

Saksframlegg

Saksb: Mathilde Hjort

Arkiv: PLAN 2021p069e17 21/9964-21

Dato:
09.08.2023

Saken behandles slik:

UTVALG	MØTEDATO	UTVALGSSAKNR
Planutvalg	24.08.2023	UPS-/
Kommunestyret	31.08.2023	KS-/

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HENNAFELTET - SLUTTBEHANDLING

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Hennafeltet, med planbeskrivelse datert 15.12.2022, planbestemmelser datert 08.08.2023 og plankart datert 15.08.2023 vedtas.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 15.08.2023
2. Reguleringsbestemmelser, datert 08.08.2023
3. Planbeskrivelse, datert 15.12.2022
4. ROS-analyse, datert 21.11.2022
5. Overvannsplan, datert 02.10.2022
6. Støyvurdering, datert 20.10.2022
7. Støykart, datert 21.10.2022
8. Rapport grunnprøver, datert 24.02.2022
9. Kart grunnprøver, datert 24.02.2022
10. VA-plan, datert 12.12.2022
11. Situasjonsplan, datert 15.11.2022
12. Illustrasjon boliger
13. Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer
14. Høringsuttalelser i sin helhet

Sammendrag:

Lillehammer kommune har mottatt planforslag for detaljregulering av Hennafeltet, med inntil 10 nye boenheter.

Forslagsstiller Henna AS ønsker å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse. Konsulent er Areal+ AS. Planforslaget er i tråd med det overordnede arealformålet i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030).

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Bakgrunn:

Området er i kommuneplanens arealdel satt av til kombinert bebyggelse og anlegg. I kommuneplanen er dette formålet delt opp i områdevis krav, og Hennafeltet faller innunder område K3 – Vingrom. Her tillates det bolig, begrenset til konsentrert småhusbebyggelse og forretning med dagligvare, begrenset til dagens nivå. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for bebyggelse i form av firemannsboliger og boliger sammenbygd i kjede og/eller i rekke. Tiltaket vurderes å være i tråd med overordnet plan og kommunens anbefalinger om en hensiktsmessig fortetting på Vingrom.

Fakta:

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger ca. 10 km fra Lillehammer sentrum og ca. 0,5 km sørvest for Vingrom barneskole. Planområdet er på ca. 4,7 daa og består i dag av én bygning; tidligere Joker Vingrom, med forretningslokaler i første etasje og bolig i andre etasje. Planområdet har adkomst fra Paul A. Owrens veg, som er fylkesveg 2538. Området er omkranset av boligområder, noe landbruk, og et industriområde på motsatt side av fylkesvegen.

Plangrunnlag

Gjeldende overordnet plan for området er Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030), vedtatt 26.03.2020. I kommuneplanen er området som nå ønskes regulert satt av til kombinert bebyggelse og anlegg, område K3. Planområdet erstatter deler av Reguleringsplan for Vingrom, vedtatt 28.05.1980. Den sørlige delen av planområdet, langs fylkesveg 2538, grenser til nylig vedtatt reguleringsplan for E6 Roterud – Storhove, datert 08.09.2022.

Planprosess

Kommunen mottok planinitiativ 16.12.2021, og oppstartsmøte ble avholdt 26.01.2022. Forslagsstiller varslet om oppstart ved brev til berørte parter 23.02.2022, samt kunngjøring i GD og på Areal+ sine hjemmesider. Det kom totalt inn 7 innspill fra offentlige instanser. Kommunen mottok komplett planforslag 16.12.2022. Planforslaget ble lagt ut til høring/offentlig ettersyn etter vedtak i planutvalget 23.03.2023, med høringsfrist 26.05.2023. Det har kommet inn totalt 5 merknader/innspill. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 13, og er gjengitt i sin helhet i vedlegg 14. Det er etter merknader fra høringspartene gjort mindre endringer i plankartet og reguleringsbestemmelsene. Dette gjelder i hovedsak det som omhandler siktlinjer og plassering av støyskjerm, samt presisering av arealer for plassering av eventuelt kabelanlegg og andre tekniske installasjoner, slik at dette ikke kan plasseres på lekeareal og friområder.

Planavgrensning

Planområdet grenser i øst til fylkesveg 2538 (Paul A. Owrens veg), med Euroskilt AS på motsatt side av vegen. Mot sør er det et større dyrket jorde, og mot vest og nord er området preget av boligbebyggelse i form av eneboliger, flermannsboliger og rekkehus. Planområdet består i hovedsak av eiendommen 7/4/0/1, og tar med seg noe vegareal nord og sør for eiendommen, samt et lite stykke dyrket jord. Eiendommer som helt eller delvis omfattes av

planområdet er i tillegg 7/27, 7/8, 6/20, 6/8, 6/4, 6/6, 7/86, 7/10, 7/33, 7/2, 7/107 og 316/4. Det totale arealet som ønskes regulert er 4,7 daa, der areal til boligbebyggelse utgjør ca. 1,8 daa.

Krav om konsekvensutredning

Planområdet er konsekvensutredet i forbindelse med utarbeidelse av Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030). Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning, da det er i tråd med overordnet plan. Konsekvenser av tiltaket med relevante temaer er likevel belyst og vurdert som en del av planarbeidet, i tillegg til at det er utarbeidet ROS-analyse.

Vurdering:

Bokvalitet

Planområdet ligger sentralt i Vingrom sentrum, med kort avstand til sentrale funksjoner som barnehage, skole og handel. Langs Paul A. Owrens veg er det etablert gang- og sykkelveg fra planområdet og nordover til Vingrom skole og barnehage, som ligger ca. 450 m nord for planområdet. Ny reguleringsplan for Hennafeltet overlapper vedtatt reguleringsplan for E6 Roterud – Storhove, og den sørlige delen av området planlegges derfor med videre etablert gang- og sykkelveg forbi planområdet. Det ligger bussholdeplasser i umiddelbar nærhet av området, med buss både sørover mot Biri og nordover mot Lillehammer. Beliggenheten legger derfor til rette for at beboerne kan komme seg fra boligen til viktige funksjoner uten å basere seg på bilbruk. I tillegg legges det opp til større bilfrie arealer innenfor området, med lekeplasser og uteoppholdsarealer med trafikksikker adkomst.

Det tilrettelegges for inntil 10 nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse, som firemannsboliger og kjedede eneboliger. Alle boligene er planlagt med privat uteoppholdsareal, i tillegg til felles områder mellom og rundt boligene. For boenheter med støynivå over grenseverdi mot øst skal minst halvparten av rom for varig opphold, og minst ett soverom, vende mot stille side.

Området rundt Hennafeltet er mye benyttet til idrett, friluftsliv og rekreasjon. Det er etablert flere turveger, turstier og skiløyper i nrområdet. Det er også, i forbindelse med nylig vedtatt reguleringsplan for E6 Roterud – Storhove, regulert inn ny gangforbindelse fra Vingrom sentrum ned til Mjøsa og Vingromdammen, som er et populært rekreasjonssted om sommeren.

Kommunedirektørens vurdering er at planområdet er egnet til boligformål, med nærhet til skole, friluftsområder og de viktigste hverdagsfunksjoner.

Barn og unges interesser

Det er avsatt lekeområder sentralt innenfor planområdet som sikrer gode muligheter for uteopphold og lek for barn, ungdom og voksne. Det skal være trafikksikker adkomst fra alle boliger til felles uteoppholdsareal og nærlekeplass. Dette er ivare tatt i bestemmelsene. Utover dette er det mange områder for naturlig lek rundt det planlagte området, med muligheter for fiske, bading og friluftsliv. Videre er det kort og trafikksikker gangforbindelse til Vingrom skole og barnehage, samt akebakker og ulike vinteraktiviteter om vinteren. Lav fartsgrense på fylkesvegen, fartsdempere, ivaretagelse av siktlinjer, samt gang- og sykkelveg bidrar til trafikksikkerhet i og forbi planområdet.

Kommunedirektørens vurdering er at planforslaget godt ivaretar barn og unges interesser.

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygning på eiendommen, tidligere Joker Vingrom, planlegges videreført som næring i første etasje og bolig i andre etasje. Dette er i tråd med formålsbestemmelsen for område K3 i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030).

Landskapsbilde, utforming og områdekarakter

Planområdet ligger lite eksponert i landskapet og er tilnærmet flatt. Området består i dag i hovedsak av forretningslokale med boligdel, parkering og ubebygde arealer med grus- og gressdekke. Planlagt bebyggelse vil hovedsakelig bli lite eksponert i landskapet, med regulerte byggehøyder på maksimalt to etasjer, som tilsvarer bebyggelsen i området rundt Hennafeltet. Det legges i planforslaget vekt på at den planlagte bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Det legges til grunn at planområdet er relativt flatt, og bygningene skal tilpasses eksisterende terreng slik at de ikke blir dominerende i landskapet. Utbyggingen vil medføre minimalt med inngrep i terrenget.

Området rundt Hennafeltet består i dag av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger, samt industri på motsatt side av vegen. Bebyggelsen i nærområdet er bygget med tradisjonelle fargevalg, og med ulik takform. Eneboligene har hovedsakelig saltak, men det er også rekkehus med flate tak på tilliggende eiendommer. Industribebyggelsen består av bygninger med flate tak. Den planlagte bebyggelsen er i planforslaget beskrevet som tilpasset stedets karakter, med god estetisk utforming og arkitektur. Ny bebyggelse vil i hovedsak følge eksisterende bebyggelse, og det skal tilstrebes å skape et område med høy kvalitet som er godt tilpasset omgivelsene og Vingrom som et attraktivt sentrumsområde.

I planbestemmelsene er det flere punkter som gir føringer for arkitektonisk utforming og materialbruk, og boligbebyggelsen skal ha et harmonisk arkitektonisk uttrykk i form av materialer, farger og volumer. Det skal fortrinnsvis benyttes tradisjonelle farger; ulike jordfarger, okergult, brunsvart eller rødt. Takmateriale med blanke flater eller skarpe farger tillates ikke. Takterrasser skal være tilbaketrasket fra fasadeliv, og skal tilpasses med hensyn til utforming og størrelse slik at den harmoniserer med bygget ellers, og kan ikke omfatte hele takflaten. Utendørs belysning skal begrenses og skal ha skjerming og lyse ned mot bakken slik at det ikke synes på lang avstand.

Kommunedirektøren vurderer at bestemmelsene for utforming av bebyggelsen vil sikre at utbyggingen blir godt tilpasset området rundt Hennafeltet.

Adkomst og trafikale løsninger

Det er i dag 4 mulige innkjøringer til området. Disse ønskes redusert til 2, der ingen har direkte innkjøring fra fylkesvegen, men kommer inn via Moabakken i nord og Jevnebakken i sør. Adkomstene får en bredde på 4 meter eksklusiv annen veggrunn for vegens sideareal. Planforslaget vil generere noe mer trafikk enn ved dagens bruk, men reduksjon av antall innkjøringer anses å ha positive innvirkninger både for mobiliteten og trafikksikkerheten inn og ut av området. Vegene inn til området anses å ha minimale stigningsforhold, ligger godt plassert i terrenget, og vil føre til minimale terrenginngrep med gode siktlinjer. Området får videre en mulig kjørbare gangveg sentralt i området for å ha tilstrekkelig tilkomst for nødetater og slökkemannskap.

Planforslaget viser gang- og sykkelveg langs Paul A. Owrens veg, Fv. 2538, med forbindelse til gang- og sykkelveg videre nordover til Vingrom skole. Nåværende gang- og sykkelveg vil strammes opp innenfor planområdet, med tydelige skiller i form av kantstein og nødvendig oppmerking. Dette sikres gjennom rekkefølgekrav ved at o_GS1 og o_GS2 må oppgraderes

og justeres før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter innenfor planområdet, jf planbestemmelse 1.6.

Detaljreguleringsplan for Hennafeltet tilgrenser i sør til nylig vedtatt reguleringsplan for E6 Roterud – Storhove. I reguleringsplan for E6 Roterud-Storhove er det rekkefølgekrav (6.14) som sikrer at gang- og sykkelvegen etableres i forbindelse med utbygging av ny E6 videre sørover langs Fv. 2538 fram til Holte.

O_P2 skal opparbeides som kombinert parkeringsareal og holdeplass for sørgående busstrafikk før det gis brukstillatelse for nye boenheter innenfor planområdet, jf planbestemmelse 1.5. Det er ikke lagt inn rekkefølgekrav til opparbeidelse av holdeplass for buss i nordgående retning,

Det vurderes at rekkefølgekrav vedrørende holdeplass i sørgående retning er innenfor rammene for det som omhandler reguleringsplanen. Det vises til at det ved Vingrom skole er etablert både snuplass og holdeplass i begge retninger, 400 m unna. Det vurderes derfor at det per dags dato ikke er nødvendig med krav til opparbeidelse av den nordgående fremtidige holdeplassen. Forslagsstiller er heller ikke grunneier på denne delen av planområdet.

Renovasjon

Felles avfallshåndtering er planlagt nord på området, i forbindelse med parkeringsarealet, og er tegnet inn på plankartet. Løsning for renovasjon vil bli ordinære søppeldunker eller felles moloksystem, der den mest hensiktsmessige løsningen vil avklares med GLØR. Plassering av avfallskontainer vurderes å være hensiktsmessig, og medfører liten risiko for myke trafikanter.

Parkering

Det er lagt opp til parkering i egen garasje i de kjedede eneboligene, og parkeringsplass nord på området for øvrige boenheter og gjester. Planområdet ligger i parkeringssone 3, der det kreves 0,5-2 biloppstillingsplasser per boenhet avhengig av størrelse på boenheten, jf. bestemmelse 1.6.2 i kommuneplanens arealdel. Planen legger opp til egne parkeringsplasser for næringslokalet, samt opprettholdelse av kombinert buss- og parkeringslomme langs Paul A. Owrens veg. Kommunedirektøren vurderer at planen tilfredsstillende parkeringskravene.

Støy

Deler av planområdet langs fylkesvegen omfattes av gul støysone på kommunens temakart for samfunnsikkerhet. I kommuneplanens arealdel bestemmelse 1.14.3 står det at det i gul støysone tillates arealfølsom bruk dersom avbøtende tiltak tilfredsstillende grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442).

Det er utarbeidet støyfarevurdering for planområdet. Støyrapporten, datert 20.10.2022, er utarbeidet av Sweco AS og følger som et vedlegg til planforslaget. Som grunnlag for utredningen er Klima- og miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021» lagt til grunn. Rapporten konkluderer med at området i øst, mellom planlagt bebyggelse og fylkesvegen, vil ha beregnet støy over grenseverdi (gul støysone). Det er beregnet støynivå L_{den} mellom 56 og 57 dBA på østvendt fasade. Det er foreslått å oppføre støyskjerm slik at uteområdene mellom kjedehus og veg kommer under grenseverdi. For byggene med støy i gul sone på østfasade er planløsningen slik at den tilfredsstillende kriteriene for å bygge i gul støysone, med soverom og oppholdsrom som vender

mot stille side. Etablering av støyskjerm og utforming av boliger med stille side i hht retningslinje T-1442 er forankret i reguleringsbestemmelsene og rekkefølgekrav.

Lekeplasser og øvrige uteoppholdsareal vil ha støy under grenseverdi. Fartsgrensen forbi planområdet er 40 km/t, med fartsdempere i hver ende av planområdet. Dette, sammen med en lav ÅDT på vegstrekningen, antyder at faktisk støynivå vil være noe lavere enn beregnet. Sweco AS mener at støyskjerm som er foreslått kun er anbefalt, men ikke nødvendig. En støyskjerm vil uansett bidra til å skjerme leke- og uteoppholdsarealene fra vegen, og vurderes som et fornuftig tiltak.

Flom og overvannshåndtering

Planlagt utbygging i Hennafeltet vil medføre økt avrenning fra planområdet grunnet økt andel tette flater. Det er utarbeidet overvannsplan, datert 02.10.2022, som viser hvordan overvannshåndteringen er tenkt løst i området. Planområdet omfattes ikke av flom- eller skredfare i NVEs kartdatabase. Det er likevel registrert dreneringslinjer og avrenning i området som kan medføre potensiell flomfare. Overvannsplanen viser hvordan eventuelle nye flomveger som en konsekvens av planlagt utbygging for området skal håndteres. Dreneringslinjen som er identifisert i planområdet skal avskjæres av en horisontal infiltrasjonsgrøft langs områdets vestre grense. Infiltrasjonsgrøften vil ved normale nedbørmengder infiltrere avrenning til grunnen, men vil ha restkapasitet i overflaten til å føre avrenningen i sikker flomveg ut av planområdet.

Oppsummert er det planlagt fordrøyning og infiltrasjon av overvannet innenfor planområdet, i tråd med Norsk Vanns tre-trinnsstrategi og Lillehammer kommunes overordnede overvannsplan. Alle beregninger er gjennomført med gjentaksintervall på 200 år og konsentrasjonstid lik 10 min. Fordrøyning og infiltrasjon er foreslått i form av nedsenkninger og permeabel belegningsstein på bl.a. parkeringsarealer. Det ønskes å kombinere lekearealer og takflater med blå-grønne løsninger som naturlig vil rense, fordrøye og infiltrere overvann. Overvannsplanen ligger som vedlegg til planforslaget, og håndtering av overvann i henhold til overvannsplanen er forankret i reguleringsbestemmelsene. Kommunedirektøren vurderer at overvannshåndtering er ivaretatt innenfor planområdet.

Grunnforurensning

Det er i kommunens kartbase registrert fareområde for grunnforurensning i deler av planområdet; hensynssone H_390 – mulig grunnforurensning. Dette fordi det tidligere har blitt drevet tanking og oppbevaring av drivstoff på den sørlige delen av eiendommen. Det er etter krav i bestemmelse 2.8 i kommuneplanens arealdel utført kartlegging av grunnforurensning i området der det er foretatt totalt 7 prøvetakninger innenfor hensynssonen. Rapporten, utarbeidet av Labora AS og datert 24.02.2022, viser at det er en del metaller som kobber, krom og grunnstoffer registrert innenfor området, men at grenseverdiene ikke har høy nok normalverdi til å utgjøre fare. Prøvene viser at det ikke er registrert farlige masser på tomten, og at alle klassene og verdiene er registrert godt under normalverdien. Det trengs derfor ikke avbøtende tiltak for opparbeidelse av trygge uteoppholdsarealer eller bebyggelse innenfor området. Hensynssone H_390 er derfor tatt ut av planforslaget da resultatene fra prøvetakningen viser at det ikke er fare for grunnforurensning i området. I reguleringsbestemmelsene er det likevel tatt forbehold om at dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven § 7. Opprydning av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse. Kommunedirektøren vurderer at grunnforholdene er tilstrekkelig utredet.

Konklusjon:

Planforslaget legger til rette for en boligutvikling i Vingrom i tråd med overordnet kommuneplan. Kommunedirektøren vurderer planmaterialet som tilfredsstillende, og anbefaler at planforslaget vedtas.

Lillehammer, 09.08.2023

Tord Buer Olsen
Kommunedirektør

Lars Rudi
Kommunalsjef