spesielt.

Bruk av forskjellig farger og material gir liv og variasjon i gateløpet og forhindrer et monotont uttrykk. I tillegg bidrar det til tilpasning til nabobebyggelsen.



Fasade hjørnet Lars Skrefsruds gate x Tomtegate - sett fra Thorstein Lundes veg

Byplanen har bestemmelser og retningslinjer om arkitektur og estetikk:

Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk (3.1.6.4):

- a) Opprinnelig gate og eiendoms-**struktur** skal være bestemmende for oppdeling, utforming og plassering av nye bygg.*
- b) fasade mot gate lengre enn 25 meter, skal **deles i ulike visuelle uttrykk.***
- d) Tiltak og ny bebyggelse i bakgårdene skal bidra til å gjenskape **bakgårdsmiljøet i ny form** og aktivisere byrommet/bakgården.*
- f) Ny bebyggelse skal tilpasses opprinnelig terreng. Det tillates **ikke høy sokkel i bygatene.***
- g) Det tillates **ikke utkragede bygningsdeler** over offentlig gate, gangveg eller byrom.*

Retningslinje til arkitektur og estetikk:

- b) **Tilpasninger over 4. etasjer kan tillates**, men må sees i forhold til strøkets karakter.*
- d) Ny bebyggelse kan ha et **nåtidig formspråk** med samtidsarkitektur av høy kvalitet og som **skaper dialog** mellom den historiske trehusbebyggelsen og nyere tids bebyggelse.*

Dette gir mulighet for tilpasning til både tre- og teglbebyggelse. Fra gateløpet og gårdsrommet mener vi bebyggelsen fremstår solid og avstemt og tilpasset omgivelsene.

Vi mener bebyggelsen fremstår som urban og vil styrke gateløpene. Karre´bebyggelse bidra til å skape lune og hyggelig uterom i Lars Skrefsrudsgate. Materialbruken i gårdsrommet mykes opp med grønne flater (sedum), utstrakt bruk av tre, sittegrupper og lekeplass for de minste barna (nærlekeplass).



Detaljer fra krysset Nordsetervegen x Lars Skrefsrudsgate

5.5 Byggehøyder



Situasjonsplan påført møne-/gesimshøyde i moh.

Leilighetsbebyggelsen i kvartal 10B er delt inn i 5 hus. Hus 1 og 5 er videre inndelt i 2 undergrupper. Foreslåtte møne- og gesimshøyder (moh.) er påført i kartillustrasjonen over.

Bygg 1: Mot hjørnet Tomtegata/Lars Skrefsruds gate er det 4 etasjer over gate (Lars Skrefsruds gate,) og gitt mønehøyde = 217,8 moh. Gesimsen for bygg 1 er trukket ned til etasjeskillet mellom 2. og 3. etasje = 211,3 moh., noe som samspiller med gesimshøyden i Torstein Lundes veg 2. Plan 3 og 4 etableres under skråtak. Heis- og trappesjakt mot Tomtegata gir møne og gesimshøyde = 217,8 moh.



Bygg 1 mot hjørnet Tomtegata/Lars Skrefsruds gate

Bygg 2 og 3: Mønehøyden er 217,8 moh. lik som for bygg 1. Høyden tilsvarer 4 etasjer – over plan 0 (forretningsetasjen). Gesims er lagt mellom plan 3 og 4, som gir en gesimshøyde på 214,6 moh.



Bygg 1, 2 og 3

Bygg 4:

Mønehøyden er 217,8 moh. Høyden tilsvarer 4 etasjer – over plan 0 (forretningsetasjen). Gesims er trukket ned til mellom plan 2 og 3, som gir en gesimshøyde på 211,3. Dette gir redusert volum mot svingen i Nordsetervegen og tilpasser bygg 4 til Ramsøy-byggets gesims.



Bygg 4

Bygg 5:

Bygg 5 langs Lars Skrefsruds gate er foreslått med 4 etasjer mot Ramsøy-bygget i sør og mot bygg 1 i nord. En midtre del av bygg 5 er gitt 5 etasjer. Gesimshøyden mot Lars Skrefsruds gate er trukket ned til etasjeskillet mellom 3. og 4. plan, med en gesimshøyde på 214.6 moh. For det midtre partiet er det tegnet takoppløft fram til felles heis- og trappsjakt. Takoppløftet gjør at gesimshøyden for den midtre delen av bygg 5 er mellom etasje 4 og 5 (217,8 moh.). Denne delen av bygg 5 – 4 etasje - vil utformes som takarker/ vertikale takflater, med samme materialer som resten av taket, for å markere et klart skille mellom vegg og tak.

Vi mener at gateprofilen, avstand til bevaringsverdig bebyggelse og ønske om variasjon i bebyggelsens stiluttrykk mot gate tilsier at ny bebyggelse i 5 etasjer - for en del av bygg 5 - er tilpasset strøkets karakter og innenfor handlingsrommet i Byplanen.



Snitt gjennom planlagt bebyggelsen i Lars Skrefsruds gate

For nærmere beskrivelse av arkitektur og tilpasning til omgivelsene vises til: Redegjørelse for kulturminner og kulturmiljøer – konsekvenser av tiltaket i forhold til strøkets karakter og valg av arkitektonisk utforming av Larkas AS.



Bygg 1 og 5 – sett fra krysset Tomtegata/Lars Skrefsruds gate

5.6 Støy- og luftkvalitet

Støy

Vegtrafikkstøy fra Nordsetervegen er beregnet til å gi rød støysone mot bebyggelsen i Kvartal 10B. Byplanen krever at nye boenheter i rød støysone bare kan etableres dersom boenheten er gjennomgående og har en stille side hvor uteoppholdsareal plasseres. (jf. byplanens bestemmelse pkt. 1.13.3). Tilsvarende er det en forutsetning at uteoppholdsareal, samt leke- og aktivitetsareal skjermes slik at det blir liggende utenfor rød og gul støysone.



Utsnitt fra støysonekart. Støynivå L_{den} beregnet i høyde 4 meter relativt terreng

Beregning av støy (Brekke og Strand)– viser at ny bebyggelse langs Nordsetervegen vil ligge i rød og gul støysone. Resultatet av støyberegningene (illustrasjonen over) er vist i kartet over og eget vedlegg.

Slik forslaget nå foreligger, med gjennomgående leiligheter og stille side samt tett rekkverk 1,2 meter mellom Nordsetervegen og leke- og uteoppholdsareal, tilfredsstiller prosjektet kravene til støyskjerming.

Luftkvalitet

Norconsult har vurdert av lokal luftkvalitet i kvartal 10B. I rapporten konkluderes det med:

Basert på tilgjengelig informasjon vurderes planområdet som egnet til boligbebyggelse, men det anbefales at det gjøres tiltak som kan bedre den lokale luftkvaliteten.

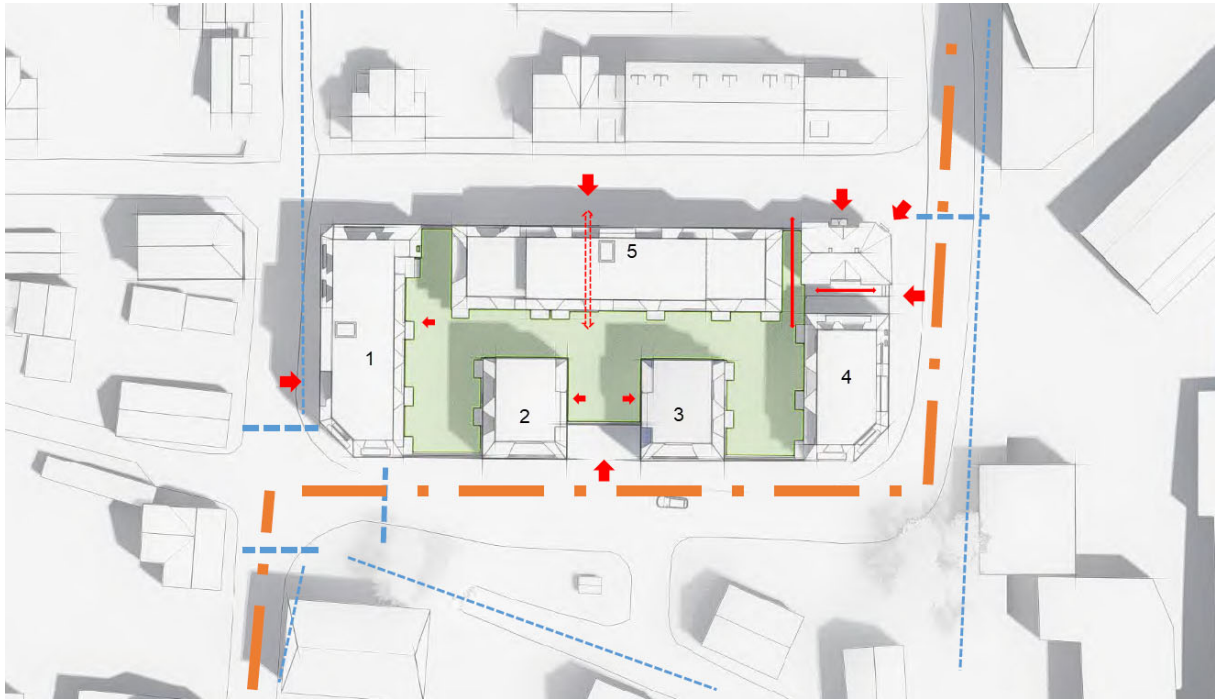
Det skal etableres næringsarealer i førsteetasje og boliger i etasjene over.

Uteoppholdsarealene vil ligge over næringsarealene som er positivt for luftkvaliteten, da luftforurensningen fra veitrafikk avtar med høyden. Fra mulighetsstudien sees det at åpne balkonger ikke vil vende ut mot Nordsetervegen, som er positivt for luftkvaliteten. Enhver oppgradering av området med hensyn på grønnstruktur vil også være positivt for den lokale luftkvaliteten. Vegetasjonsskjerming er et lokalt tiltak for å redusere spredning svevestøv. Det bør velges plantesorter som er helårsgrønne og har høy tetthet ut mot trafikkerte veier. Støyskjerming fungerer også i noe grad mot spredningen av svevestøv. Det anbefales at luftinntak til bygningene ikke plasseres ut mot tilstøtende veier og så høyt opp fra bakkenivå som mulig.

Anleggsarbeider og anleggstrafikk vil lokalt kunne være en belastning for nærmiljøet. Ved behov skal det gjøres tiltak for å redusere støvspreidningen.

5.7 Utomhus; leke- og uteoppholdsarealer

For beboerne blir inngang mot felles gårdsrom fra Lars Skrefsruds gate. Det blir også inngang fra Tomtegata til bygg 1 og fra Nordsetervegen til bygg 4. Det indre gårdsrommet er vendt mot vest og skjermet mot vegtrafikkstøy fra Nordsetervegen. Det er også avsatt åpen passasje mellom ny bebyggelse og Ramsøy-bygget. Passasje sikrer universell utforming og tilgjengelighet for alle mellom Lars Skrefsrudsgate og felles uteoppholdsareal i gårdsrommet.



Innganger til bebyggelsen og gårdsrommet (røde piler). Viktige gangforbindelser rundt kvartalet markert med blå stiplede strek.

I gårdsrommet – over forretningsetasjen - etableres det felles private grøntarealer. Arealet er ikke gitt eget arealformål, men vil i henhold til reguleringsbestemmelsene bli opparbeidet med sittegrupper og annet inventar, samt beplantning og andre felles tiltak etter beboernes behov. Gårdsrommet vil bli inndelt i ulike soner mht. til bruk og tilpasset ulike aldersgrupper.

For planområdet videreføres sentrumsplanens bestemmelse for kvartal 10B om at kvartalslekeplass etableres utenfor planområdet. Opparbeidelse av lekeplassen styres av rekkefølgekrav og skal sikres gjennom utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver.

I tillegg til felles uteoppholdsareal gis de fleste boenhetene minimum en privat uteopphold / balkong. Det er også en intensjon å tilrettelegge for inngangspartier som innbyr til spontant samvær og et trygt bomiljø. Derfor er det lagt opp til et hovedinngangsparti via forbindelse mot Lars Skrefsruds gate. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det skal etableres egen gjennomgang fra gårdsrommet ut til Lars Skrefsrudsgate. Videre er det bestemmelse om at det i felles uteoppholdsareal legges til rette for sitteplasser, lekeapparater og annet inventar.

Det er krav om at minimum 50 % av påkrevd uteoppholds- og lekeareal i henhold til byplanen, skal være solbelagt i tidsrommet 15.00 ved jevndøgn. Uteopphold- og lekearealet skal opparbeides med universell utforming og tilkomst for alle brukere.

5.8 Forretning, kontor, tjenesteyting

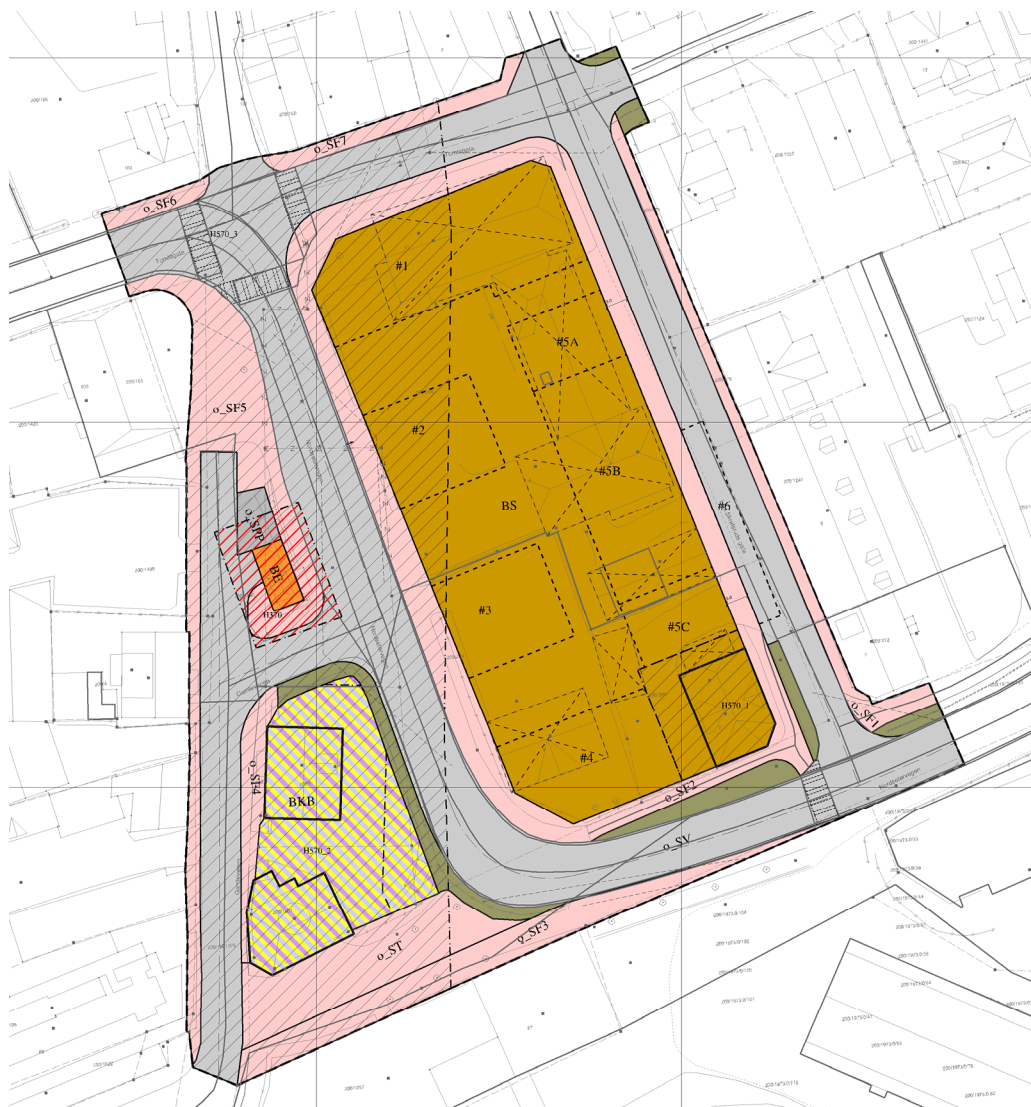
Etterspørsel etter nye næringsareal i sentrum er varierende. Vi mener Plan 0 er godt egna for en sentrumsnær dagligvareforretning. Arealet ligger sentrumsnært, med direkte atkomst mot en av hovedferdselsårene ut/inn av byen og gangavstand til offentlig transport - buss. Forretningen vil ligge i gangavstand til større boligområder som Mesnakvartalet og Bryggerikvartalet Lillehammer Tårn m.fl. Vi mener en dagligvarebutikk med ferskvaredisk vil bli et positivt supplement til dagens tilbud i sentrum. Dagligvareforretning er vurdert å fungere godt i kombinasjon med boligformålet over.

Forretningsarealet er ca. 1000 m² stort og etablert i den delen av bebyggelsen som henvender seg mot trafikkert veg (Nordsetervegen).

Formålet – kontor og tjenesteyting - er en del av reguleringsformålet for å tilrettelegge for mulige lokaler kontor og tjenesteyting dersom det skulle bli aktuelt. Pr. nå er det ikke tilstrekkelig etterspørsel etter slike lokaler. Tjenesteyting kan innebære legekontor eller annen virksomhet som godt kan tilpasses planlagt boligbebyggelse.

5.9 Reguleringsformål

Under vises forslag til reguleringsplankart:



Forslag til reguleringsplankart pr. 20.februar 2022

Området reguleres til følgende arealformål iht. pbl. § 12-5 og hensynssoner iht. § 12-6:

§ 12-5. nr. 1 Bebyggelse og anlegg:

BS: Sentrumsformål

BKB: Bolig/forretning/kontor

BE: Energianlegg

§ 12-5. nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

o_SV: Veg

o_SF: Fortau

o_ST: Torg

o_SVG: Annen veggrunn – grøntareal

o_SPP: Parkering

§ 12-6. Hensynssoner

H370: Faresone - høyspenningsanlegg

H570_3: Bevaring kulturmiljø

§12-7. Bestemmelsesområder

#1 - #6: Bestemmelsesområde

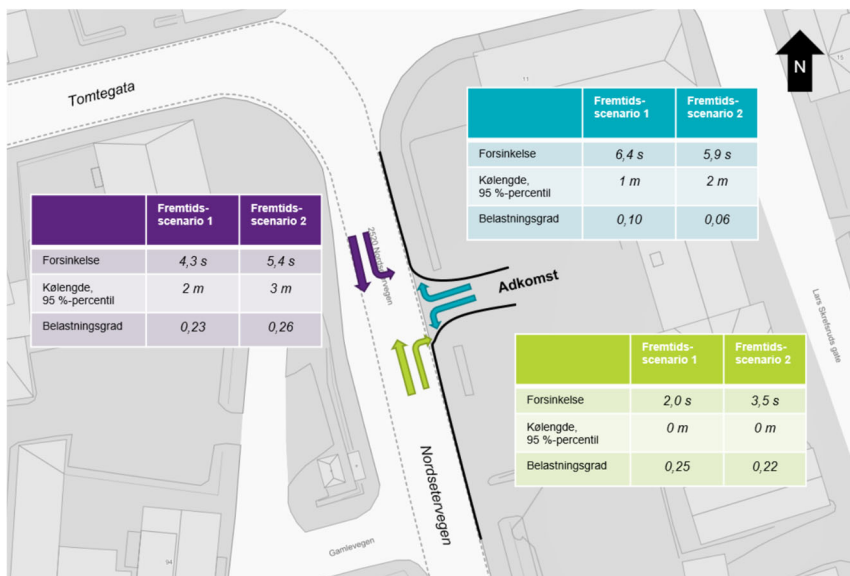
5.10 Trafikk og parkering

Norconsult har utarbeidet en trafikkanalyse for planlagt utbygging. I analysen er det lagt til grunn ca. 60 nye boenheter og en dagligvarebutikk på ca. 1000 m². Norconsult skriver at dagens trafikkmengde i Nordsetervegen forbi planområdet er på ÅDT 7400 (etter utbyggingen av det nærliggende Mesnakvartalet). I Norconsult sin rapport er det lagt til grunn to ulike «fremtidsscenarioer» for trafikkmengder etter utbygging:

Fremtidsscenario 1: Nullvekst for øvrig trafikk i Lillehammer, samt lavere bilandel til formål

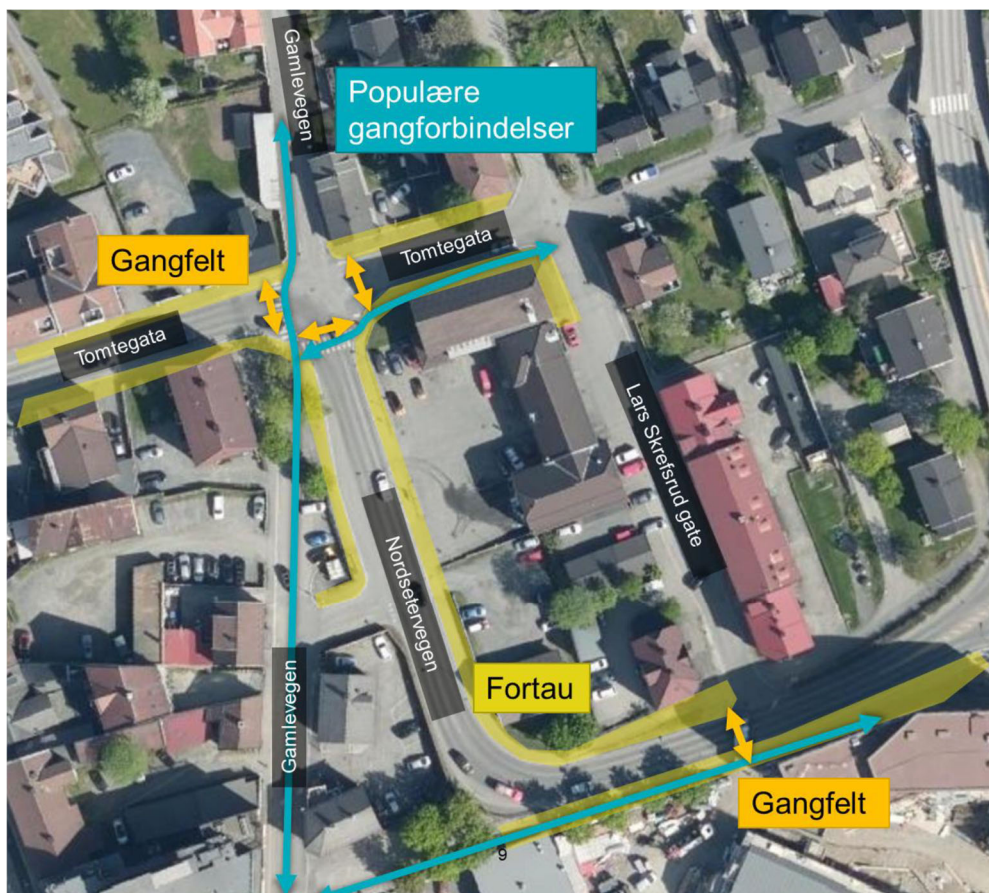
Fremtidsscenario 2: 10 % vekst for øvrig trafikk i Lillehammer, høyere bilandel til formål

Det er lagt til grunn en felles avkjøring til forretningsparkering og beboerparkering. Rapporten viser en oppsummering av kapasitetsberegningene i SIDRA Intersection 9 som er presentert i figuren nedenfor (fra trafikkanalysen). Den viser forsinkelse, kø-lengder og belastningsgrad for alle tre armer i adkomstskrysset. Norconsult skriver at forsinkelse, kø-lengde og belastningsgrad er lav og tilfredsstillende i alle tilfarter.



Beregnet forsinkelse, kølengde og belastningsgrad i 2 ulike scenarier

Planforslaget prioriterer gang og sykkel gjennom tilrettelagte kryssingsmuligheter, samt nærhet til byens sentrum og næringsvirksomhet/butikker både som en del av planforslaget, Mesnakvartalet og sentrum for øvrig. Planområdet har umiddelbar nærhet til bussholdeplass, og det er også gangavstand til Lillehammer skystasjon. I tillegg forutsettes det at planforslaget tilrettelegges med tilstrekkelig antall og god standard på sykkelparkeringsplasser, og en plassering som gjør de så attraktive å bruke som mulig (bl.a. nærhet til målpunkter og trygghet/sikkerhet).



Viktige gangforbindelser og etablerte fotgjengeroverganger

Viktige gangforbindelser og etablerte fotgjengeroverganger blir styrket gjennom generell fortausbredde på 3 meter. I tillegg etableres fortau langs Lars Skrefsrudsgate sin søndre vegskulder der gående i stor grad beveger seg i kjørebanelen i dag. Nytt fortau i Lars Skrefsrudsgate vil lede myke trafikanter fra Thorstein Lundes veg i retning fotgjengerovergangen mot Mesnakvartalet.



Fortauet langs Nordsetervegen blir bredere. Innerkant fortau vil ligge omtrent i vegglivet på Bergs hotell

Parkering: All boligparkering skal legges til parkeringskjeller (plan -1). Det er planlagt en nedkjøring inne i bygge fra plan 0. Løsningen samler og reduserer behovet for antall utkjøringer i Nordsetervegen til 1. Dette er en løsning basert på en dialog med Lillehammer kommune og Innlandet Fylkeskommune – samferdsel. Parkeringskjelleren etableres under hele bygningsmassen og er planlagt slik at den skal dekke parkeringskrav for nye bebyggelse. Frisiktsoner i avkjøringspunktet er beregnet og påført plankart.

Sykkelparkering er planlagt både i kjeller (plan -1) og tilknytting til dagligvareforretningen (plan 0). Ca. 50% av all sykkelparkeringen er lagt under tak. Kravet til sykkelparkering i Byplanen er ivaretatt.

Generelt: Utbyggingen vil bidra til at flere får bedre tilgjengelighet til - og videreutvikling av sentrum. Utbyggingen bidrar til en mer bilfri indre bykjerne ved at parkeringsplasser legges under bakken og at flere kan sykle eller gå til daglige gjøremål. Fortetting med boligbebyggelse sentralt er i tråd med rikspolitiske retningslinjer. For øvrig bidrar planforslaget til utvikling av fortau rundt hele kvartalet 10B og gir bedre forholdene for myke trafikanter.

5.11 Overvann og flom

Erichsen & Horgen AS har utarbeidet egen rapport om overvannshåndtering, hvor dagens situasjon sammenlignes med framtidig.

KV.10B består i hovedsak av harde flater (takflater og asfalterte flater). Overvann ledes til kum på sørsiden av Nordsetervegen med rør ut i Mesnaelva. I henhold til Byplanen skal overvann behandles fortrinnsvis på egen tomt, og påslipp til kommunens overvannsnett kan skje etter søknad med maks 5 l/s. Det betyr at det må legges opp til egne overvannsløsninger med blågrønne løsninger, permeable dekker og fordrøyning på egen tomt.

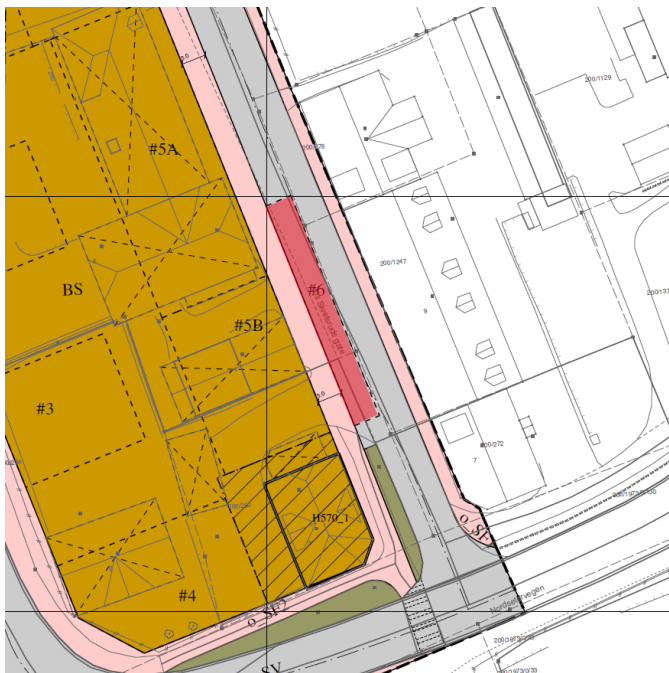
Planlagt utbygging vil ikke i seg selv gi økt avrenning, men utbyggingen utløser kravet til bedre lokal overvannshåndtering. Overvannet skal søkes utnyttet som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige. Overvannstiltak i Lars Skrefsrudsgate skal vurderes i byggesaken tilpasset gatas funksjon for trafikkavvikling (varelevering og renovasjon) samt fremkommelighet for myke trafikanter.

En fordrøyning av overvann skal skje gjennom bruk av mengderegulator /fordrøyningsmagasin på ca. 100 m³, etablert under fortausarealet mot Nordsetervegen. Rapport om overvann fra Erichsen og Horgen AS er vedlagt som beskriver løsningen.

5.12 Renovasjon

Renovasjonsløsningen er planlagt som lukket renovasjonsrom plassert i tilknytning til varelevering/heis til forretningsetasjen. Foreslått løsning er utarbeidet etter dialog med GLØR. Plasseringen vurderes som god sammenlignet med alternative løsninger, hvor renovasjonsbilen må enten rygge inn eller snu. Utkjøring i Nordsetervegen er regulert stengt, det er lav trafikkbelastning langs Lars Skrefsrudsgate og sone for varelevering og renovasjonsbil vil bli markert i venstre kjørebane – langs fortau.

Forslaget med søppelkonteiner (ikke molok og løftearm på renovasjonsbil) innebærer at tømming kan skje samtidig med at fotgjengere kan passere på fortauet på innsiden. Det er også vurdert som en bedre estetisk løsning i et urbant gaterom.



Område for oppstilling av renovasjonsbil og varelevering markert med rød farge i kart over.

5.13 Universell utforming/tilgjengelig boenhet

De planlagte leilighetene og fellesareal skal etableres med universell utforming, dvs. atkomst via heis og livsløpsstandard i leilighetene, med eventuelle unntak for maks. 50 % av hybler/leiligheter under 50m². Dette følger gjeldende krav. Uteoppholdsarealene vil også få universell utforming.

5.14 Klima og energi

Tiltaket ligger innenfor område for tilknytningsplikt for fjernvarme og tiltakshaver har kontaktet Eidsiva Bioenergi for å gjennomføre prosjektet i tråd med denne forutsetningen. Eksisterende bygningsmasse er allerede tilkoblet.

Det er opprettet dialog med Eidsiva Nett AS (EN) som har nettanlegg innenfor planområdet. Det er avklart at eksisterende trafo ikke har tilstrekkelig kapasitet og må utvides med en ny i tilknytting til dagens trafo.

6 ANDRE KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Sol- og skyggeforhold

Byplanens bestemmelse 1.8 har krav til at: «*Ny regulering/bebyggelse skal ikke i vesentlig grad forringe solforhold for eksisterende private og felles uteoppholdsareal og/eller lekeplass. Det skal fremlegges dokumentasjon som viser konsekvenser for solinnfall*».

Vedlagt sol- og skyggeanalyse viser at det generelt er områder ved nabobebyggelsen som fra før er berørt av eksisterende bebyggelse. Foreslått tiltak gir ikke store negative konsekvenser. På **sommerstid** er det ubetydelige konsekvenser for nabobebyggelsen. Ved jevndøgn vil det bli noe redusert solinnfall i gaterommet Lars Skrefsrudsgate og på fasadene av naboeiendommer i nordøst.

Lars Skrefsrudsgate 7, 9, 11, 13 og 15 inngår ikke i reguleringsområdet men konsekvensene er vist i vedlagt sol-/ skyggeanalysen. Bebyggelsen på disse eiendommene er etablert mot gate. Private/felles uteoppholdsareal ligger i hovedsak i bak (nordøst for) egen bebyggelse. Nr. 15 har deler av sitt uteoppholdsareal vendt ned mot Lars Skrefsruds gate og noe av dette uteoppholdsarealet får redusert solinnfall ved jevndøgn.

6.2 Støy

Brekke og Strand har utført støyberegning som viser at fasadene og del av uteoppholdsareal mot Nordsetervegen ligger i rød støysone. Det forutsettes derfor støydempende tiltak for å kunne etablere boliger og uteoppholdsarealer.

Bestemmelsene gir følgende føringer:

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- a) Nye boenheter i rød støysone tillates dersom boenhetene er gjennomgående.
- b) Minst halvparten av rom for varig opphold inkludert ett soverom skal ha vindu med støynivå under gjeldende grenseverdier i T-1442.
- c) Alle boliger skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.
- d) Felles lek- og uteoppholdsarealet støyskjermes med tett vegg i inntil 1,2 meters høyde mot Nordsetervegen
- e) Det tillates tiltak på balkonger eller ved fasade for å oppnå stille side/dempet fasade.

6.3 Luftkvalitet

Norconsult har utarbeidet beregning av luftforurensning; (svevestøv PM10 og nitrogendioksid NO₂), i henhold til Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Beregningen viser at konsentrasjonsnivåene ved planområdet er under grenseverdiene i forurensningsforskriften både når det gjelder PM10 og NO₂, og at utbredelsen forblir lav i fremtidig situasjon.

Boliger mot Nordsetervegen fra deler av 2. etasje og oppover forutsetter følgende tiltak:

- *Etablere grøntområder på uteareal*
- *Benytte vegetasjon på uteområder for å reduseres spredning av svevestøv*
- *Velge plantesorter som er helårsgrønne og har høy tetthet*
- *Støyskjerming og generell skjerming fra bygningsmasse vil fungere som tiltak mot spredning*
- *Det bør ikke være åpne balkonger ut mot Nordsetervegen i de nederste etasjene*
- *Det anbefales at luftinntak til bygningen ikke plasseres ut mot tilstøtende veier med høyest trafikkmengde og så høyt opp fra bakkenivå som mulig*

Gule og røde soner for luftforurensning er ikke lagt inn i reguleringsplankartet, men bestemmelsene forutsetter at tillatelse til å etablere boliger med fasade mot Nordsetervegen først kan skje etter at det er dokumentert at tiltak gir tilfredsstillende luftkvalitet i og ved boliger iht. beregninger.

6.4 Folkehelse

Å bygge boliger sentralt i byen medfører at en større andel av befolkningen blir mer uavhengig av egen bil til daglige gjøremål. Det er mange eldre som bytter ut eneboligen med en sentrumsnær leilighet, men området er også svært attraktivt for studenter og andre grupper, for eksempel barnefamilier som ønsker nærhet til daglige gjøremål og et urbant miljø.

Flere leiligheter i sentrum gir gevinster både for den fysiske og den psykiske helsa – ved at man lettere og oftere møter naboer og venner, og at man oftere benytter byens sosiale arenaer og felles infrastruktur.

7. INNKOMNE MERKNADER

7.1 Forhåndsuttalelser

Til varsel om oppstart av planarbeid kom følgende innspill til planarbeidet:

Statsforvalteren Innlandet (tidl. Fylkesmannen i Oppland (FMOP)), 2.12.2020

Barn og unge: Uteoppholdsarealer og nærlekeplass er viktige forutsetninger for utvikling av gode nærområder for barn og unge. FMOP legger spesielt vekt på dette – både krav til medvirkning og utforming av utearealer, jf. RPR for barn og planlegging og MDs veileder T-1513. For å sikre tilstrekkelig kvalitet på lekeområder er det viktig å stille **kvalitetskrav** bl.a. om solforhold og arealstørrelse i planbestemmelsene, jf. hjemmel i pbl. § 12-7 nr. 4. Det er også viktig å utforme **rekkefølgebestemmelser** for å sikre opparbeiding av lekeområder, friområder, gang- og sykkelveier og trygge adkomster før nye byggeområder tas i bruk, jf. hjemmel i pbl. § 12-7 nr. 10. Generelt mener Fylkesmannen at det ved utbygging av områder med konsentrert bebyggelse bør stilles krav om at leke- og uteoppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til planen før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig.

Folkehelse og universell utforming:

Gode steder og lokalsamfunn har stor betydning for livskvalitet, trivsel og helse. Utformingen av bygg, bomiljøer og offentlige rom er med på å bidra til å fremme gode møteplasser og legge til rette for samvær, ulike aktiviteter og bevegelse. Planleggingen må ta hensyn til at ulike grupper i befolkningen ut fra alder og livsfaser, etnisk bakgrunn og fysisk funksjon har ulike behov knyttet til bo- og nærmiljøet. For flere er det blant annet viktig å kunne være fysisk aktiv i nærmiljøet, og at det er enkel og lett tilgang til gode stier og gangveier med benker for hvile og til hyggelige møteplasser.

Det er en forventning om at universell utforming legges til grunn i planleggingen for å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle, og for å forhindre diskriminering av enkelte grupper.

Klima og energi: Arealplanlegging er et av de viktigste virkemidlene for å redusere klimagassutslippene fra transportsektoren og fra endret arealbruk (avskoging, nedbygging av myr mv.) og for å håndtere konsekvensene av klimaendringene. 16. juni 2017 ble det vedtatt egen klimalov, med formål å fremme gjennomføring av Norges klimamål som ledd i omstilling til et lavutslippssamfunn i Norge i 2050.

Ved planlegging av bolig- og næringsarealer må det vektlegges å tilrettelegge for alternative transportmåter til privatbil. Planlegging av gang- og sykkelstier, gode sykkelparkeringer, buss-stopp, parkeringsbegrensninger og ladepunkt for el-biler er konkrete klimatiltak som bør vurderes og innarbeides i planen. For å stimulere til bruk av klimavennlige energiformer, bør kommunen stille krav om at bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 3. I områder med konsesjon for fjernvarme, må kommunen vurdere fastsetting av krav om tilknytningsplikt.

Bruk av tre

Det kan i reguleringsplan settes krav om bruk av tre som byggmateriale. For andre klimatiltak er den juridiske grensegangen uavklart, som eksempelvis fossilfri byggeplass. Kommunen skal imidlertid bruke et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp. Det er derfor viktig at kommunen i rollen som planmyndighet bruker sin klimakompetanse til også å oppfordre private utbyggere til å vurdere, og å ta i bruk, klimagunstige løsninger ut over minstestandarder fastsatt i forskrifter.

Statsforvalteren viser til Veileder for bruk av tre - By- og tettstedutvikling utarbeidet av Trefokus. Her er det blant annet gitt eksempler på aktuelle reguleringsbestemmelser for å sikre bruk av tre innenfor et planområde:

Statsforvalteren skriver videre at det er viktig at det settes krav om livsløpsanalyser slik at de mest klimavennlige byggematerialene blir brukt i utbyggingen.

Overvann

Lokal overvannsdiskonering er arealkrevende og forventes vurdert på alle plannivå. Dette innebærer systematisk innarbeiding av overvannstiltak som infiltrasjon, fordrøyning og trygg avledning av overvannsflommer ved utforming av reguleringsplaner. Lokal overvannsdiskonering bør ses i sammenheng med håndtering av andre utfordringer som flom, erosjon, jord- og flomskred og vurderes i et helhetsbilde. Statsforvalteren forventer at håndtering av overvann i bebygde områder bidrar til å forebygge skader, brukes som landskapselement og til rekreasjonsformål, og for å styrke det biologiske mangfoldet i bymiljøet.

Grønnstruktur

Det forventes at kommunene opprettholder et mest mulig sammenhengende nettverk av grønne områder i og i tilknytning til byer og tettsteder. Særlig vekt må legges på å sikre gode og varierte områder nær boliger, skoler og barnehager.

Støy: Støy må være tema i reguleringsplanen, og temaet må inn så tidlig i planleggingen som mulig. Støyutfordringer skal løses i plan og ikke utsettes til byggesaksbehandlingen. Statsforvalteren gjør oppmerksom på at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 nå er under revisjon. Miljødirektoratet har antydnet at ny retningslinje vil foreligge innen utgangen av 2020.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i planarbeidet på grunnlag av vurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse, jfr. pbl. §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer. Vi forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn. Risiko- og sårbarhetsanalyser skal utformes i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jfr. pbl. § 28-1. Vi forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering. Forslagsstiller vurderer at planarbeidet og planinnholdet følger opp nevnte nasjonale og regionale interesser, samt ivaretar krav til gode utearealer og en helhetlig sentrumsutvikling. Eksisterende og framtidig bebyggelse vil bli tilknyttet fjernvarme.

Leilighetsbebyggelsen mot Nordsetervegen er gjennomgående hvor det oppnås stille side. Felles uteoppholdsareal foreslås skjermet med transparent støyskjerm. Samfunnssikkerhet og beredskapsmessige forhold er ivaretatt. ROS-analyse er utarbeidet.

Innlandet fylkeskommune (IFK), 04.11.2020

Utredningsplikten: Kommunen har vurdert at planarbeidet ikke utløser KU etter KU-forskriften § 6b jf. vedlegg 1, og den faller ikke under forskriftens § 8 jf. vedlegg 2 og § 10. Kommunen vurderer at planen ikke gir vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. kriterier a) – h).

IFK stiller spørsmål om planen vil omfattes av utredningsplikten for kulturarv på grunn av nærheten til NB-områdene (jfr. forskriftens § 10).

Planområdet ligger midt mellom NB!-områdene «Lillehammer sentrum» og «Gamlevegen kunstnerboliger». I tillegg går Gamlevegen, som er en del av den gamle Trondhiemske kongeveg og pilegrimsleden gjennom planområdet. På bakgrunn av dette anbefaler fylkeskonservator at det gjøres en konsekvensutredning av temaet kulturminner og kulturmiljøer. En konsekvensutredning bør ideelt vise alternative utbyggingsvolum og typologier for best mulig stedstilpasning til omgivelsene.

Medvirkning: Det er positivt at det allerede i høringsperioden for oppstart av planen er invitert til åpent plankontor. Dette er en omfattende plan med sentral beliggenhet som vil berøre mange. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Det oppfordres derfor til aktiv informasjon og medvirkning under planutviklingen. IFK råder også til å melde saken inn for Regionalt planforum før offentlig ettersyn.

Byutvikling og kulturarv: Nylig vedtatte byplan gir en rekke føringer for ny bebyggelse. Planområde er definert som bygårdsbebyggelse med tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Fylkeskommunen forventer at disse føringene i all hovedsak legges til grunn for planforslaget og at eventuelle avvik fra prinsippene utredes.

Arkitektur og stedstilpasning: Den nye bebyggelsen vil ligge inntil småskala trehusbebyggelse og inn mot nye Mesnakvartalet med høye teglsteinsblokker mot sør. Det å finne rett skala og typologi for kvartal 10 blir svært viktig for om prosjektet skal fremstå som stedstilpasset. Den eldre bygårdsbebyggelsen i Lillehammer er hus i tre med saltak. Nyere leilighetsbygg er bygget i både teglstein og i tre med ulike høyder og takformer. Det er særlig bebyggelsen langs Mesnaelva, i tilknytning til industrimiljøet som er bygget i tegl.

Et godt eksempel på stedstilpasset og moderne leilighetsbebyggelse i sentrum er Fagstadhaven. Der er det høy utnyttelse kombinert med nåtidig arkitektur som er tilpasset stedet i både skala og materialbruk.

Verneverdig bebyggelse innenfor planområdet:

Tilpasningen til kulturmiljøet er svært viktig for å ivareta Lillehammers identitet.

Det er to bygg innenfor planområdet som er regulert til bevaring, Lars Skrefsrudsgate 2 (Bergs hotell) og Nordsetervegen 8 (Ramsøy-bygget). Hotellet er fra omkring år 1900, Senere har det vært i bruk som kontor. Det er en autentisk bygning, men grunnet omleggingen av Nordsetervegen ble det liggende uten naturlig kontekst og ble vanskelig å anvende. Bygningen har stått tom i mange år. Fylkeskonservator vil ikke motsette seg at bygningen flyttes.

Ramsøy-bygget er trolig fra tidlig 1900-tall og bygget i tegl. Bygget er godt synlig i bybildet og det har vært næringsvirksomhet i byggets første etasje inntil nylig. Fylkeskonservator vurderer bygningen som viktig for å bevare karakteren i området. Den bør fortsatt være frittliggende og høyden på bygningen bør være retningsgivende for ny bebyggelse i denne delen av kvartalet slik at verneverdiene ikke forringes.

Gamlevegen/Pilegrimsleden Dersom det skal gjøres endringer i gatestrukturen er det viktig at hensynet til Gamlevegen og lesbarheten av denne styrkes. Det vil tilføre en merverdi til denne delen av byen.

Skala og siktlinjer Siktlinjen fra Lilletorget mot Kanthaugen og hoppbakkene er svært viktig for Lillehammers identitet. Det nye Mesnakvartalet tar bort noe av denne sikten og det er svært viktig at ny bebyggelse ikke fjerner mer av den visuelle kontakten. Gode 3D-illustrasjoner av planforslaget og alternative høyder vil være viktig.

Gjennomganger i kvartalet: Et nettverk av tilgjengelige snarveger er svært viktig for å gjøre det attraktivt å gå. Planområdet er et sentralt kvartal i Lillehammer som frem til nå har vært relativt lukket fordi brannstasjonen har ligget der. Nå som den flytter og arealet utvikles til boliger og forretning bør det gis mulighet for nye og trafikksikre gangforbindelser gjennom kvartalet for eksempel i tilknytning til busstopp og eksisterende gangfelt i Nordsetervegen. Prosjektet som er illustrert i oppstartsvarelet vanskeliggjør slike gjennomganger. Det bør ses nærmere på dette i planarbeidet.

Barn og unges interesser: Fylkeskommunen har et særskilt ansvar for å se til at barn- og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen og at de blir hørt gjennom planprosessen. I denne planen vil barn- og unges interesser i særlig grad dreie seg om trygg skoleveg og andre forbindelseslinjer internt i området og ut til målpunkter. I tillegg er mulighetene for lek og opphold i tilknytning til boligen sentralt. Det forventes at byplanens bestemmelser knyttet til lek- og uteopphold følges opp i det videre planarbeidet.

Forretning: Det er positivt for bylivet at det planlegges forretning i første etasje. Åpne fasader og tilgjengelighet er viktig for å skape et levende byliv.

Overvannshåndtering: I henhold til Byplanen kapittel 1.16 skal det utarbeides overvannsplan som en del av reguleringsplanen. Overvann skal håndteres lokalt med naturbaserte løsninger. Håndtering av overvann skal i utgangspunktet skje innenfor eget areal. Parkareal i tilknytning til boligene og i Lars Skrefsrudsgate bør innarbeides i overvannshåndteringen. Det finnes etterhvert mange gode eksempler på slike kombinerte løsninger.

Trafikk og trafikksikkerhet: Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune har ansvar for drift, utbygging, planlegging og forvaltning av fylkesvegene. I tillegg har vi samferdselsfaglig også ansvar for å sørge for at regionale føringer innenfor trafikksikkerhet, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, miljø og klima, samt tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtrafikk, blir ivaretatt i planleggingen.

IFK antar tiltaket vil medføre en betydelig trafikkøkning og ev. også endringer i trafikkmønsteret inn og ut av området. Gjennom planarbeidet forventer IFK at det gjøres tilstrekkelige trafikale og trafikksikkerhetsmessige analyser og vurderinger. Nødvendige trafikale tiltak må tas inn i reguleringsplanen som rekkefølgekrav. IFK er tilfreds med at tilgrensende gater og vegkryss er inkludert i planområdet. IFK forutsetter at trafikkarealer utformes i henhold til vegnormalene, jfr. Statens vegvesens håndbok N100 «veg- og gateutforming».

Området ligger i sentrum og det ligger godt til rette for utstrakt bruk av sykkel, gange og kollektiv. Det bør tilstrebes god tilrettelegging for myke trafikanter både internt i området og med forbindelser mot viktige målpunkter som sentrum og skoler. Tilrettelagte trygge krysningpunkter over Nordsetervegen står sentralt her. Vi forutsetter at det stilles krav til sykkelparkering i tråd med byplanens bestemmelser. Funksjonell og trygg sykkelparkering, gjerne med lademulighet for elsykler, er et viktig tiltak for å stimulere til økt bruk av sykkel som transportmiddel.

Lars Skrefsrudsgate: Planforslaget vil søke å etablere Lars Skrefsrudsgate som miljøgate, men fortsatt tillate kjøring til eiendommene bak. Formålet med miljøgate er å stimulere til at Lars Skrefsruds gate blir en attraktiv forbindelse for gående og syklende nordover fra Mesnakvartalet. Planforslaget vil vurdere løsninger i Lars Skrefsruds gate som sikrer trafikkavvikling på myke trafikanters premisser. IFK støtter intensjonen med grepet, men forutsetter en løsning der renovasjonsbiler ol. ikke må rygge for å snu.

Parkering: Det er positivt at parkering er planlagt under terreng og/eller integrert i bebyggelsen. Det bør legges opp til et kjøremønster internt som gir en oversiktlig trafikksituasjon, med minst mulig behov for rygging. Parkeringsdekningen kan gjerne være lavere i et sentrumsnært område, men det må avveies hva som er et passe nivå slik at ikke omkringliggende arealer belastes med «villparkering».

Nordsetervegen:

Som vegeier er fylkeskommunen spesielt opptatt av forhold som berører fv. 2520, Nordsetervegen. I gjeldende vegnettsplan for Oppland har fv. 2520 funksjonsklasse C (lokal hovedveg) med streng holdningsklasse for avkjørsler. Fartsgrensen på strekningen er 30 km/t og trafikkmengden er oppgitt til 6633 ÅDT (årsdøgntrafikk). Som en del av planarbeidet vil det vurderes å erstatte dagens bussholdeplass i Nordsetervegen med kantstopp, samt løsning for varelevering. Antall inn- og utkjøringer fra kvartalet til Nordsetervegen vurderes redusert fra 2(3) til 1. I tillegg må det etableres trygge krysningspunkter for gående. Dette er forhold som berører våre interesser, og vi imøteser gjerne en nærmere dialog når det foreligger et mer konkret forslag.

Klima: I henhold til Byplanen kapittel 1.10 skal valg av bærekraftige materialer, overvanns-, energi-, vann- og avløpsløsninger redegjøres for og begrunnes gjennom et klimaregnskap. Her vil blant annet valg av materialer i hovedkonstruksjon og kledning ha betydning for klimaregnskapet. Fylkeskommunen ønsker å poengtere at valg av energiløsninger under selve anleggsfasen også kan ha stor betydning. Årlig slippes det ut 340 000 tonn CO₂ fra norske byggeplasser, samtidig som lokalmiljøet rundt byggeplassene påvirkes av støy og dårligere luftkvalitet. Det vil derfor være et godt miljø- og klimatiltak å legge til rette for en utstrakt bruk av fossilfrie og utslippsfrie oppvarmingsløsninger, anleggsmaskiner og utstyr på byggeplassen.

Forslagsstillers kommentar:

Medvirkning: Prosjektet inviterte til åpent plankontor i forbindelse med oppstart. Det var ingen som meldte interesse eller ønske om deltakelse. Det har vært gjennomført flere møter med Lillehammer kommune som planmyndighet og Innlandet fylkeskommune – samferdsel. Det har vært dialog/møte med Innlandet fylkeskommune – kulturarv.

Utredningsplikt: Selv om det ikke utarbeides planprogram og konsekvensutredning etter forskriften, så er alle relevante tema utredet. Hensynet til kultuminne/miljø er behandlet og/eller dokumentert i eget dokument samt omtalt i planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene. Det gjøres ikke endringer i gatestrukturen. Gamlevegen/pilgrimsleden beholdes uforandret. Ny bebyggelse skjer innenfor kvartal 10B. Hensynet til Gamlevegen er ellers beskrevet i eget vedlegg.

Arkitektur og stedstilpasning: Nye bebyggelsen er tilpasset omkringliggende bygningsmiljø og viser overgangen mellom småskala trehusbebyggelse i nord mot blokkbebyggelsen i Mesnakvartalet i sør. Det er lagt vekt på å finne skala og typologi for kvartal 10 som gjør prosjektet stedstilpasset. Ny bebyggelse er gitt skråtak og samspiller med Lillehammers eldre bygårdsbebyggelsen av hus i tre. Prosjektet er gitt et variert uttrykk med bruk av tegl og tre.

Skala og siktlinjer: Ny bebyggelse er formet som Karrébebyggelse og følger omkringliggende gatestruktur. Ramsøybyggets form og høyder har vært førende for tilpasning av ny bebyggelse i denne delen av planområdet. Siktlinjen fra Lilletorget går i dag hovedsakelig i forlengelsen av Nordsetervegen opp Nedre Lysgårdsveg.

Trafikk og parkeringer er omtalt i eget analyse – utarbeidet av Norconsult. Trafikale utfordringer mht. varelevering, fotgjengeroverganger, bussholdeplasser, inn/utkjøring, sykkelparkering mm er drøftet i flere møter med Innlandet fylkeskommune – samferdselsavdeling. Som et resultat av dialogen er varelevering nå vist fra Lars Skrefsrudsgate. Utkjøring forbudt mot Nordsetervegen (fra Lars Skrefsruds gate) er opprettholdt for mest mulig trafiksikker løsning.

Som følge av at varelevering og renovasjon skal skje via Lars Skrefsrudsgate opprettholdes dagens gatemønster. Gata etableres med nytt 3 meter bredt fortau langs ny bebyggelse og styrker forbindelsen for myke trafikanter langs gatene. Dagens fotgjengeroverganger er opprettholdt, men etter samråd med IFK er det heller ikke forslått nye. Dagens bussholdeplass i Nordsetervegen (oppover) er opprettholdt. Gatebruksplanen for Lillehammer vurderer i tillegg stopp for buss nedover. Gateparkering i Tomtegata (4 stk) er fjernet for å oppnå 3 meter fortausbredde og tilpasset sporingskurver for lastebil (varelevering og renovasjon).

Klima: Bygninger har et betydelig fotavtrykk gjennom levetiden, både gjennom valg og bearbeiding av tomt, ved produksjon av materialer som inngår i bygget og gjennom byggets energibruk i drift. I tillegg fungerer bygg som destinasjon og samlingssteder for mennesker og varer, som krever transportalternativer for å komme til og fra bygget. For å vurdere bygningens miljøfotavtrykk er det dermed sentralt å se på påvirkningen over byggets levetid. Utslippene fra de ulike kildene er imidlertid ikke fordelt likt over tid. Ved tomtebearbeiding, produksjon av materialer og montering på byggeplass skjer utslippene i dag, mens utslipp knyttet til energibruk og transport i driftsfasene akkumulerer over tid og bidrar jevnt over bygningens levetid. For å bidra til å nå 1,5 graders målet er det vesentlig å fokusere på utslipp man kan gjøre noe med i dag, og som vil ha lengre tid på å oppvarme atmosfæren sammenlignet med utslipp om 20-30-40 år. Materialer med lavt klimafotavtrykk vurderes som spesielt viktig i denne sammenhengen. For å identifisere de mest klimavennlige materialene tas det i bruk miljødokumentasjon i form av EPD'er, og sammensatte bygningsdeler vurderes mot hverandre ved livløpsvurderinger. Slike vurderinger, som følger standardisert og omforent metodikk, kan avdekke de beste og mest klimavennlige materialene og løsningene. Bruk av betong med høy andel av resirkulerte bindemiddel (lavkarbonbetong) vil også kunne bidra til å senke klimagassutslippene betydelig. På anleggsplassen vil både fossilfrie og utslippsfrie alternativer være naturlig å vurdere til oppvarming og tørk.

Bruk av trevirke som byggemateriale kan være et aktuelt klimatiltak. Massivtreelementer kan benyttes som dekker, vegger og tak. Trevirkets egenskaper gjør at tilleggsjikt ofte er nødvendig for å tilfredsstille krav til akustikk og brann – og vurderinger av trevirke som bærekraftig alternativ må inkludere slike effekter. Produksjon av massivtre domineres av produsenter i sentral-Europa og det vil være vesentlig å vurdere lokale/ regionale produsenter der produksjonen typisk er mindre klimaintensiv. Trekledninger er et godt alternativ som bærekraftig fasademateriale, og også her er det viktig å vurdere lokasjonens klima og påvirkning på fasaden og dermed vedlikehold og utskiftning.

Statens vegvesen, 9.12.2020

SSV har ansvar for at føringer i Nasjonal Transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormaler og andre nasjonale og regionale føringer blir ivarettatt. SVV har det generelle ansvaret for å påse at trafiksikkerheten og fremkommeligheten ivaretas i transportsystemet.

Området ligger sentralt slik at det er naturlig for beboere, arbeidstakere og kunder å gå eller sykle. Det er svært mye gang- og sykkeltrafikk i området i dag. SVV støtter at antall avkjørsler til Nordsetervegen reduseres fra 2(3) til 1. SVV støtter løsningen med parkering under bakken og ber om at det stilles krav til sykkelparkering med god kvalitet og under tak.

Hensynet til gående er viktig. Viktig at det sikres gode krysningspunkt over Nordsetervegen både i krysset Nordsetervegen/Tomtegata og i forlengelsen av Lars Skrefsrudsgate sørover.

SVV ber forslagsstiller gjøre betraktninger om utforming av krysset Nordsetervegen/Tomtegata. SVV forutsetter videre at det gjøres tilstrekkelige trafikale vurderinger både med hensyn til trafikkmengde og trafiksikkerhet for alle trafikantergrupper.

Det må settes av nok areal til myke trafikanter både mot veger og ev. passasjer gjennom kvartalet. God fremkommelighet for gående er viktig.

Nordsetervegen er sterkt trafikkert og har utfordringer om vinteren på glatt føre. Det er viktig å sørge for god nok sikt rundt svingen i Nordsetervegen når prosjektet angir byggegrense mot veg.

Forslagsstillers kommentar:

Trafikale løsninger i kvartalet generelt og mot Nordsetervegen spesielt er drøftet i flere arbeidsmøter med Lillehammer kommune, Innlandet fylkeskommune og Statens Vegvesen. Foreslått løsninger synes derfor å være avklart med vegeier og SVV.

Fortau i og rundt kvartalet styrkes og gis økt bredde. Myke trafikanter benytter i dag gatestrukturen – som leder mot regulerte fotgjengeroverganger. Frisikt er markert i plankartet og i samsvar med gjeldene reguleringsplan for området.

Forsvarsbygg, 06.11.2020

Kan ikke se at planen vil ha konsekvenser for Forsvarets eiendom, virksomhet eller arealbruksinteresser.

Forslagsstillers kommentar:

OK

NVE, 18.11.2020

Oversender sin generelle tilbakemelding med hensyn til saksområdene flom-, erosjon- og skredfare. Nevner plan- og bygningsloven og TEK17 som setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft.

NVE påpeker at god arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

NVE ønsker planen tilsendt ved offentlig ettersyn dersom den berører NVEs saksområder. I planen må det gå tydelig fram hvordan ulike interesser er vurdert og innarbeidet i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet overvannsvurdering som anbefaler bruk av fordrøyningsmagasin under fortau i Nordsetervegen. Total avrenningshastighet blir mindre enn i dag.

ELVIA (EN), 9.11.2020

Elvia har ingen innvendinger mot det forestående reguleringsarbeidet for Kvartal 10 på Lillehammer. Elvia har imidlertid betydelig med nettanlegg innenfor planområdet som er viktig for forsyningen av byen og som det må tas hensyn til i plan- og byggeprosess. Dette består blant annet av kabler på ulike spenningsnivå samt nettstasjon og kabelskap. Elvia antar også at Eidsiva Bredbånd har anlegg innenfor planområdet, dette må evt avklares med Eidsiva Bredbånd da Elvia ikke har oversikt over dette.

Elvia har innenfor planområdet eksisterende:

- Regionalnett kabelanlegg.
- Lavspent kabelanlegg
- Høyspent kabelanlegg

Langs regionalt kabelanlegg kan det normalt iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 2 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler og det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres.

Eksisterende lavspent kabelanlegg (opp til 1000 V)

Elvia har lavspent kabelanlegg samt kabelfordelingsskap innenfor planområdet som det må tas hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant.

Eksisterende høyspent kabelanlegg

Elvia har eksisterende høyspent kabelanlegg innenfor områdeplanen som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant.

Kabelpåvisning

Elvia skriver at det må bestilles kabelpåvisning for å få en omtrentlig kartfesting av kabelens plassering i terrenget. Det er også viktig med tidlig involvering når nye planer utformes slik at vi sikrer plassering for eventuelle nye anlegg som skal forsyne inn i området.

Forholdet til eksisterende nettstasjon

Elvia har en eksisterende nettstasjon innenfor planområdet som vi ber at det blir tatt hensyn til. For å sikre strøm til fremtidig bebyggelse ber nettselskapet om at det i reguleringsbestemmelsen tilføres en bestemmelse om etablering av nettstasjoner: «Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for behov og lokalisering av nettstasjoner». Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Nettselskapet ber derfor om at følgende ivaretas i planbestemmelsene:

«Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad».

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

Kapasitet inn i området

Som følge av omfanget av planområdet og hva området ønskes regulert for ser Elvia at det trolig er behov for en ny nettstasjon. Det vil ikke være kapasitet i eksisterende anlegg. Det vil også være krav om at området bygges ut for 400 V, noe det ikke er i eksisterende nettstasjon som forsyner området i dag. Elvia gjør oppmerksom på at forslagsstiller må ta kontakt med nettselskapet i god tid for å planlegge for ny forsyning inn til planområdet.

Strømforsyning og omlegging/flytting av eksisterende nett

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter. Det må avklares i hvilken grad eksisterende kabler eventuelt kan benyttes, og om nye kabler må legges. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traséer og/eller nettstasjon(er). Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonen.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har allerede vært i kontakt med EN, og avklart behovet og plassering av ny nettstasjon. Denne legges i tilknytting til eksisterende nettstasjon. Det er også avklart tilpasning og behovet for omlegginger av eksisterende ledningsanlegg.

GLØR, 27.11.2020

Renovasjonselskapet GLØR IKS ønsker å understreke viktigheten av at vi blir tatt med i en tidlig fase av planleggingsarbeidet. Dette for å sikre gode løsninger for avfallshåndtering mht. estetikk, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er store lastebiler som skal inn i boligområdet og det er viktig å ta høyde for dette slik at sikkerhet for både renovatører og beboere ivaretas. GLØR skriver at løsningen må i størst mulig grad bidra til å unngå rygging eller komme i konflikt med lek og annen ferdsel.

Økt fortetting er utfordrende når det kommer til renovasjon. Det blir tettere og trangere også for tilsluttende boenheter. GLØR oppfordrer derfor sterkt til at det benyttes anledningen til å se ut over de grensene som skisseres i denne reguleringsplanen. Vi må vurdere tiltak som kan bidra til å bedre sikkerheten i fortettingsområdene både med tanke på trafikk og brann, sikre effektiv arealutnyttelse og trivsel, samtidig som det ivaretar brukertilfredshet, estetikk og godt arbeidsmiljø.

Forslagsstillers kommentar:

Renovasjon samles i felles renovasjonsrom. Det avmerkes oppstillingsplass for renovasjonsbilen i Lars Skrefsrudsgate og løsningen unngår rygging/trafikkfarlige situasjoner. Forslaget innebærer at

renovasjonsbilen følger samme kjøremønster som pålagt varelevering, dvs inn Lars Skrefsrudsgate fra Nordsetervegen og ned Tomtegata til kryss med Gamlevegen/Nordsetervegen.

Lillehammer Regionbrannvesen (LrRB), 13.11.2020

LrRB har ingen innvendinger mot planarbeidet, men minner om behovet for atkomst og etablering av tilstrekkelig slokkevann.

Atkomst iht. Forskrift til brann- og eksplosjonsvernloven om brannforebygging og etter pbl. med forskriften *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap*. Ber om at LrRB kontaktes tidlig for å avklare plassering av brannvesenets høydemateriell o.a.

Slokkevann iht. *Forskrift om brannforebygging* og etter pbl. med forskrifter; *Vannforsyning til brannsløkking*. Det bes om montering av hydranter.

Forslagsstillers kommentar:

Brannvesenets føringer vil bli innarbeidet i videre prosjektering.

AVI arkitekt v/ Stein Vegard Øyer, 30.11.2020

Øyer henviser til artikkel i GD 31.11.2020 der Øyer og Brochmann ble spurt om hva de tenker om foreløpige planer for kvartalet.

Brochmann mener byens identitet og særpreg i større grad burde bli hentet opp. Han skulle gjerne sett at det var mer tre, sier Brochmann om de foreløpige planene som foreligger. Krav om tilrettelegging for butikker og næring i førsteetasje og fokus på bymessige kvaliteter. Gjerne understreket av en arkitektur som gjennom materialer og skala viderefører Lillehammers særpreg. Brochmann mener det ville vært fint om man prøvde å finne en ny tolkning eller en utvikling av kjerne kvaliteter som forbindes med Lillehammer.

Øyer var kritisk til grepet med lamellbebyggelse når byplanen er basert på og preget av karrebebyggelse. Øyer mener det foreløpige forslaget var for massivt, spesielt mot Nordsetervegen og at det i svingen bør være lavere bebyggelse. Øyer mener at ny bebyggelse i denne delen av utbyggingsområdet bør tilpasse seg og underordne seg Ramsøy-bygningen. Øyer er opptatt av at åpenheten fra Lilletorget mot Kanthaugen opprettholdes i størst mulig grad.

Øyer henviser videre til flere av bestemmelsene og retningslinjer i Byplanen. Blant annet:

3.1.3 – Strøkets karakter skal legges til grunn ved regulering og tiltak.

3.1.6 – a) Lillehammer karakteristiske byggeskikk med historiske trehusbebyggelsen skal ligge til grunn for ny bebyggelse.

b) Ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende kvartalsstruktur og skal understreke og forsterke denne.

c) Det skal legges særlig vekt på bygningens form, fasade og materialvalg slik at gate og byrom blir understreket og forsterket.

3.1.6.2 – Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk, samt hensynskrav til bygningsvern og kulturmiljø.

3.1.6.3 –Bygg over 4 etasjer tillates ikke. c): Tilbaketrukket etasje skal trekkes tilstrekkelig inn slik at hovedvolumets gesims sett fra gateplan klart oppfattes som bygningens høyde. Gesimshøyden skal tilpasses nabobebyggelsen. Det skal gjennom materialbruk gis et klart skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.

3.2.4.3 -g): Ved etablering av ny bebyggelse i tilknytning til fredet, vernet eller bevaringsverdig bebyggelse skal ny bebyggelse tilpasses på en slik måte at verneverdiene for disse bygningene ikke reduseres. Størrelse, høyde, proporsjoner, form, farge og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen.

Øyer oppsummerer sin uttalelse slik:

Den bebyggelsen som til nå [høsten 2020] er presentert for Kvartal 10, framstår for høy og massiv. Byplanen stadfester at bygg over 4 etasjer tillates ikke! Det gis klare regler for eventuelle inntrukne toppetasjer, men det er ikke nevnt noe om at inntrukne etasjer ikke skal medregnes i etasjetallet. Øyer forutsetter at de to vernetene bygningene som ligger i utbyggingsområdet får opprettholdt sitt vern og fortsatt blir stående. Dette gjør at antallet blokker må reduseres fra 4 til 3 (dersom det foreslåtte utbyggingsmønsteret skulle bli godkjent). Dette vil bidra til å opprettholde noe av gjenværende åpenhet mot/fra Lilletorget. Dessuten gi en hensiktsmessig nedtrapping av bebyggelsen mot Nordsetervegen og Mesnakvartalet. Prosjektet som til nå er presentert [høsten 2020] tilfredsstillende i liten grad intensjoner og regler i den nye Byplanen. En må gå ut fra at plan- og bygningsmyndighetene har kompetanse til å behandle saken etter pbl og foreliggende Byplan, slik at det til slutt blir godkjent et prosjekt som oppfyller og styrker intensjonene for det framtidige Lillehammer; «sikre en byutvikling som ivaretar hensynet til Lillehammers historie, egenart og karakter.» (sitat fra Byplanen)

Forslagsstillers kommentar:

Prosjektet er utviklet fra lamellstruktur til karestruktur. Bearbeidet prosjekt følger gateløpet og er tilpasset Ramsøy-bygget i form og materialbruk. Det er innarbeidet avstand som synliggjør 3 sider av Ramsøy-bygget. Fylkeskonservatoren har akseptert at tidligere Bergs hotell rives/fjernes.

Byggehøyde: Sett fra Lars Skrefsrudsgate vil ny bebyggelse gis et variert uttrykk høyde og materialbruk med 4 og 5 etasjer mot Lars Skrefsrudsgate. Størst høyde gis for den sentral del av gateløpet (inntil 5 etasjer), men med avtrapping mot henholdsvis Ramsøy-bygget og Tomtegata. Bebyggelsen er formet som kvartalsstruktur med skråtak og nedtrukket gesims. De øverste etasje etableres under tak og et mye brukt arkitektonisk grep på Lillehammer.

Mot Sør forholder prosjektet seg til at Nordsetervegen gjennom det historiske kvartalet. Plan 0 er tilrettelagt for næringsvirksomhet med en transparent og aktiv fasade. Materialene i overliggende leilighetsbebyggelse er trukket ned til gateplan for å bryte opp og gi variasjon i fasadeuttrykket.

May Kunz og Harald Sjetne, 1.12.2020

Kunz/Sjetne mener parkering i området er allerede presset til det ytterste. Øverste del av Tomtegata begynner veien å bli ødelagt og det parkeres slik at større biler, eks brannbil, i perioder ikke kan komme frem til de øverste husene.

Kunz/Sjetne etterspør fra hvilken gate det planlegges innkjøring til parkeringsanlegget. De mener det er tett nok trafikk også i Nordsetervegen i rushtrafikken

De stiller spørsmålsteget om høyden er reel i tegningene, mener dette blir vesentlig høyere enn 4 etasjer + inntrukket femte. De mener tilstøtende bygninger ser ikke riktig ut angående målestokk i forhold til nybygg.

Kunz/Sjetne mener det kommer til å bli en massiv betongbunkers fra og med Mesnakvartalet til og med gamlevegen og Th. Lundes veg. Mener det estetisk ikke blir vakkert mot trehusbebyggelsen i disse to gatene og området rundt. Planområdet inneholder bygninger regulert til bevaring. Deler av kvartal 10 ligger også i Riksantikvarens «område» som et registrert kulturminne med nasjonale interesse.

Forslagsstillers kommentar:

Kantparkering i denne delen av Tomtegata fjernes for bedre fortausbredde og fremkommelighet i gata. Innkjøring til forretning- og beboerparkering er avklart med vegmyndigheten skal skje fra Nordsetervegen.

Høydene i eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse er kontrollert og stemmer. Ny bebyggelse er planlagt i henholdsvis 4 og 5 etasjer. Gesims er trukket ned for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse er gitt et variert fasadeuttrykk med bruk av kombinasjon av tegl og tre som samspiller med strøkets karakter og viser overgangen mellom den tradisjonelle industribbyggelsen i tegl langs Mesnaelva og trehusbebyggelsen nordover langs Thorstein Lundes veg og Gamlevegen.

7.2 Offentlig ettersyn

Uttalelser til offentlig ettersyn (i fremtiden) vil bli vedlagt med kommentarer fra Lillehammer kommune.