

Saksframlegg

Saksb: Mathilde Hjort

Arkiv: PLAN 2020p152e13 21/1274-9

Dato:
02.10.2023

Saken behandles slik:

UTVALG
Planutvalg

MØTEDATO
12.10.2023

UTVALGSSAKNR
UPS-/

DETALJREGULERING FOR GALTERUDSKOGEN 92/52 – HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN

Byplansjefens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Galterudskogen 92/52, med planbeskrivelse datert 17.04.2023, planbestemmelser datert 02.10.2023 og plankart datert 28.11.2022 legges ut til høring/offentlig ettersyn.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 28.11.2022
2. Reguleringsbestemmelser, datert 02.10.2023
3. Planbeskrivelse, datert 17.04.2023
4. ROS-analyse, datert 17.04.2023
5. Overvannsplan, datert 02.10.2023
6. Illustrasjonsplan, datert 28.11.2022
7. Oppsummering av høringsuttalelser ved varsel om oppstart med kommentarer
8. Høringsuttalelser ved varsel om oppstart i sin helhet

Sammendrag:

Lillehammer kommune har mottatt planforslag for detaljregulering av boligfelt i Galterudskogen, gnr/bnr 92/52, med inntil 10 boenheter.

Forslagsstiller Kaulum Invest AS ønsker å tilrettelegge for konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. Konsulent er Structor Lillehammer AS. Planforslaget er i tråd med det overordnede arealformålet i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030).

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Bakgrunn:

Området er i kommuneplanens arealdel satt av til boligbebyggelse – fremtidig, der det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge

for småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger. Tiltaket vurderes å være i tråd med overordnet plan og kommunens anbefalinger om en hensiktsmessig fortetting i Lillehammer.

Fakta:

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger ca. 3-4 km sør for Lillehammer sentrum. Planområdet har et areal på ca. 6,8 daa, inklusive eksisterende veg- og trafikkarealer etc. Eiendommen med gnr/bnr 92/52 som i hovedsak reguleres til bebyggelse og anlegg, er på ca. 4,1 daa. Gjennom planområdet renner det en bekk, som tidligere er ført i stikkrenne gjennom veger oppstrøms og nedstrøms, og bekkeløpet er steinsatt. Det går også en skiløype gjennom området, som er en del av «tverrløypa» i Lillehammer. Deler av området er bearbeidet i forbindelse med tidligere anleggsarbeider i området, mens andre deler består av vegetasjonsdekt mark. Det er ikke bebyggelse innenfor planområdet i dag, men det er etablert moloc-anlegg like sør for eiendommen 92/52. Området er omkranset av boligbebyggelse, med flere nyere utbyggingsprosjekter i nærheten.

Plangrunnlag

Gjeldende overordnet plan for området er kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030), vedtatt 26.03.2020. I kommuneplanen er området som nå ønskes regulert avsatt til boligbebyggelse – fremtidig, som område B33. Planforslaget erstatter deler av reguleringsplan for Skogen sør, vedtatt 15.01.2008. I denne reguleringsplanen var området regulert til barnehage, men dette er endret til boligbebyggelse i ny overordnet plan.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte 14.12.2020. Oppstart av planarbeidet ble varslet 16.02.2021 i GD og på kommunens nettsider. Aktuelle offentlige etater og andre berørte ble varslet direkte. Frist for innspill var satt til 19.03.2021. Det kom totalt inn 8 innspill. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 7, og gjengitt i sin helhet i vedlegg 8. Kommunen mottok komplett planforslag 24.05.2023.

Planavgrensning

Planområdet grenser til den kommunale vegen Galterudskogen mot sør-vest, og er ellers omkranset av boligområder. Eiendommer som helt eller delvis inngår i planområdet er gnr/bnr 92/52, 92/49 og 92/109. Det totale arealet som ønskes regulert er på ca. 6,8 daa, der areal til bebyggelse og anlegg utgjør ca 4,1 daa.

Vurdering av krav om konsekvensutredning

Planområdet er konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030). Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav om ny 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, og det er utarbeidet en ROS-analyse.

Vurdering:

Bokvalitet

Planområdet ligger i lett skrånende terreng, og har gode solforhold. Områdets plassering i Lillehammer gir kort avstand til både sentrum og turområder, og har gode forbindelser for gående og syklende, samt med buss.

Boligene er planlagt med gode utearealer, solforhold og utsikt, samt at det er nærhet til skole og barnehage. Plassering av bebyggelsen på eiendommen bidrar til at boligene henvender

seg mot bekken og skogen, og den foreslåtte forskyvningen av de kjedede boligene sørger for å gi godt med solinnfall og utsyn for alle boenhetene. Rundt bebyggelsen vil det fremstå som grønt, med muligheter for opphold og lek.

Landskapsbilde, utforming og områdekarakter

Det vurderes at den planlagte utbyggingen vil fremstå som en utvidelse av eksisterende boligfelt på tilliggende områder i sør, øst og nord, med relativt små landskapsmessige konsekvenser. Bebyggelsen skal begrenses til 2-3 etasjer, med maksimal mønehøyde på 9 m. Den planlagte bebyggelsen, bestående av kjedede én- og tomannsboliger, gjenspeiler vanlige bygningstyper i området, og er ikke av et omfang som vil skille seg ut.

I områdene rundt er det bygget boliger med både flate tak, pulttak og saltak, og Byplansjefen vurderer at den planlagte saltaksformen vil passe godt inn i områdets karakter. Prosjektet er ikke av en slik størrelse at det kreves redegjørelse for bærekraftige løsninger, jf. kommuneplanens arealdel punkt 1.11, men i planbeskrivelsen sies det at tiltakshaver er opptatt av å bygge ut med bærekraftige løsninger, og at det antas at tre vil bli brukt i stor grad som byggemateriale. Eksisterende bebyggelse i området er hovedsakelig bygget i tre, og det vurderes at tre som hovedmateriale vil sørge for at boligene ytterligere tilpasses områdekarakteren.

Barn og unges interesser

Planområdet er i dag ikke spesielt brukt av barn og unge, og tiltaket vurderes ikke å påføre barn og unge spesiell ulempe. Det er i planen sikret arealer for sti/skiløype og lekeplass, og det er skal være gangforbindelse til disse via interne veger og grøntdrag. Utforming av lekeplassen iht. kommuneplanens bestemmelser er sikret i planbestemmelsene, og opparbeidelse av denne er forankret i rekkefølgekrav.

Nærmeste barneskole er Søre Ål, ca 1,8 km fra planområdet. Nærmeste ungdomsskole, Åretta, ligger ca. 2,5 km unna. Det ligger flere barnehager innenfor 2,3 km fra planområdet. Umiddelbar nærhet til tverrløypa gir muligheter for trafikksikker utfoldelse og gangveg inn mot Lillehammer sentrum. Det er bussforbindelse langs Åsmarkvegen i sør, og det planlegges å tilrettelegge for ny busstopp i Galterudskogen, da det har oppstått en økning i antall boliger i området de siste årene. Byplansjefen vurderer at planforslaget godt ivaretar barn og unges interesser.

Kollektivtrafikk

I reguleringsplan for Skogen sør er det regulert inn «bussterminal» i sør-østre ende av det aktuelle planområdet. Dette var tiltenkt i forbindelse med den planlagte barnehagen. Innlandet fylkeskommune har ytret ønske om at denne videreføres og at det tilrettelegges for busstopp innenfor planområdet. Vegarealet der denne busstoppen var tiltenkt er imidlertid privateid. Lillehammer kommune kan ikke drifte busstopp som ligger på privat veg. Tilrettelegging for buss er derfor tatt ut av planforslaget, og det må vurderes alternativ plassering av busstopp langs Galterudskogen i form av kantstopp eller busslomme.

Adkomst, parkering og trafikale løsninger

Planområdet har adkomst fra Galterudskogen i nord-øst og sør-øst, og de to adkomstene vil kun betjene den planlagte utbyggingen. Det er regulert inn siktlinjer i plankartet.

Det skal opparbeides felles parkering hovedsakelig under tak, og det er i bestemmelsene sikret at kommuneplanens parkeringskrav imøtekommes. Parkering er planlagt i umiddelbar

tilknytning til adkomst, noe som sørger for at det øvrige planområdet forblir bilfritt. Det skal opparbeides felles sykkelparkering i tilknytning til boligene, og noen av disse er planlagt under tak.

Det er etablert felles moloc-anlegg like sør for den planlagte bebyggelsen, og det er mulighet for utvidelse av dette anlegget. Etter dialog med GLØR reguleres dette nå som eget planformål, med plass til 6-7 nedgravde brønner, for å unngå ytterligere kjøring innover i området med avfallsbil.

Støy

Planområdet omfattes ikke av støysoner, og temaet anses ikke som en relevant problemstilling for utbyggingen. Trafikken på den kommunale vegen inn fra Åsmarkvegen vil øke marginalt som følge av de inntil 10 nye boenhetene, men det anses ikke som nødvendig med vurdering av støyforhold som følge av dette.

Flom og overvannshåndtering

Deler av området, langs bekken, omfattes av flomsone i NVEs kartdatabase og kommunens samfunnsikkerhetskart. Det er derfor gjennomført flomfarevurdering i forbindelse med planarbeidet. Flomfarevurderingen er utarbeidet av Skred AS, og det er lagt til grunn en 200-årsflom med 40% klimpåslag. Ny beregnet flomsone er lagt inn i plankartet. Det er vurdert at dagens bekkeløp og stikkrenner oppstrøms og nedstrøms har tilstrekkelig kapasitet.

Det er utarbeidet en overvannsplan med illustrasjonsplan for vann og avløp og håndtering av overvann. Nedstrøms områder skal ikke få økte ulemper som følge av utbyggingen, små nedbørshendelser infiltreres lokalt, og naturbaserte løsninger prioriteres. Tretrinnsstrategien legges til grunn for overvannshåndtering. Dette løses i prinsippet ved at avrenning fra tak og plasser med fast dekke ledes mot grøntområder og/eller infiltrasjonsbasseng. Det er både i fellesbestemmelser og rekkefølgebestemmelser sikret at overvannstiltakene blir utført iht. overvannsplanen. Byplansjefen vurderer at overvannshåndtering er ivaretatt innenfor planområdet.

Konklusjon:

Planforslaget tilrettelegger for fortetting av eiendommen gjennom konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, i tråd med kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030). Byplansjefen vurderer planmaterialet som tilfredsstillende, og anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Lillehammer, 02.10.23

Gunhild Stugaard
Byplansjef

Mathilde Hjort
Rådgiver plan