

# REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 10 B/C LILLEHAMMER

Forslagsstiller: Thor Bergseng & CO AS

## REDEGJØRELSE FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER

KONSEKVENSER AV TILTAKET I FORHOLD TIL STRØKETS KARAKTER OG VALG AV  
ARKITEKTONISK UTFORMING



LARKAS  
ARKITEKTER

ELVEGATA 19, BYGG 5, 2609 LILLEHAMMER-N  
<https://www.larkas.no>

## Innhold

1.1	Bakgrunn og formål for redegjørelse .....	3
<b>2</b>	<b>RAMMER OG PREMISER FOR REDEGJØRELSE .....</b>	<b>3</b>
2.1	Gjeldende planstatus.....	3
2.1.1	Reguleringsplan for Lillehammer Sentrum 2010.....	3
2.1.2	Kommunedelplan for Lillehammer by - Byplanen 2020-2023 (2030).....	4
2.1.3	Bestemmelsesområde - Områdetyper (Illustrasjonskart nr.1) .....	4
2.1.4	Bygningsvern og kulturmiljøer (Illustrasjonskart nr.2).....	5
2.2	Prosess.....	5
<b>3</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....</b>	<b>6</b>
3.1	Beliggenhet og planavgrensning .....	6
<b>4</b>	<b>KULTURMINNER OG KULTURMILJØER.....</b>	<b>7</b>
4.1	Kulturminner .....	7
4.2	Kulturmiljøer.....	7
4.2.1	Gamlevegen sør. Felt #16 (tiltaksområdet).....	8
4.2.1.1	Historikk.....	8
4.2.1.2	Viktige karaktertrekk .....	8
4.2.1.3	Verdi/Sårbarhet.....	8
4.2.2	Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdbebyggelse (NB område). Felt #8.....	9
4.2.2.1	Historikk.....	9
4.2.2.2	Viktige karaktertrekk .....	9
4.2.2.3	Verdi/Sårbarhet.....	9
4.2.3	Industribebyggelsen langs Mesnaelva (NB Område) Felt #13 .....	9
4.2.3.1	Historikk.....	9
4.2.3.2	Viktige karaktertrekk .....	9
4.2.3.3	Verdi/Sårbarhet.....	10
4.2.4	Kunstnervillaene mellom Gamlevegen og Sigrid Undsets veg. (NB område). Felt #21	10
4.2.4.1	Historikk.....	10
4.2.4.2	Viktige karaktertrekk .....	10
4.2.4.3	Verdi/Sårbarhet.....	10
4.2.5	Verneverdig bebyggelse .....	10
4.2.5.1	Nordsetervegen 8 (Bergs hotell) .....	10
4.2.5.2	Lars Skrefsruds gate 2 (Ramsøy-bygget) .....	10
<b>5</b>	<b>BESTEMMELSEOMRÅDE-OMRÅDETYPE.....</b>	<b>11</b>
5.1	Områdetype .....	11

5.1.1	Bebyggelsesstruktur .....	11
5.1.2	Karaktertrekk (byggeskikk, skala, arkitektur, høyde, volum) .....	11
<b>6</b>	<b>REDEGJØRELSE FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER .....</b>	<b>13</b>
6.1	Redegjørelse for kulturminner "Pilegrimsleden" .....	13
6.2	Redegjørelse for kulturmiljøer .....	15
6.2.1	Gamlevegen sør (Felt #16) .....	16
6.2.1.1	Situasjon i forhold til planområdet / tiltaket.....	16
6.2.1.2	Karaktertrekk i forhold til planområdet/tiltaket .....	17
6.2.1.3	Redegjørelse i forhold til Verdi/Sårbarhet .....	20
6.2.1.4	Alternativ områdets struktur.....	22
6.2.1.5	Alternativ bygningenes arkitektoniske uttrykk rundt Ramsøy-bygget.....	27
6.2.1.6	Alternativ bygningenes arkitektoniske uttrykk mot krysset Tomtegata/Thorstein Lundes veg.....	29
6.2.2	Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdbebyggelse (NB! område, Felt #8).....	30
6.2.2.1	Situasjon i forhold til planområdet/tiltaket .....	30
6.2.2.2	Karaktertrekk i forhold til planområdet/tiltaket .....	30
6.2.2.3	Redegjørelse i forhold til Verdi/Sårbarhet .....	31
6.2.3	Industribebyggelsen langs Mesnaelva (NB! Område) Felt #13 .....	31
6.2.3.1	Situasjon i forhold til planområdet/tiltaket .....	31
6.2.3.2	Karaktertrekk i forhold til planområdet/tiltaket .....	32
6.2.3.3	Redegjørelse i forhold til Verdi/Sårbarhet .....	32
6.2.4	Kunstnervillaene mellom Gamlevegen og Sigrid Undsets veg. (NB! område, Felt #21).....	33
6.2.4.1	Situasjon i forhold til planområdet/tiltaket .....	33
6.2.4.2	Karaktertrekk i forhold til planområdet/tiltaket .....	33
6.2.4.3	Redegjørelse i forhold til Verdi/Sårbarhet .....	33
6.2.5	Redegjørelse i forhold til Verneverdig bebyggelse .....	34
<b>7</b>	<b>REDEGJØRELSE FOR BESTEMMELSESONRÅDE-OMRÅDETYPE.....</b>	<b>36</b>
7.1	Samsvar i forhold til Byplanen.....	36
7.2	Bygningens bruk og organisering av funksjoner. ....	37
7.3	Bygningsvolumets form og samspill med eksisterende og omkringliggende bebyggelse. ...	37
7.4	Bygningenes forhold til omkringliggende gater, byrom og felles uteoppholdsareal. ....	41
7.5	Beskrivelse av og begrunnelse for materialbruk.....	45
7.6	Bygningens tilknytning til eksisterende og mulig framtidig bystruktur. ....	46
7.7	Tilpasning til landskap og fjernvirkning.....	48
7.8	Naturkvaliteter og solforhold .....	49
<b>8</b>	<b>REFERANSER FOR BRUK AV FORMSPRÅK .....</b>	<b>50</b>
<b>9</b>	<b>REFERANSE DOKUMENTER BRUKT FOR REDEGJØRELSE.....</b>	<b>52</b>

## INNLEDNING

### 1.1 Bakgrunn og formål for redegjørelse

Hensikten med planarbeidet 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.

Det er varslet at plan- og byggesak søkes gjennomført som felles behandling etter PBL. § 12-15 (parallell prosess plan og byggesak). Planarbeidet utføres av Areal+ AS i samarbeid med Larkas AS på vegne av Thor Bergseng og Co AS.

Området er konsekvens-utredet i forbindelse med revisjon av Byplanen.

Tiltaket er imidlertid stor sett i tråd med kommunedelplan Lillehammer by - Byplanen 2019-2022 (2030).

På grunn av nærheten til NB! områdene og Pilegrimsleden som går gjennom planområdet, anbefaler Innlandet fylkeskommune ved Fylkeskonservator likevel å redegjøre for temaene kulturminner og kulturmiljøer.

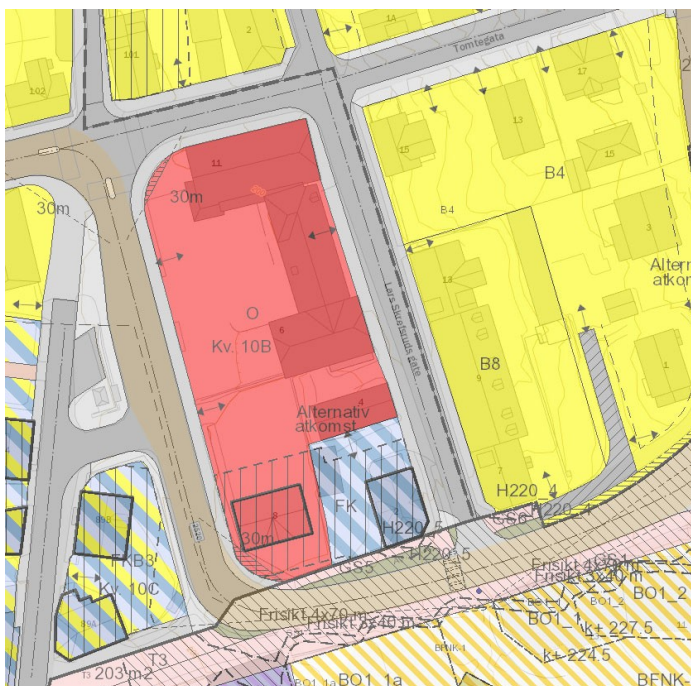
Tiltaket er plassert i områdetype definert som "Bygårdbebyggelse" i Byplanen. På grunn av at man ønsker å regulere for 5 etasjer på en del av området, må man begrunne dette og redegjøre i forhold til strøkets karakter.

Avvik fra høydebestemmelser i overordnet plan (Byplanen). Kapittel 3.1.6 områdetype - Bygårdbebyggelse, Retningslinje B: "tilpasninger over 4 etasjer kan tillates, men må sees i forhold til strøkets karakter".

## 2 RAMMER OG PREMISSER FOR REDEGJØRELSE

### 2.1 Gjeldende planstatus

#### 2.1.1 Reguleringsplan for Lillehammer Sentrum 2010



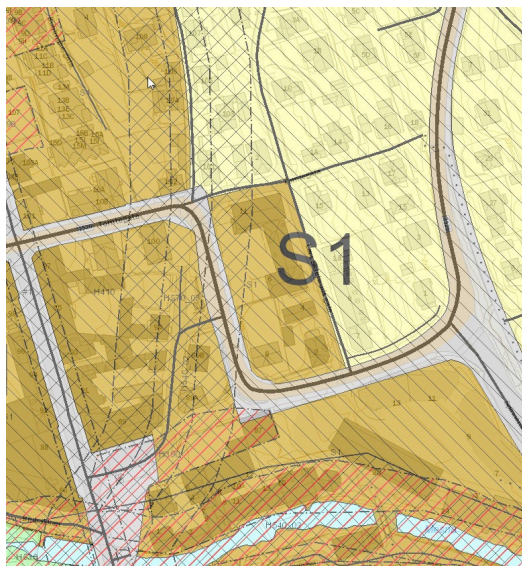
(Området i gjeldende reguleringsplan)



# REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 10 B/C, LILLEHAMMER

## Redegjørelse for kulturminner og kulturmiljøer

### 2.1.2 Kommunedelplan for Lillehammer by - Byplanen 2020-2023 (2030)

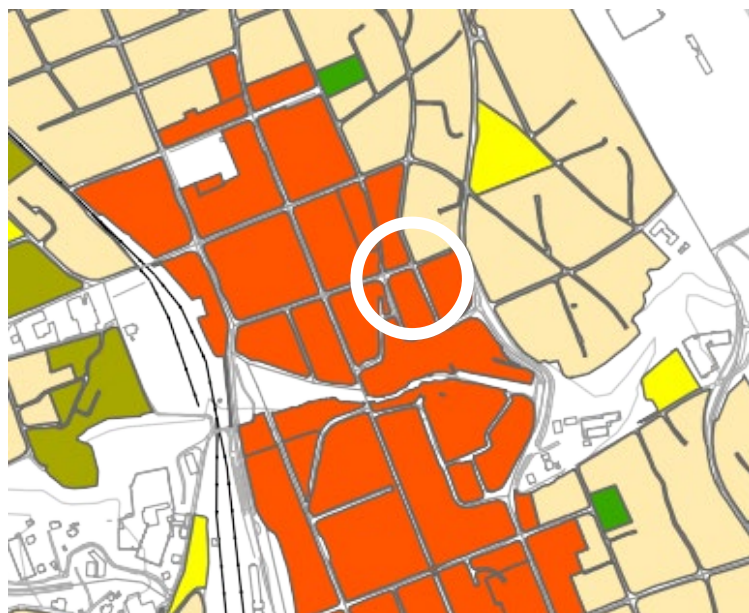


(Området i kommunedelplanen/Byplanen)

Kvartal 10 B og C er avsatt til sentrumsformål (S1), hvor det tillates alle formål, unntatt areal- og transportkrevende handel, jf.kommuneplanbestemmelse.

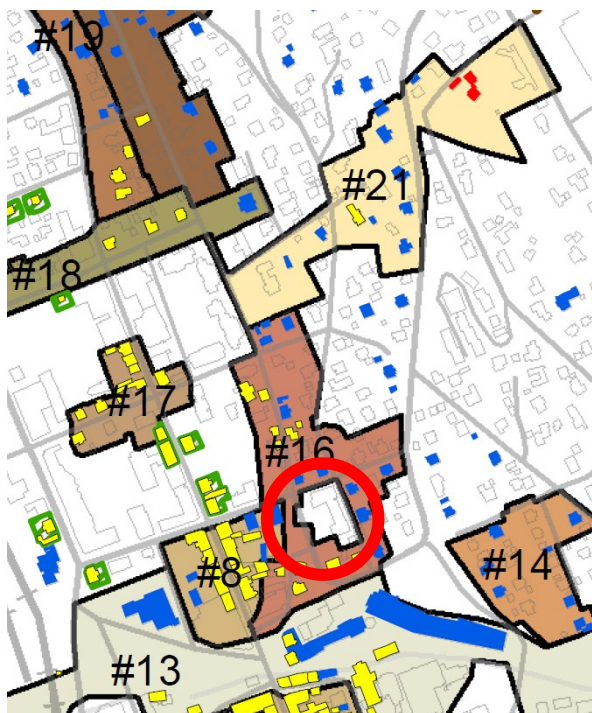
Gamlevegen, som er en del av den gamle Trondhjemske kongeveg og Pilegrimsleden går gjennom planområdet i vest. Dette er definert i hensynsone H570\_03 (Kulturminner).

### 2.1.3 Bestemmelsesområde - Områdetyper (Illustrasjonskart nr.1)



Planområdet ligger i områdetype "Bygårdbebyggelse"

2.1.4 Bygningsvern og kulturmiljøer (Illustrasjonskart nr.2)



Planområdet ligger i kulturmiljø felt #16 "Gamlevegen sør" og delvis i kulturmiljø felt # 8 "Lillehammer sentrum".

Planområdet grenser til kulturmiljøer "Industribebyggelsen langs Mesnaelva" felt #13 og "Gamlevegen kunstnerboliger" felt #21.

Felt #8, #13 og # 21 er i NB! -registeret fra Riksantikvaren (Databasen for historiske byområder)

2.2 Prosess

Planarbeidet ble varslet oppstartet i oktober 2020. Det har siden planoppstart vært avholdt flere arbeids-/avklaringsmøter med Lillehammer kommune – Plan og byggesaksavdelingen, Innlandet Fylkeskommune – samferdsel og kulturarvenheten, samt Statens Vegvesen.

### 3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

#### 3.1 Beliggenhet og planavgrensning

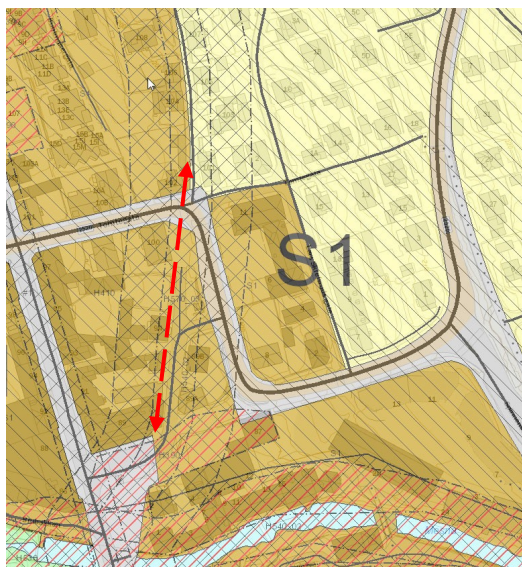


Planområdet omfatter hele kvartal 10 (B og C), og er avgrenset av Tomtegata i nord, Lars Skrefsruds gate i øst, Nordsetervegen i sør og Gamlevegen i vest. Planens avgrensning utover brannstasjonskvartalet er for å avklare forhold knyttet til infrastruktur.

Kvartal 10B består av gamle Lillehammer brannstasjon samt 2 bevaringsverdige bygninger. Nordsetervegen 8 (Bergs hotell, 1 etasjes trehus) og Lars Skrefsruds gate 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 om Lars Skrefsruds gate nr. 2 (Ramsøy-bygget) kan stå og knyttes sammen med ny bebyggelse.

## 4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØER

### 4.1 Kulturminner



Gamlevegen, som er en del av den gamle Trondhjemske kongeveg og Pilegrimsleden, går gjennom planområdet i vest. Dette er definert i hensynsone H570\_03 (Kulturminner), med disse retningslinjene:

- c. H570\_03 er Pilegrimsleden gjennom Lillehammer.
  - i. Pilegrimsleden bør holdes åpen for fri ferdsel.
  - ii. Hensynssonen videreføres ved regulering.
  - iii. Ev. omlegginger av Pilegrimsleden godkjennes av Nasjonalt pilegrimssenter i Trondheim.
  - iv. Opplevelseskvalitetene og viktige utsiktlinjer langs Pilegrimsleden bør opprettholdes.
  - v. Skilting og tilrettelegging følger egen mal for Pilegrimsleden.
  - vi. Bare i særskilte tilfeller kan det gis dispensasjon for byggegrense mot Pilegrimsleden.

### 4.2 Kulturmiljøer

I forbindelse med den nye Byplanen 2020-2023 (2030) er det gjennomført en kulturmiljøanalyse (dive analyse, oppdragsrapport 13/2018 fra NIKU\*), og en rapport om Utvalgte Kulturmiljøer (oppdragsrapport 95/2018 fra NIKU\*) for å registrere tidstypiske bygningsmiljøer, industrihistorien, krigens kulturminner og historiske vegfar. Målet med analysen er å kartlegge byens kulturhistoriske kvaliteter, avklare hvordan disse kan bli en ressurs for fremtiden og bidra til bykvalitet og byliv, næringsutvikling og vitalisering av sentrum.

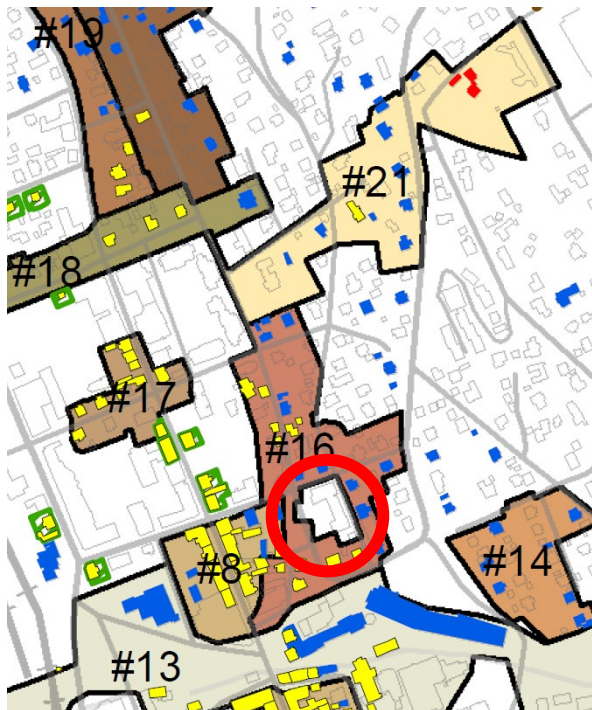
Kulturmiljøanalysen omhandler både nasjonale, regionale og lokale kulturminner-/miljøer. Analysen har fokus på kulturminner-/miljøer med lokal verneverdi. Analysen kategoriserer områder ut fra særtrekkene til de ulike epoker i byutviklingen (verdivurdering på områdenivå). Miljøene er vurdert og prioritert. Utgangspunktet for tilnærmingen til temaet



er et representativt utvalg av kulturminner/- miljøer som har hatt stor betydning for Lillehammer historie, utvikling og særegenhet som by. I tillegg vektlegges bruksaspektet, det vil si vern gjennom bruk. Analysen har vært sentral for utarbeidelsen av "bestemmelsesområde kulturmiljøer" i Byplanen.

Kapitel 4.2 i den redegjørelsen er basert på disse analysene og hentet fra Byplanen 2020-2023 (2030)

(\*NIKU er Norsk Institutt for Kulturminneforskning)



(Illustrasjonskart nr.2 - Bygningsvern og kulturmiljøer)

#### 4.2.1 Gamlevegen sør. Felt #16 (tiltaksområdet)

##### 4.2.1.1 Historikk

Området ligger på grunnen til gården Bu. Forbi tunet på gården går Gamlevegen som er et vegfar som gikk her før byen ble anlagt (Kongeveg) og som var hovedinnfartsåre til Lillehammer nordfra. Vegtraseen avviker fra rutenettsplanen som kom senere.

##### 4.2.1.2 Viktige karaktertrekk

Området har variert bebyggelse, hovedsakelig småhus, av ulik alder. Hovedbygninger og plankegjerdet mot gate, uthus i bakgård.

##### 4.2.1.3 Verdi/Sårbarhet

Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Dette er bebyggelse som er av den eldste i byen. Viktige enkeltbygninger er blant annet gårdstunet på Bu. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer områdets struktur eller bygningenes arkitektoniske uttrykk. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.

#### 4.2.2 Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdbebyggelse (NB område). Felt #8

##### 4.2.2.1 Historikk

Langs Storgata og i området rundt kirka og Søndre park finner en byens eldste bebyggelse, plassert i en tydelig kvartalsstruktur etter byplanen fra 1827. Langs gata lå våningshusene. I bakgårdene lå staller, pakkbuer, verksteder og bondestuer der bønder med ærend hos kjøpmannen kunne overnatte. Enkelte eksempler på bakgårdsbebyggelsen er bevart.

Tverrgående gutu er en rest av et eldre vegfar fra før byen ble grunnlagt.

##### 4.2.2.2 Viktige karaktertrekk

To-etasjes bebyggelse med stående panel, malt i ulike farger, hjørnegårder med avkuttet hjørne, rolige fasader mot gate (uten arker, takoppløft), tak med vipp, markert gesims. Kjøpmannsgårder med forretning i 1. og bolig i 2. etasje. Dette er lesbart i fasadene: Første etasjes fasade har forretningsvinduer og port til portrom/bakgård (ofte bygd igjen), andre etasje har mindre vinduer for boligfunksjon. Eventuelle arker/takoppløft ligger inne på takflaten. Bygningsloven fra 1827 forbød utbygg og utkragede bygningsdeler mot gate. Mot bakgårdene er fasadene friere utformet. Her var svalganger vanlig. Storgata ble regulert til bevaring i 1975.

##### 4.2.2.3 Verdi/Sårbarhet

Dette er bebyggelse som er av den aller eldste i byen. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Bakgårdsbebyggelsen er en sentral del av kulturmiljøet. Sårbarheten er knyttet til inngrep i området struktur og til bygningenes arkitektoniske uttrykk. Se forslag til estetiske retningslinjer for Lillehammer sentrum 15. Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet. Storgata har nasjonal verneverdi.

#### 4.2.3 Industribbyggelsen langs Mesnaelva (NB Område) Felt #13

##### 4.2.3.1 Historikk

Vannkraften i Mesnaelva var et viktig utgangspunkt for etableringen av Lillehammer. Langs elva ble det lagt kraftkrevende industri;

Mesna Bruk: 5 bevaringsverdige trehus. Lillehammer brenneri og bryggeri: Restaurant og utested.

Lillehammer Aktiemølle: Hotell og restaurant.

Gudbrandsdalen Uldvarefabrik: I drift. Svarv fargerier med fabrikkpipe.

Nedre Mesna kraftverk: I drift.

Pipe-Larsens fabrikk: Inkludert i bygningsmassen til Kirkegata 76-80. Mesna kartong: Strandtorget kjøpesenter. Lillehammer lense i Mjøsa: Kulturminne.

##### 4.2.3.2 Viktige karaktertrekk

Industribebyggelsen omfatter flere godt bevarte bygninger, både trebygninger og større teglsteinsbygninger. Høye fabrikkpiper.

#### 4.2.3.3 Verdi/Sårbarhet

Industribygningene langs elva er viktige landemerker i bybildet, ikke minst har fabrikkpipene verdi som identitetsskapende og historiefortellende element. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bygningens forhold til elva og deres arkitektoniske uttrykk.

Mesna bruk: To store industribygninger - Fasadene mot elva er viktige å ta vare på.

#### 4.2.4 Kunstnervillaene mellom Gamlevegen og Sigrid Undsets veg. (NB område). Felt #21

##### 4.2.4.1 Historikk

Tidlig på 1900-tallet bygde en rekke kunstnere villaer nordøst for byen, blant andre Sigrid Undset, Alf Lundebø, Thorvald Erichsen og Kristen Holbø. En del av villaene var tømmerhus som ble flyttet til byen.

##### 4.2.4.2 Viktige karaktertrekk

Området som var Lillehammers kunstnerkoloni fra første halvdel av 1900-tallet, preges av hager, store trær og frittliggende villaer i jugend-, nasjonalromantisk stil og/eller inspirert av arts and crafts-bevegelsen. Sigrid Undsets hjem Bjerkebæk er fredet og er i dag museum.

##### 4.2.4.3 Verdi/Sårbarhet

Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter: frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Flere av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Viktige enkeltbygninger/-anlegg er blant annet Jorderike jaktstott og Bjerkebæk.

#### 4.2.5 Verneverdig bebyggelse

Tiltaket påvirker to bygg i planområdet og i den sammenheng har Fylkeskonservator uttalt seg med følgende:

##### 4.2.5.1 Nordsetervegen 8 (Bergs 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. Fylkeskonservator vil ikke motsette seg at bygningen flyttes.

##### 4.2.5.2 Lars Skrefsruds gate 2 (Ramsøy-bygget)

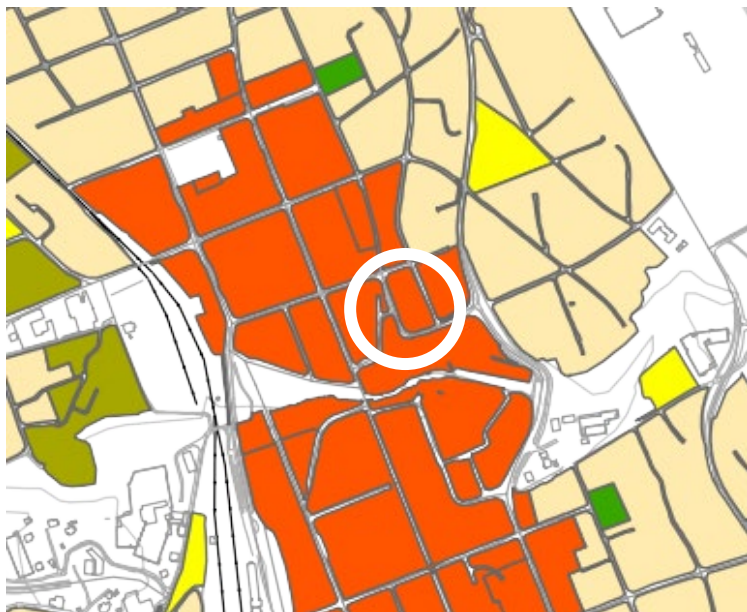
Ramsøy-bygget er trolig fra tidlig 1900-tall og bygget i tegl. Bygget er godt synlig i bybildet og det har vært næringsvirksomhet i byggets første etasje inntil nylig. Fylkeskonservator vurderer bygningen som viktig for å bevare karakteren i området. Den bør fortsatt være frittliggende og høyden på bygningen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

## 5 BESTEMMELSESONMRÅDE-OMRÅDETYPE

I Byplanen 2020-2023 (2030) er Områdetypene definert ut fra en overordnet kategorisering etter bebyggelsesstruktur. Planen beskriver følgende områdetyper;

- Bygårdsbebyggelse (kvartalsstrukturen i rutenettet)
- Småhusbebyggelse i kvartaler (villabebyggelsen rundt sentrum) og i felt
- Blokkbebyggelse
- Gårdstun

Områdene beskrives med bebyggelsesstruktur og typiske karaktertrekk.



(Illustrasjonskart nr.1, Bestemmelsesområde - Områdetyper)

### 5.1 Områdetype

Planområdet ligger inn i områdetype "Bygårdsbebyggelse"

#### 5.1.1 Bebyggelsesstruktur

Kvartalsbebyggelse med bebyggelse i byggelinje mot gate og bakgårdsbebyggelse.

#### 5.1.2 Karaktertrekk (byggeskikk, skala, arkitektur, høyde, volum)

Struktur med store kvartaler 120 x 120 m. med tydelige akser nord-syd og øst-vest som har god kontakt med det utenforliggende landskapet.

Kvartalshjørner er brukket.

Gatebebyggelse med utadrettede fasader i 1. etasje med passasjer til bakgårdene.

Passasjer og gutuer samt store bakgårder med generelt lav bebyggelse gir en åpen bebyggelsesstruktur.

Opprinnelig var mange eiendommer lange og smale med kortsiden ut mot gaten. Dette har gitt en variert fasade mot gate.



Den eldre trehusbyen består av en homogen bygningsmasse med overvekt av 2-3 etasjes trehus fra 1800-tallet med gjennomsnittlig fasadeinndeling på 22,5 meter. Typisk for denne strukturen er Storgata. Det var et prinsipp at høyde mot gate ikke skal overskride gatens bredde.

Materialbruken mot gate er hovedsakelig stående malt trepanel, tegl på tak, ubehandlet tre i bakgårdsbebyggelsen. Nyere bebyggelse, fra 50-, 60- og 70-tallet består hovedsakelig av murgårder i ulike stilarter med 3-4 etasjer. Typisk for denne strukturen er Kirkegata. Denne arkitekturen kan i sterkere grad tåle endringer og moderne arkitektur sammenliknet med den lave trehusbebyggelsen og bakgårdene.

Monumentalbygg bryter tydelig med øvrig bebyggelse i høyde og form.

Den eldre industribenyelsen er oppført i tegl.

Et særtrekk i bybildet er bevarte fabrikkpiper og bakgårdsbebyggelse knyttet til håndverksbedrifter.

Ved endring/tiltak skal karaktertrekkene fra de ulike stil- og tidsepokene legges til grunn.

## 6 REDEGJØRELSE FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER

### 6.1 Redegjørelse for kulturminner "Pilegrimsleden"



(Skisse /situasjonskart av nytt tiltak med Pilegrimsleden i blått)



(Gamlevegen ca. 1985)



(Gamlevegen/Pilegrimsleden og ny Nordsetervegen i dag)

Etter at Nordsetervegen fikk en ny trase (like før 1994), har situasjonen forandret seg. Pilegrimsleden har blitt delvis trafikkfri og Nordsetervegen (som er fylkesvei) preger området og deler kvartal 10B og 10C på en markant måte.

I planområdet går Pilegrimsleden gjennom Kvartal 10C.

Tiltaket ligger i Kvartal 10B og skal i utgangspunktet ikke berøre Pilegrimsleden direkte.

Dette betyr at:

- Pilegrimsleden holdes åpen for fri ferdsel.
- Hensynssonen videreføres ved regulering.
- Opplevelseskvalitetene og viktige utsiktlinjer langs Pilegrimsleden opprettholdes.

Innlandet fylkeskommune skriver i sin uttalelse til oppstart av reguleringsplan:

*"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."*

## 6.2 Redegjørelse for kulturmiljøer

Riksantikvarens nye by-strategi er utarbeidet på oppdrag fra Klima- og miljødepartementet. Strategien inneholder anbefalinger til regional og kommunal forvaltning, utbyggere og eiere om hvordan viktige historiske bymiljøer skal forvaltes.

Det påpekes at strategien ikke argumenterer mot fortetting. Den legger tvert imot til grunn at fortetting i historiske bymiljøer, og høyhus, kan være gode, bærekraftige og klimavennlige grep.

Fem punkter trekkes fram som noen av de viktigste anbefalingene:

### 1. Mer tilpasning, mindre kontrast

Nybygg og endringer i de viktigste historiske byområdene bør i større grad videreføre byggeskikken og tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet i høyde, volum, utforming og materialbruk.

### 2. Verdiene bestemmer virkemidlene

Begrunnelsen for vern må være tydelig, og skal være premiss for hvilken bevaringsløsning som velges. Dersom opplevelsesverdiene til bygningsmiljøet er viktigst, kan bevaring av fasadene være løsningen. Vi mener at et bredt spekter av virkemidler er aktuelle, alt fra fredning og regulering til hensynssone, til radikal transformasjon og fasadebevaring.

### 3. Kvalitet skal vektlegges

I de viktigste historiske bymiljøene skal nybygg, rehabilitering og endringer på eksisterende bygninger være av høy kvalitet. Nye bygninger som er funksjonelle, av høy kvalitet og som bidrar til gode omgivelser, vil kunne bli framtidens kulturminner.

### 4. Byreparasjon

I bymiljøer hvor det tidligere er gjort uheldige grep, kan det gjennomføres byreparasjon. Dette kan være tilbakeføring eller oppføringer av nye bygninger som ivaretar miljøets egenart.

### 5. Høyhus og fortetting

Fortetting i historiske bymiljøer og høyhus kan være gode grep som del av en bærekraftig og klimavennlig byutvikling. Det er imidlertid nødvendig å ta hensyn til de viktigste historiske bymiljøer og bylandskapet.

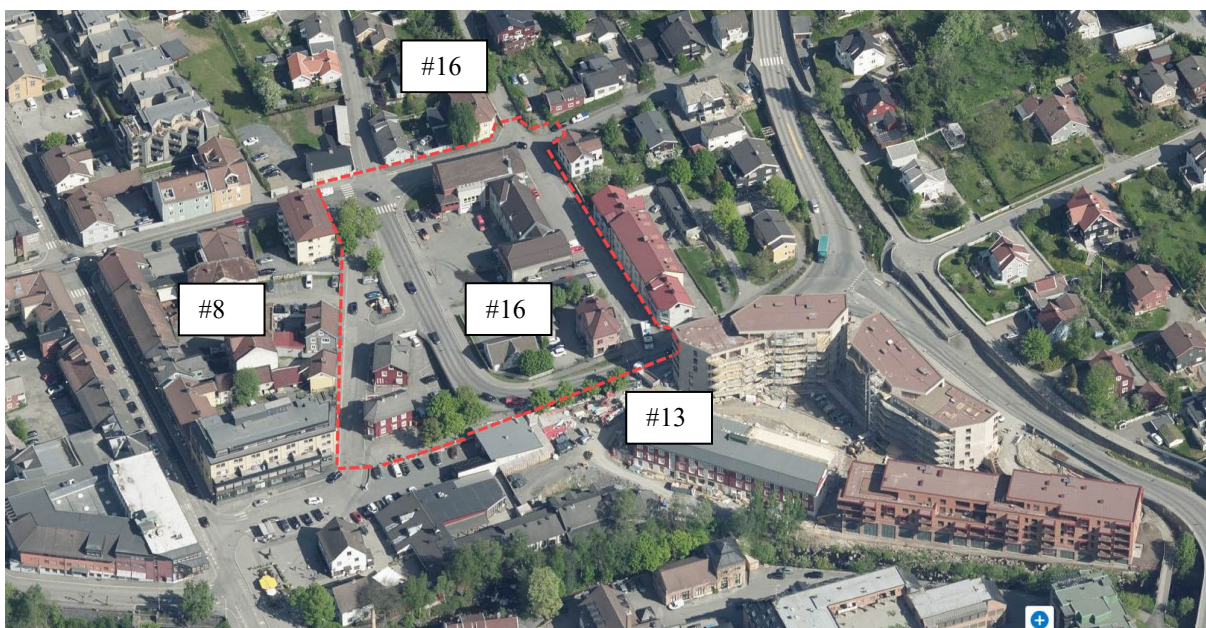
Vi har arbeidet videre med disse fem punktene som en rød tråd.

Vi har gjennom våre alternativer utviklet et tiltak som er mer tilpasset og med mindre kontrast (punkt 1).

Vi mener at tiltaket skal fungere også som byreparasjon, på den måten at parkering på bakken blir borte erstattet med en sammenbygd bebyggelse med viktige byfunksjoner og en aktivisering av gater (punkt 4).

Vi mener at plassering av boliger midt i sentrum, som erstatter en brannstasjon, er et godt grep og en bærekraftig og klimavennlig byutvikling (punkt 5).





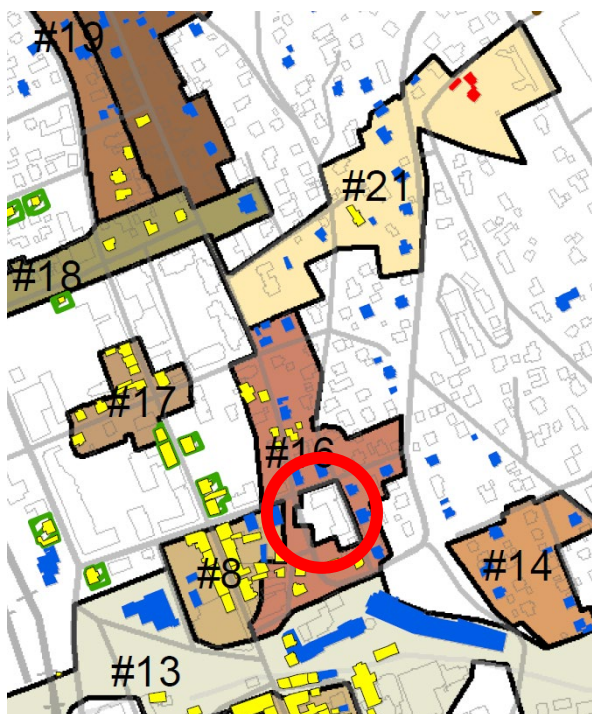
(Omriss av Planområdet, i rødt)

### 6.2.1 Gamlevegen sør (Felt #16)

#### 6.2.1.1 Situasjon i forhold til planområdet / tiltaket

Tiltaket ligger i søndre del av felt #16. Felt #16 grenser mot felt #8, #13 og #21, derfor er også disse tre kulturmiljøene med i denne redegjørelsen.

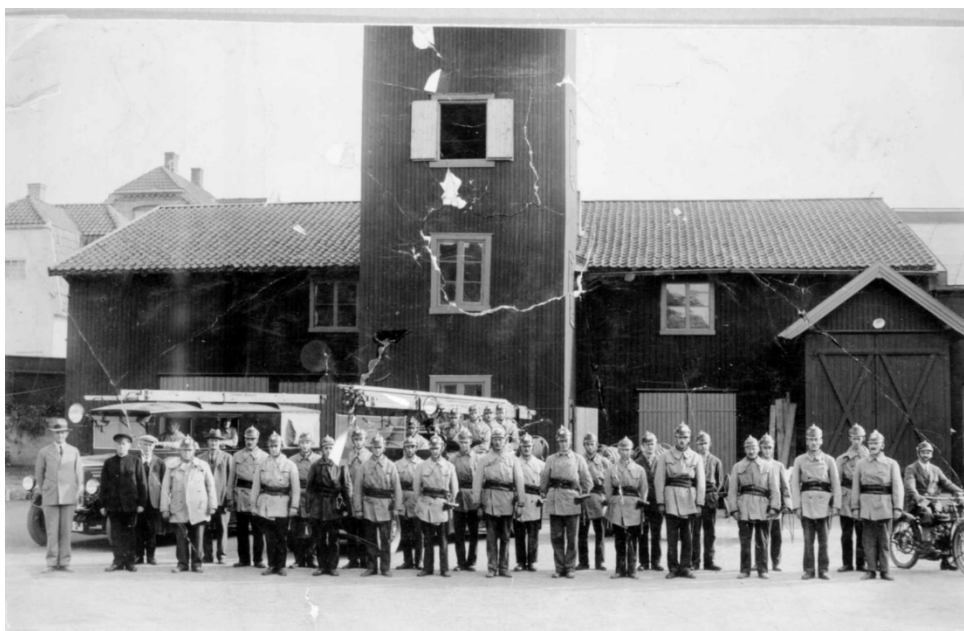
En stor del av området hvor tiltaket er tenkt plassert, korresponderer med der Brannstasjon ligger i dag. Brannstasjon-området er faktisk ikke definert som en del av felt #16 (se illustrasjonskart under).



(Illustrasjonskart nr.2 - Bygningsvern og kulturmiljøer)

### 6.2.1.2 Karaktertrekk i forhold til planområdet/tiltaket

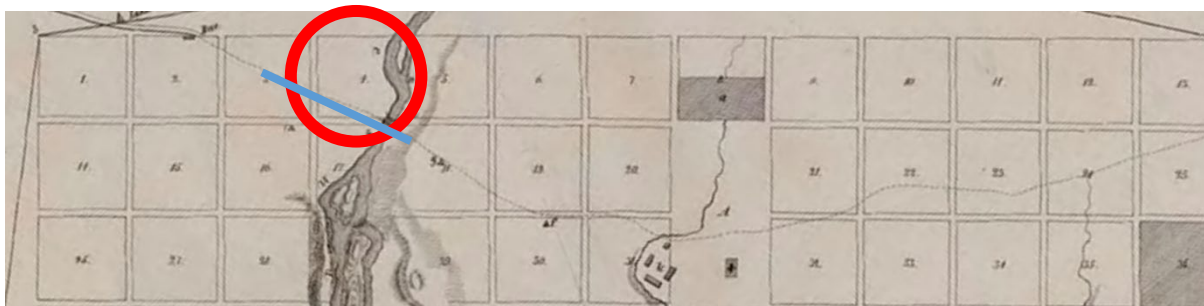
Denne delen av Felt #16 er mer urbanisert enn resten av feltet, og på mange måter er den mer knyttet felt #8 (Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdbebyggelse). Brannstasjonen har vært dominerende og sentralt i kvartal 10B, hvor tiltaket skal plasseres. Ramsøy-bygget som hjørnegård i tegl og den sammenbygde bebyggelsen langs Lars Skrefsruds gate er også viktige elementer. Det er også et en-etasjes trebygg (Berg hotell), som har stått tomt i mange år. Grunnet omleggingen av Nordsetervegen har det blitt liggende uten naturlig kontekst og blitt vanskelig å anvende.



(Lillehammer Brannstasjon ca. 1930. I bakgrunnen ser man taket på Ramsøy-bygget.)

Hvis man tenker enda lengre tilbake i tid, ifht. Buchholz byplan 1827, kan man fortsatt i dag se den opprinnelige kvartal-strukturen. I dag er området (indikert i rødt) komponert av kvartal 10 B/C og kvartal 16.

Den opprinnelige kvartal-strukturen er definert i vest med Storgata, i øst med Lars Skrefsruds gate, i nord med Tomtegata og i syd med Nordsetervegen/Mesna kvartalet. Gamlevegen/Pilegrimsleden er også synlig i rutenettet fra 1827.



(Buchholz byplan fra 1827 med kvartal-struktur i rutenett. I rødt, planområdet som ligger i kvartalet som den gangen var kvartal 4. I blått Gamlevegen). NIKU skriver: «De kvadratiske kvartalene i Buchholz' byplan måler 120 x 120 m og er uvanlig store. Det har også medført at kvartalene fra Buchholz' plan til dels er blitt oppdelt i mindre kvartaler».



## REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 10 B/C, LILLEHAMMER Redegjørelse for kulturminner og kulturmiljøer

Etter hvert har Gamlevegen blitt en trafikkert vei og en klar avgrensning mellom Brannstasjonstomta/kvartal 10B/C og kvartal 16.

Etter at Nordsetervegen fikk en ny trase (like før 1994), har situasjonen forandret seg igjen. Pilegrimsleden har blitt delvis trafikkfri og Nordsetervegen (som er fylkesvei) preger området og deler kvartal 10B og 10C på en markant måte.

Hvis man referer seg til Byplanen fra 1827, er alt som finnes mellom Lars Skrefsruds gate i Nord og Storgata i sør, en slags bakgård bebyggelse. Men det som oppleves på stedet er likevel annerledes. Nordsetervegen er ganske markant og gjør at man leser kvartal 10B som et eget kvartal.

Det er derfor, i det tenkte tiltaket, at man har valgt å ha en klar gatebebyggelse mot Lars Skrefsruds gate i øst, Tomtegata i nord og Nordsetervegen i syd. Mot Nordsetervegen i vest har man løst opp bebyggelsen noe, både med hensyn til en påminnelse av en bakgårdbebyggelse, men også i forhold til felles uteoppholds- og lekearealer, sol, støy og siktlinjer. Likevel ønsker man å skape byliv og urbanitet med blant annet dagligvarebutikk plassert mot Nordsetervegen.

Ellers er en del av Pilegrimsleden langs dette kulturmiljøet. Allerede nevnt under punkt 6.1 Redegjørelse for kulturminner "Pilegrimsleden".



(Lillehammer Brannstasjon og Nordsetervegen i dag)

Mot vest og Nordsetervegen er det Brannstasjonen som dominerer. Ellers er området preget av parkeringsplasser og trafikk. Gateløpet mot Nordsetervegen er udefinert.



REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 10 B/C, LILLEHAMMER  
Redegjørelse for kulturminner og kulturmiljøer



(Lillehammer Brannstasjon og Nordsetervegen i dag)



(Ramsøy-bygget, hjørnegård i tegl og sammenbygd bebyggelse langs Lars Skrefsruds gate i dag)





(Hjørnegård krysset Lars Skrefsruds gate/Tomtegata)

Fra Tomtegata og nordover, er Kulturmiljø Gamlevegen sør Felt #16 mer preget av hovedsakelig småhusbebyggelse, av ulik alder. Hovedbygninger og plankegjerdet mot gate, uthus i bakgård.

#### 6.2.1.3 Redegjørelse i forhold til Verdi/Sårbarhet

*"Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer områdetets struktur eller bygningenes arkitektoniske uttrykk.*

*Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype."*

Utfordringen har vært å tilpasse et program som gjør at vi kan få en ønskelig byutvikling/fortetting og en samlokalisering av funksjoner (bolig, forretning) i sentrum.

Vi måtte også tenke på, besvare og integrere alle de nyere kravene når det gjelder felles uteoppholdsarealer/lekearealer, sol, støy, miljø, parkering, trafikk, servicetrafikk for avfallshåndtering og varemottak. Disse kravene kan være motsigende, og utfordringen ligger i å finne gode løsninger som tilfredsstiller dem alle, uten å gå på bekostning av bokvalitet og estetikk.

Vi har prøvd å utforske måter man kan videreføre og forsterke Lillehammers identitet og særpreg slik den er i dag. Hvordan arkitektoniske elementer som bygningskroppenes størrelse og volum, material- og fargebruk, kan samspille med den eksisterende bebyggelsen og gi en helhetlig kvartalsutbygging.

Vi har modellert inn en del av eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i planområdet, som en viktig del av arbeidet med denne redegjørelsen. På den måten, og med hjelp av 3D visualiseringer, blir det lettere å ha kontroll med tanke på tilpasning til kulturmiljø og verneverdig bebyggelse.

Tomteutnyttelsen i den nye Byplanen 2020-2023 er nå definert på denne måten:

- "For nye tiltak styres tillatt bebygd areal/tomteutnyttelse av krav til felles uteoppholdsareal, lekeplass."

- "Min. 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00."

Disse kravet har erstattet BYA og er helt avgjørende i forhold til vårt tiltak, på den måten at bebyggelsen mot vest og Nordsetervegen må være åpen/løst opp for å tilfredsstille krav til sol.

Tilbakemelding fra Lillehammer kommune:

Gjennom høsten 2020 og våren 2021 har det vært tett dialog mellom forslagsstiller og Lillehammer kommune – planavdelingen. Tilbakemeldingene er basert på Alternativ B2 og 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

Svarene på dette er også mer beskrevet/detaljert på punkt/kapitel 7 Redegjørelse for bestemmelsesområde-områdetype.

Med tanke på områdets struktur, har kvartalsstruktur med sammenbygd bebyggelse contra lamell-bebyggelse blitt vurdert gjennom forskjellige alternativer.

I forhold til bygningenes arkitektoniske uttrykk har det blitt en utvikling/bearbeidelse av volum og formspråk i samarbeid med Lillehammer kommune – planavdelingen.

Videre viser/vurderer vi 3 hoved-alternativer, alternativ A og B høsten 2020, og alternativ C våren 2021. Dette er vist på punkt 6.2.1.4.

6.2.1.4 Alternativ områdets struktur



Alternativ A, høst 2020  
Kvartal-struktur



Alternativ B, høst 2020  
Lamell-struktur



Alternativ C, vår 2021  
Kvartal-struktur delvis  
løst opp mot  
Nordsetervegen i vest.  
Som en følge av  
tilbakemeldingene fra  
regionale myndigheter  
og Lillehammer  
kommune våren 2021,  
er det utført vesentlig  
endringer i forslaget  
som foreligger nå i april  
2021.



# REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 10 B/C, LILLEHAMMER

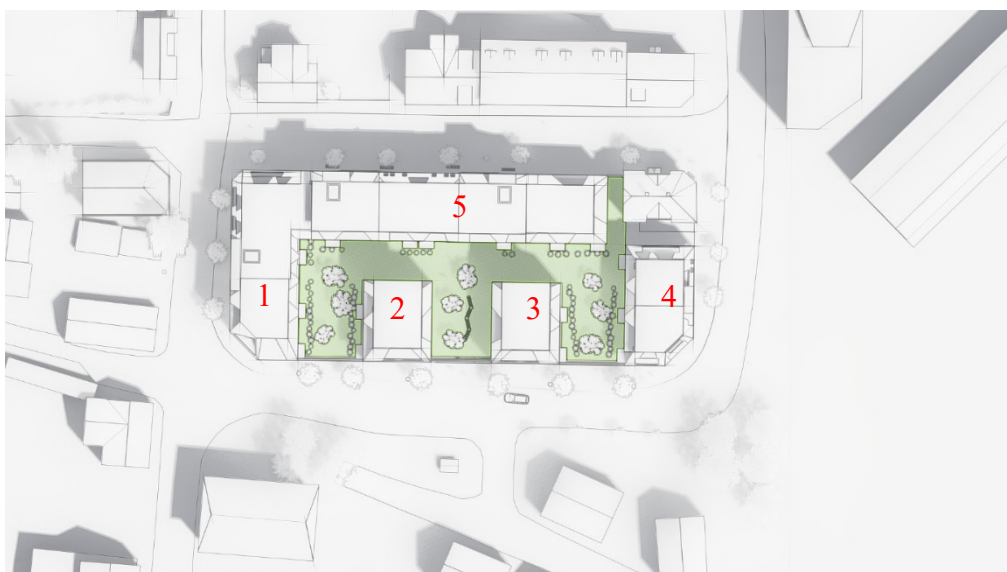
## Redegjørelse for kulturminner og kulturmiljøer



Alternativ A,  
høst 2020  
Kvartal-struktur.  
To hjørne-  
blokker med  
flate tak.



Alternativ B,  
høst 2020  
Lamell-struktur  
med 4 hus og  
skrå  
takoverflater



Alternativ C, vår  
2021  
Kvartal struktur  
med 5 hus. Hus  
1, 4 og 5  
avslutter  
kvartalet, mens  
bebyggelsen  
mot vest åpner  
seg delvis med  
hus 2 og 3 hus i  
gårdsrommet.

For videre  
beskrivelse av  
prosjektet er  
husene  
nummerert fra  
1 – 5



Alternativ  
A



Alternativ  
B



Alternativ  
C



Alternativ  
A



Alternativ  
B



Alternativ  
C

REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 10 B/C, LILLEHAMMER  
Redegjørelse for kulturminner og kulturmiljøer



Alternativ  
A



Alternativ  
B



Alternativ  
C



6.2.1.5 Alternativ bygningenes arkitektoniske uttrykk rundt Ramsøy-bygget



Alternativ A



Alternativ B



Alternativ B2



Alternativ C





Alternativ A



Alternativ B



Alternativ B2



Alternativ C

6.2.1.6 Alternativ bygningenes arkitektoniske uttrykk mot krysset Tomtegata/Thorstein Lundes veg



Alternativ A



Alternativ B



Alternativ B2



Alternativ C

Høyde av hus 1 er redusert fra 5 til 4 etasjer, hvor etasje 3 og 4 ligger under skråtak. Gesims er markert over 2 etasje for å tilpasse seg til eksisterende bebyggelse i Thorstein Lundes veg 2 (gult hus) og Lars Skrefsruds gate 15 (hvitt). På hjørnebebyggelsen foreslås tre som fasademateriale for samspill med trehusbebyggelsen i området.



6.2.2 Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdbebyggelse (NB! område, Felt #8)



6.2.2.1 Situasjon i forhold til planområdet/tiltaket

Planområdet har grense mot dette kulturmiljøet, men selv tiltaket er ikke i direkte tilknytning. Kulturmiljøet grenser mot Gamlevegen.

6.2.2.2 Karaktertrekk i forhold til planområdet/tiltaket

Delen av kulturmiljøet som grenser mot planområdet er et bevaringsverdig trehus og et pusset murbygg fra 50 tall som er plassert langs Gamlevegen.



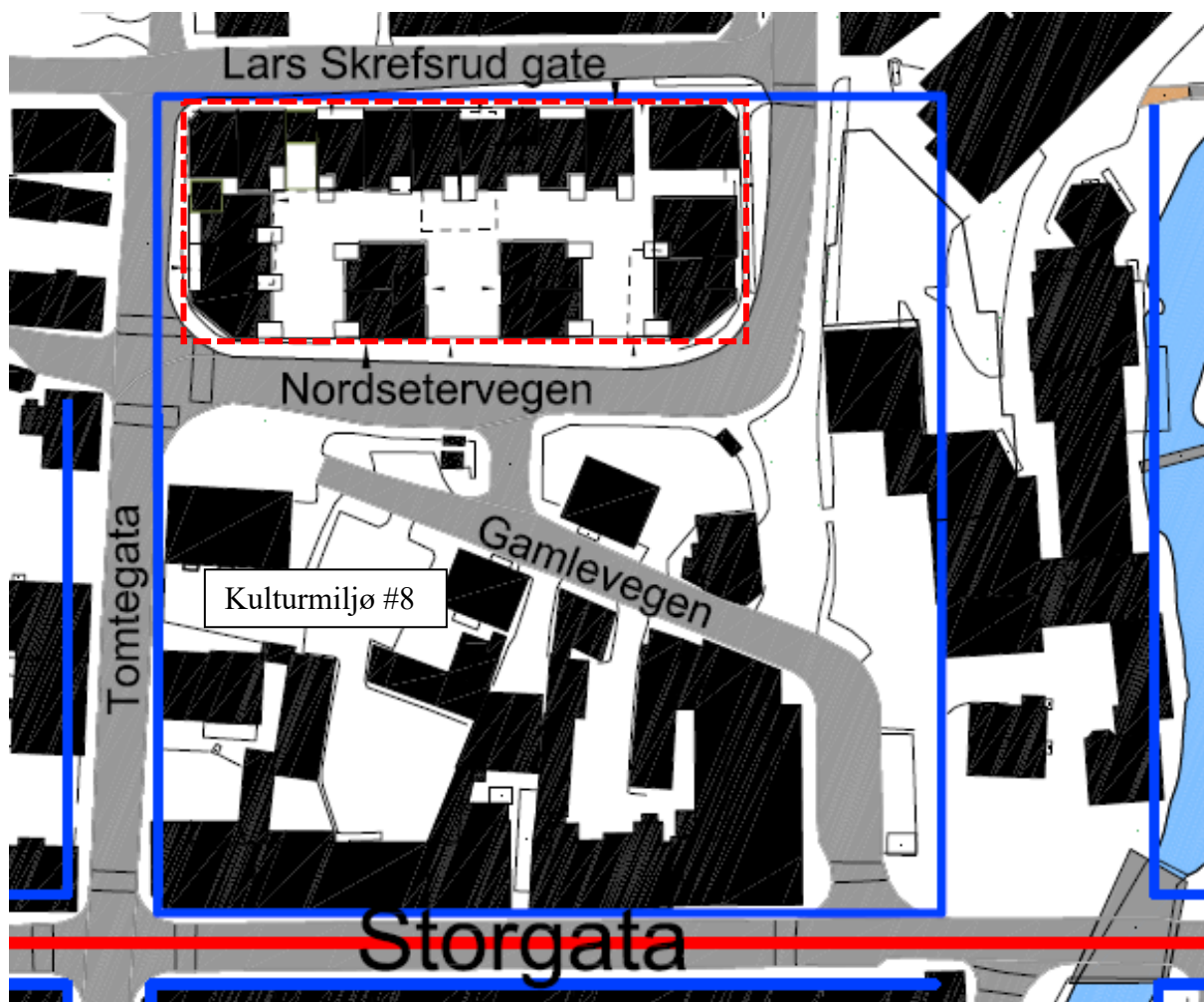
(Nordsetervegen og Gamlevegen i dag)

6.2.2.3 Redegjørelse i forhold til Verdi/Sårbarhet

*"Sårbarheten er knyttet til inngrep i området struktur og til bygningenes arkitektoniske uttrykk."*

Tiltaket skal ikke forandre disse forholdene.

Tiltaket ligger i Kvartal 10B, og skal i utgangspunktet ikke berøre dette kulturmiljøet direkte. Imidlertid skal både volum, formspråk og materialbruk tilpasse seg mot dette kulturmiljøet. Situasjonen i forhold til Gamlevegen er beskrevet i punkt 6.1.



6.2.3 Industribbyggelsen langs Mesnaelva (NB! Område) Felt #13

6.2.3.1 Situasjon i forhold til planområdet/tiltaket

Planområdet har grense mot dette kulturmiljøet i sør, kun adskilt av Nordsetervegen.



## REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 10 B/C, LILLEHAMMER Redegjørelse for kulturminner og kulturmiljøer

### 6.2.3.2 Karaktertrekk i forhold til planområdet/tiltaket

Det har nylig blitt oppført boligblokker i teglstein mot Nordsetervegen og Spinnerivegen. Disse blir de nærmeste nabobygningene i dette kulturmiljøet. Det er også regulert for en ny bebyggelse, tenkt som næring/kontorbygg, videre mot sør langs Nordsetervegen.



Mot syd sett ned mot nye Mesnakvartalet med høye teglsteinsblokker mot Spinnerivegen og Nordsetervegen.



(Nye Mesnakvartalet sett mot nord. Boligbyggene til høyre i bildet står ferdige. Byggene ned mot Lilletorget er ikke bygget ennå. Midt i bildet sees det røde, bevarte industribygget.)

### 6.2.3.3 Redegjørelse i forhold til Verdi/Sårbarhet

*"Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bygningenes forhold til elva og deres arkitektoniske uttrykk."*

Tiltaket skal ikke forandre disse forholdene. Tiltaket er tenkt med fasade delvis utført i tegl.

Dette med tanke om en påminnelse av nærheten til det tidligere industriområdet, men ikke minst også i forhold til Ramsøy-bygget som er utført i tegl.

#### 6.2.4 Kunstnervillaene mellom Gamlevegen og Sigrid Undsets veg. (NB! område, Felt #21)



##### 6.2.4.1 Situasjon i forhold til planområdet/tiltaket

Planområdet har grense mot dette kulturmiljøet men selve tiltaket er ikke i direkte tilknytting.

Planområdet er ved siden av dette kulturmiljøet, men selve tiltaket er ikke i direkte tilknytting.

Dette kulturmiljøet ligger mot den nordre delen av kulturmiljøet #16, som inneholder planområdet vårt. Det vil derfor ikke berøres direkte av tiltaket, da avstanden er stor (minimum 200m).

##### 6.2.4.2 Karaktertrekk i forhold til planområdet/tiltaket

Den delen av dette kulturmiljøet som grenser til det nye tiltakets område, inneholder Lillehammer Barnehage. Resten av kulturmiljøet strekker seg østover mot Nordsetervegen og helt opp til Bjerkebæk.

##### 6.2.4.3 Redegjørelse i forhold til Verdi/Sårbarhet

*Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter: frittliggende villabebyggelse i eplehager.*

I dette kulturmiljøet finnes ofte villaer i Jugendstil med de karakteriske kjennetegn for: *Sluttet bygningsvolum, asymmetri i fasadeoppbygningen, karnapper og balkonger, valmtak eller mansardtak ble benyttet.* Takene ble tekket med skifer eller tegl, eventuelt båndtekket. Det ble brukt i hovedsak bleke og lyse farger på panelet med liten kontrast mellom panel og gerikter, listverk. Farger som ofte ble benyttet var blek gul, grågrønn eller gråblå, lys beige eller hvitt.



## REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 10 B/C, LILLEHAMMER Redegjørelse for kulturminner og kulturmiljøer

I det nye tiltaket har vi tenkt å gjenbruke mange av disse kjennetegnene og uttrykksformene, gjerne med et nåtid formspråk.

### 6.2.5 Redegjørelse i forhold til Verneverdig bebyggelse

Verneverdig bebyggelse innenfor planområdet og tiltaksområdet består av to bygg som er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan:

#### 1/ Nordsetervegen 8 (Bergs hotell)



Etter en grundig vurdering av hvordan dette bygget eventuelt kunne integreres i det nye tiltaket og en dialog med Fylkeskonservatoren, ønsker man å flytte bygget. Fylkeskonservatoren har varslet at de ikke vil motsette seg at bygget flyttes.

#### 2/ Lars Skrefsruds gate 2 (Ramsøy-bygget)



(Eksisterende situasjon, sett fra krysset Nordsetervegen-Lars Skrefsruds gate)



Her bør det nye tiltaket tilpasse seg.

Ramsøy-bygget bør fortsatt være frittliggende. Mot vest skal en hensynsone reguleres, det skal være minimum 5 meter avstand til det nye tiltaket. På den måten skal verneverdien ikke forringes, men samtidig kan en ønskelig sammenhengende ny bygårdbebyggelse langs Nordsetervegen komme på plass og forsterke gateløpet.

Høyden på Ramsøy bygget bør være retningsgivende for nytt tiltak.



(Fasadeskisse langs Nordsetervegen)

Mot Nordsetervegen er gesimshøyden på det nye tiltaket lavere enn Ramsøy-bygget og det er minimum 5 meter avstand fra Ramsøy-bygget til det nye tiltaket.



(Perspektivskisse sett fra krysset Nordsetervegen-Lars Skrefsruds gate)

Ramsøy-bygget blir fortsatt godt synlig i bybildet. Karakteriske arkitektoniske kjennetegn i Ramsøy-bygget, som asymmetri i fasadeoppbygningen, valmtak eller mansardtak, takark i



flukt med yttervegg, teglfasader og tak teknet med tegl, er tenkt videreført i det nye tiltaket, gjerne med et nåtid formspråk. I tillegg til det, vil det bli introdusert en fasadeoppdeling langs Nordsetervegen for å redusere det visuelle inntrykket og en gesimshøyde som er lavere enn Ramsøy-bygget.

## 7 REDEGJØRELSE FOR BESTEMMELSESONRÅDE-OMRÅDETYPE

### 7.1 Samsvar i forhold til Byplanen

Samsvar i forhold til Byplanen:

Reguleringsplanforslaget og tiltaket er i samsvar med Byplanen.

Imidlertid er noen punkter påvirket av vurderingen "strøkets karakter". Videre/under ønsker vi å redegjøre for de tiltakene som er gjort for å svare på dette, gjennom en presentasjon av variant C.

I forhold til Byplanen og i områdetype *Bygårdbebyggelse*, tillates ikke bygg over 4 etasjer. Retningslinjene åpner likevel for dette (retningslinje b.):

b/ "Tilpasninger over 4 etasjer kan tillates, men må sees i forhold til strøkets karakter".

Etter en tett dialog mellom forslagsstiller og Lillehammer kommune – planavdelingen har kommunen bedt om en redegjørelse for: (Tilbakemeldingene er basert på Alternativ B2)

- Hus 1: *gesimshøyde og antall etasjer mot øst, antall etasjer må begrunnes mot vest, fasade inndeling mot nord*
- Hus 2-3: *antall etasjer må begrunnes, gesims må markeres over tredje etasje mot Lars Skrefsruds gate*
- Hus 4: *gesimshøyde ifht. Ramsøy-bygget, antall etasjer over gesims mot Nordsetervegen, utforming hjørne mot kvartal 10C, takform, avstand mot Ramsøy-Bygget.*
- *Fasade vest (mot Nordsetervegen): minske inntrykke av sokkeletasje, bidra til at bebyggelsen fremstår som sammenhengende gatebebyggelse, utadrettet virksomhet og fasade mot Nordsetervegen, sprang i fasade, løse opp lamell-struktur.*
- *Fasade øst (mot Lars Skrefsruds gate): løse opp lamell-struktur, plassering av varemottak, mulighet for å tette mellom bygninger.*

De eksisterende premissene som «stedets ånd», kvartalsstruktur, siktlinjer, grønn og blå struktur, veinett, sykkelvei og passasjer, har vært førende for vårt arbeid.

Det finnes også viktige premisser/krav i den nye Kommunedelplan Lillehammer By - Byplanen 2020-2023 (2030) som må håndteres og kombineres med de andre premissene. Man kan nevne her: støy, luftkvalitet, overvann, trafikk, varelevering, brann, minimum etasjehøyde ifht. bokkvalitet og ifht. ventilasjon. Man må hele tiden avveie alle disse elementene ifht. strøkets karakter og kulturmiljøer, og alt må vurderes helhetlig. I tillegg til dette har vi prøvd å utforske måter man kunne videreføre og forsterke Lillehammers identitet slik den er i dag. Hvordan kan arkitektoniske elementer som bygningskroppenes størrelse og volum, material- og fargebruk, samspille med den eksisterende bebyggelsen uten å bremse den ønskede fortettingen?

## 7.2 Bygningens bruk og organisering av funksjoner.

Hensikten med tiltaket er å skape en profilert og fremtidsrettet eiendom som skal være attraktiv i lang tid. Tiltaket skal også skape byliv og urbanitet i sentrum med plassering av en ny dagligvarebutikk.

Funksjoner som er lagt inn i tiltaket er:

Boliger, parkering (for boligene, samt for kunder til butikk), sykkelparkering, leke- og uteoppholds-arealer, dagligvarebutikk med varemottak, renovasjon, mulighet for fellesfunksjoner (som smørebod, sykkelverksted, treningsrom osv.) i Ramsøy-bygget, samt tekniske rom og boder.

Dagligvarebutikken (ca. 1000 m<sup>2</sup>), som er lagt til bakkeplan mot Nordsetervegen, trenger stor etasjehøyde for å romme nødvendige funksjoner. Dette legger føringer for tiltakets totale høyde. Butikken er en viktig del av tiltaket, og noe som vil gi et viktig tilskudd til handelsvirksomheten i sentrum, og være med på å skape aktivitet mot gate, med inngang til butikken, samt store vinduer i fasaden.

Boligene får adkomst fra gate i Nordsetervegen mot sør, Tomtegata mot nord og fra Lars Skrefsruds gate mot øst.

Innlandet fylkeskommune – samferdselsavdelingen og Lillehammer kommune har etter vurdering, sagt at varelevering skal skje på Lars Skrefsruds gate og ikke på Nordsetervegen som opprinnelig foreslått.

## 7.3 Bygningsvolumets form og samspill med eksisterende og omkringliggende bebyggelse.

Det er en utfordring å tilpasse seg til eksisterende bebyggelse.

Det finnes ingen gamle referansebygg som inneholder flere leiligheter, store leke- og uteoppholds-areal, dagligvarebutikk og parkering under bakken, som er noen av de kravene som må tilfredsstilles i dag. For å etterkomme disse kravene må nødvendigvis selve utformingen og volum/skala på byggene bli noe annerledes enn de eksisterende byggene rundt.

For å finne rett skala og typologi for tiltaket, har man blant annet valgt å gjenbruke karakteristiske arkitektoniske elementer/kjennetegn fra kulturmiljøene i og rundt planområdet. Dette for at tiltaket skal fremstå som stedstilpasset.

De eksisterende bygningene /volumene man best kan sammenligne med, er historiske hoteller som for eksempel Breiseth Hotell.

Gjennom nøye analyser av bokkvalitet, uteoppholdsareal, dagslys og nærliggende bygningsformer har vi utviklet et arkitektonisk formspråk som vil utfylle den omgivende konteksten og historien. Gjennom en transformasjonsprosess deler bygningene et søskenforhold til nabolaget og med hverandre, uten å stole på "pastiche".

Fagstadhaven har blitt nevnt av Innlandet Fylkeskommune som:

*" 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."*

Den bebyggelsen bruker også 5 etasjer på deler av området. Samtidig et dette prosjektet enda nærmere knyttet de mest følsomme kulturmiljøene i direkte tilknytting til Storgata. Selv om vi ikke har den utfordringen i samme grad i vårt planområdet, har vi ikke tenkt at tiltaket skal være høyere enn Fagstadhaven med sine 4-5 etasjer. På det meste av området, vil gesimsen bli markert over tredje etasje og den fjerde, eventuell femte, etasjen, blir loftetasjer i takflaten.



(Fasadeskisse øst, langs Lars Skrefsruds gate)



(Fasadeskisse sør langs Nordsetervegen, øverst er vist volumet på Mesna kvartalet)

Forslaget viser ny bebyggelse mot gate som kompletterer kvartalsbebyggelsen og forsterker gatestrukturen. Ny bebyggelse får fasader som henvender seg mot gaterommet.



Nedenfor er gitt en kort beskrivelse av justert forslag med illustrasjoner.



(Visualisering av gatebebyggelse langs Lars Skrefsruds gate / Nordsetervegen)

Det er foreslått endring av ny bebyggelse nær Ramsøy-bygget. Nytt hus langs Nordsetervegen (hus 4) har fått redusert gesimshøyde for å underordne seg. 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. Vi mener justert forslaget ivaretar verneverdien i og rundt Lars Skrefsruds gata 2 på en god måte.



(Passasje fra Lars Skrefsruds gate mot gårdsrom / felles uteoppholdsareal)

## REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 10 B/C, LILLEHAMMER Redegjørelse for kulturminner og kulturmiljøer

Ny bebyggelse nordover Lars Skrefsruds gate er gitt variasjon i høyde og materialbruk for å tilpasse seg opprinnelig gate- og eiendoms-struktur. 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 Skrefsruds gate. Ny bebyggelse langs Lars Skrefsruds gate er gitt 3 etasjer til gesims, men en redusert gesimshøyde mot trehusbebyggelse i nord (hus 1). Med den høydevariasjonen i den sammenbygde bebyggelsen oppnår man spill i fasadene og volumene.

Fra Lars Skrefsruds gate er det innarbeidet passasje til gårdsrommet som vist ovenfor i tillegg til åpning mellom Ramsøy-bygget og ny bebyggelse.



(Krysset Tomtegata/Thorstein Lundes veg – sett sørover Lars Skrefsruds gate)

Høyde på hus 1 er redusert fra 5 til 4 etasjer, hvor etasje 3 og 4 ligger under skråtak. Gesims er markert over 2 etasje for å tilpasse seg til eksisterende bebyggelse i Thorstein Lundes veg 2 (gult hus, Empire stil) og Lars Skrefsruds gate 15 (hvitt). På hjørnebebyggelsen foreslås tre som fasademateriale for samspill med trehusbebyggelsen i området.

Nåtids formspråk, skaper dialog mellom den historiske trehusbebyggelsen og nyere tids bebyggelse.





(Sett fra vest, mot Nordsetervegen)

Mot Nordsetervegen er leilighetsbebyggelsens fasademateriale foreslått ført ned til gatenivå. Takmaterialet er trukket ned langs veggfasadene i 3. etasje, for dempe inntrykket av høyde og volum. Variasjon i materialbruk og vinduer i forretningsfasaden vil bidra til en aktiv fasade mot Nordsetervegen. Hus 1 og 4 avslutter kvartalet, mens hus 2 og 3 vil være punkthus inne i gårdsrommet/kvartalet.

#### 7.4 Bygningenes forhold til omkringliggende gater, byrom og felles uteoppholdsareal.

Det nye tiltaket vil forsterke gateløpet mot Nordsetervegen i vest og syd og skal bidra til en byreparasjon ved å rydde opp den udefinerte sonen med parkering på bakken, som finnes i dag mot Nordsetervegen. Gateløpet blir også forsterket mot Lars Skrefsruds gate og Tomtegata.



(situasjon i dag, langs Nordsetervegen)





I vest mot Nordsetervegen blir det åpninger i bebyggelsen over butikketasjen. Dette skal sikre gode solforhold for leke- og uteoppholds-arealene.



Sett fra gatenivå skal likevel den nye bebyggelsen leses som urban og sammenbygd.



I dag er området preget av parkeringsplasser og trafikk. Gateløpet mot Nordsetervegen er udefinert.





Gateløpet blir også forsterket mot Lars Skrefsrudsgate som byrom med boligfortetting.



(Situasjon i dag. Fra brannstasjonen er det parkering og utkjøring fra garasjer mot Lars Skrefsrudsgate.)



### Felles uteoppholdsareal/lek

Dette punktet har vært sentralt i hele utviklingen av konseptet.

Felles uteoppholdsareal/lek er vestvendt og får gode solforhold. Det blir også en mulighet for soner som er mer sol-beskyttet i løpet av dagen.

Dette arealet er delt i flere rom/soner som kan brukes av forskjellige aldersgrupper og funksjoner og sikrer stor fleksibilitet. Det blir en direkte forbindelse/åpning fra både Lars Skrefsrudsgate og Nordsetervegen i sør.

Total størrelse blir ca. 1000 m<sup>2</sup>.



(felles uteoppholdsareal/lek mot vest)



(felles uteoppholdsareal/lek med åpning mot Lars Skrefsrudsgate)

## 7.5 Beskrivelse av og begrunnelse for materialbruk.

Tiltaket er tenkt utført med materialer som er tilpasset strøkets karakter.

Lillehammers særpreg for den eksisterende bygningsmasse i planområdet er ikke ensartet. Tre preger, selvfølgelig, mange av bygningene, men tegl og puss er også en del av det arkitektoniske særpreget. Det finnes et bevaringsverdig bygg på tiltaksområdet som skal bevares, Ramsøy-bygget, som er utført med teglfasader og teglstein på tak. I tillegg til dette, er det mange teglbygg blant annet i og rundt de tidligere industriområdene langs Mesnaelva, (kulturmiljø #13).

Fasadene på det nye tiltaket er tenkt utført i tre og tegl. Dette skal bidra til å dele opp og nedskalere den sammenbygde bebyggelse og skaper lokal identitet.

De skulpturelle formene til husene og den intensive bruken en urbankomposisjon, som både er kjent og ny, skal være med på å skape kjennskap til konteksten.

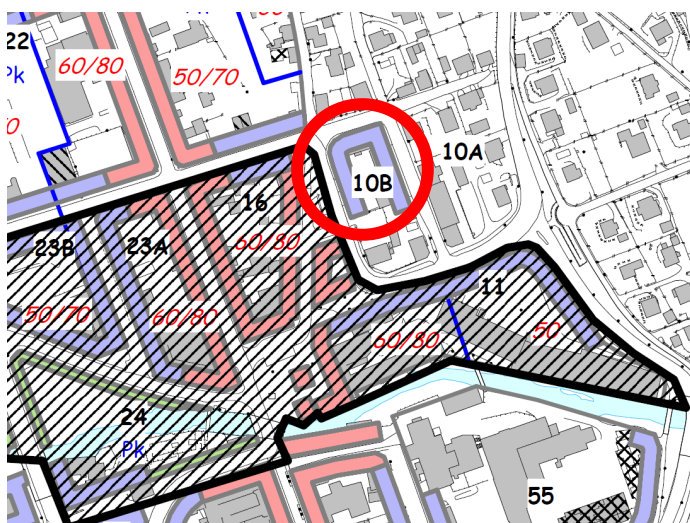


Det er ønskelig å bruke vedlikeholdsfrie materialer som et bærekraftig tiltak. Fasadene i tre er likevel tenkt malt, da vi mener at ubehandlet tre, som gir gråe fasader etterhvert, ikke er en del av strøkets karakter i og rundt planområdet.

I forhold til miljø og klimagassutslipp skal tre også brukes i selv konstruksjonen, som i bindingsverksvegger og skrå takoverflater. Dette skal bidra til å minske klimagassutslipp. Tanken er også å formulere anbuds materialet med en variant, hvor entreprenørene kan komme med et forslag til hvor man kan bruke enda mer tre. Den varianten skal evalueres ifht. kostnad og utførelsesfase, men må i utgangspunktet være konkurransedyktig for å bli valgt. Dette for å ikke legge ekstra kostnad til kjøperne av boligene.



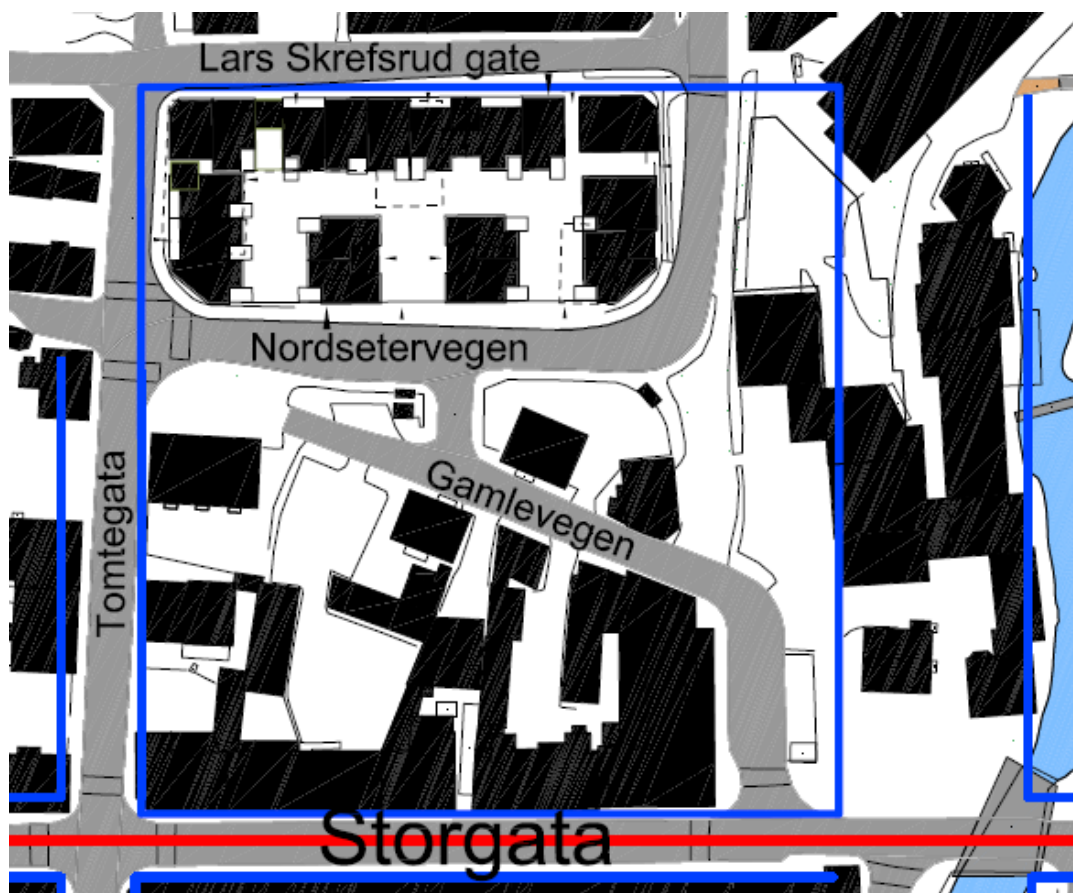
## 7.6 Bygningens tilknytning til eksisterende og mulig framtidig bystruktur.



(Byplan 2006)

I Byplanen 2006 var utviklingsområdet på kvartal 10 B tenkt som en sammenbygd bebyggelse.

Vi bygger videre på den tanken. Men i den nye Byplanen er det leke- og uteoppholdsareal og solforholdene som faktisk styrer tettheten. Derfor må vi delvis åpne bebyggelsen mot vest for å sikre gode solforhold for leke- og uteoppholdsarealene på nivå med Lars Skrefsruds gate. Derimot er næringsareal/dagligvarebutikk, som ligger på gateplan mot Nordsetervegen i vest, med på å skape et urbant gateløp.





## REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 10 B/C, LILLEHAMMER Redegjørelse for kulturminner og kulturmiljøer



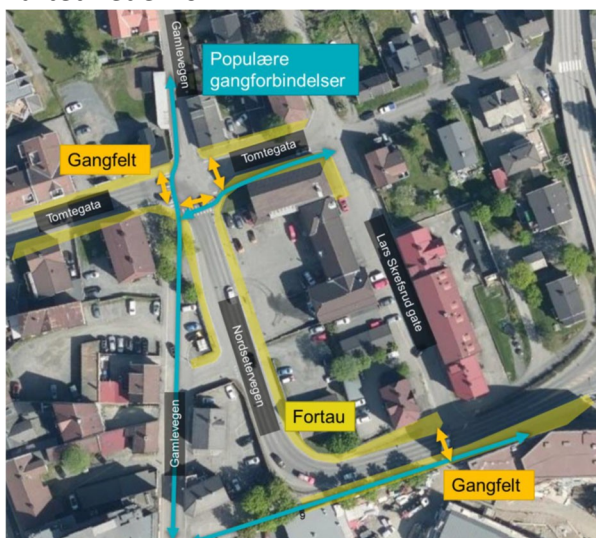
(Oversiktsbilde, alternativ C)

Forslaget viser nå bebyggelse mot gate som kompletterer kvartalsbebyggelsen, og som vil forsterke gatestrukturen. Ny bebyggelse får fasader som henvender seg mot gaterommet. Vi mener at tiltaket også skal fungere som byreparasjon, på den måten at parkering på bakken blir borte, og erstattet med en sammenbygd bebyggelse med viktige byfunksjoner og en aktivisering av gater.

Gamlevegen er en viktig forbindelseslinje for myke trafikanter mellom sentrum og nordre bydel. Det er etablert fotgjengerovergang i krysset Nordsetervegen - Gamlevegen. 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. Fortauet mot Tomtegata får en større bredde og kantparkering fjernes. Det åpner for en betydelig forbedring av dagens situasjon, og muligheter for vegetasjon.

Videre er forbindelsen Lars Skrefsruds gate mot Mesnakvartalet viktig.

Det er pr. i dag ingen forbindelse gjennom kvartal 10B. Viktige gangforbindelser er vist i kartet nedenfor.



(Viktige forbindelseslinjer i dag)

### 7.7 Tilpasning til landskap og fjernvirkning



Tomtegata i nord og Nordsetervegen i sør er en del av den tverrgående strukturen på Lillehammer. Disse åpne gateløpene og siktlinjene mot det omgivende landskapet er bevart og forsterket med hjelp av et bedre definert gateløp. Gamlevegen blir ikke direkte berørt av tiltaket.



(Tiltaket sett fra Lilletorget, in situ visualisering)

1. Nytt tiltak
2. Lysgårdbakken



Tiltakets visuelle påvirkninger på landskapet og by-silhuetten er minimal. Dette skyldes at tiltaket føyer seg fint inn i den eksisterende bystruktur.

Kontakten med landskapskonturen mot åsene rundt byen er bevart. Sett fra Lilletorget skjerner ikke tiltaket mot Lysgårdbakken.

Taklandskap med skråe tak-overflater er et kjennetegn i forhold til kulturmiljøene, og definerer en klar avslutning av bygningsvolumene mot landskapskonturene.

## 7.8 Naturkvaliteter og solforhold

### Naturkvaliteter:

Det er tenkt å plassere trær, i nærheten av det nye tiltaket, langs Nordsetervegen, Tomtegata og Lars Skrefsruds gate, som også får en grønnere profil. Felles uteoppholdsareal/lek skal også beplantes.



(solstudie 21. mars/kl.15.00)

### Solforhold:

Felles uteoppholdsareal/lek får gode solforhold. Det blir også en mulighet for soner som er mer sol-beskyttet i løpet av dagen.

## 8 REFERANSER FOR BRUK AV FORMSPRÅK



Ramsøy-bygget, Lars Skrefsrudsgate 2  
Hjørne gård i tegl

Arkitektoniske elementer/ kjennetegn:

- Valmtak.
- Tak-ark i flukt med yttervegg.
- Tak tekket med teglstein.
- Teglfasade.



Thorstein Lundesveg 2  
Senempire stil

Arkitektoniske elementer/ kjennetegn:

- Valmtak.
- Tak tekket med teglstein.
- Fasader med malte paneler med grått, lyst gult, hvite farger.



Andre relevante referanser fra  
Lillehammer,  
Byggmester-villaer:  
Nybarokk stil

Arkitektoniske elementer/ kjennetegn:

- Kubistisk, eller rektangulær, sluttet bygningskropp.
- Høyt og dominerende tak som er valmet, med halvvalm eller som pyramidetak.
- Takt i skifer eller teglstein.
- Fasader med ofte bleke og lyse farger på panelet.





Andre relevante referanser fra  
Lillehammer,  
Byggmester-villaer:  
Nybarokk stil

- eksempel med fasader i pusset mur.



Andre relevante referanser fra  
Lillehammer  
Breiseth Hotell  
Jugend stil

Arkitektoniske elementer/kjennetegn:  
- Sluttet bygningsvolum.  
- Asymmetri i fasadeoppbygningen.  
- Ofte valmtak eller mansardtak.  
- Tak tekket med skifer eller teglstein,  
eventuelt båndtekket.  
- Fasade i pusset mur.



Hjørne på Hus 1 på alternativ C

Forslag til formspråk for ny bebyggelse.

## 9 REFERANSE DOKUMENTER BRUKT FOR REDEGJØRELSE

- Byplanen 2020-2023 (2030), Bestemmelser/Retningslinjer, Lillehammer kommune
- Byplanen 2020-2023 (2030), Planbeskrivelse, Lillehammer kommune
- Referat av oppstartmøte - reguleringsplan, Lillehammer kommune
- Diverse notater fra Lillehammer kommune
- Uttalelse til oppstart av reguleringsplan, Innlandet fylkeskommune
- Merknader til oppstart av planarbeidet, Fylkesmannen i Innlandet
- NIKU Oppdragsrapport 13/2018, Kulturmiljøanalyse (Dive-analyse)
- NIKU Oppdragsrapport 95/2018, Utvalgte kulturmiljøer
- Veileder, NB!-registret, Databasen for historiske byområder, Riksantikvaren
- Verdisetting og verdivekting av kulturminner, Riksantikvaren
- Kursendring fra Riksantikvaren, Arkitektnytt.no
- Veileder for bruk av tre, By- og tettstedsutvikling, TreFokus