

Saksframlegg

Saksb: Lieneke Bekkema

Arkiv: PLAN 2022p 22/3769-19

Dato:
05.01.2024

Saken behandles slik:

UTVALG

Plan- og miljøutvalg

MØTEDATO

18.01.2024

UTVALGSSAKNR

UPS-8/23

**DETALJREGULERINGSPLAN FOR BJØRSTAD – GAMLEVEGEN –
HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN**

Byplansjefens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Bjørstad-Gamlevegen, med planbeskrivelse datert 04.01.2024, planbestemmelser datert 04.01.2024 og plankart datert 07.12.2023 legges ut til høring/offentlig ettersyn.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 07.12.2023
2. Bestemmelser, datert 04.01.2024
3. Planbeskrivelse inkludert innkomne merknader ved varsel om oppstart, datert 04.01.2024
4. ROS-analyse, datert 30.06.2023
5. B02_Flom- og overvannsvurdering Bjørstad (Norconsult, 2023), datert 28.02.2023
6. Overordnet VA-plan (Planråd, 2023), datert 07.12.2023
7. Overvannsplan: Z-10-01 (Norconsult, 2023), datert 24.02.2024

Sammendrag:

Lillehammer kommune har mottatt planforslag for detaljregulering av boligfelt langs Gamlevegen. Forslagstiller ønsker å utvikle 10 frittliggende eneboliger med tilhørende arealformål på et område som i overordnet plan er avsatt til landbruk med spredt boligbebyggelse. Det ble utarbeidet og fastsett et planprogram og relevante konsekvenser ble utredet. Planforslaget er i tråd med det overordnede arealformålet i kommuneplanens

arealdel 2020-2023 (2030). Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

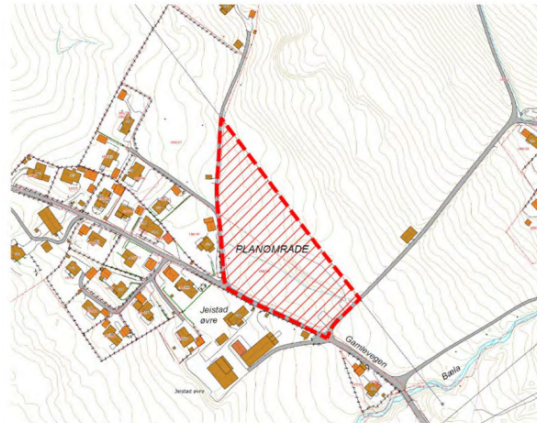
Fakta:

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger ca. tre km. nord for Lillehammer sentrum, og ca. én km. sørøst for Storhove. Planområdets beliggenhet og planavgrensning er vist i figur 1 og 2:



Figur 1: beliggenhet



Figur 2: planområdet

Planområdet består i dagens situasjon av skogareal. Området er avgrenset av Gamlevegen, private veier og høyspentkabel. Veiene er ikke asfaltert. Gamlevegen har vernehensyn. Bebyggelsen i nærheten av området består av gårder, eneboliger og småbruk. De ligger spredt eller i små klynger.

Eiendommer som helt eller delvis inngår i planområdet er gnr/bnr 188/1, 188/35, 186/27 og 0/0. Det arealet som ønskes regulert er på ca. 12,6 daa.

Plangrunnlag

Gjeldende overordnet plan for området er Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030), vedtatt 26.03.2020 (KPA). I KPA er en del av planområdet avsatt til fremtidig utbyggingsområde (LSB27 – Nordre Ål) med mulighet for å utvikle 4 boliger. Den andre delen av planområdet er i KPA avsatt som landbruksområde. Både planavgrensning og antall boliger til LSB27 kunne endres gjennom en reguleringsplan ifølge KPA 2.10.3.2a. Endring i planavgrensning og/eller antall boenheter forutsetter planprogram og konsekvensutredning.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte 08.06.2022. Oppstart av planarbeidet ble varslet 20.09.2022 i GD og på kommunens nettsider, samtidig med høring av forslaget til planprogrammet. Aktuelle offentlige etater og andre berørte ble varslet direkte. Frist for innspill var satt til 31.10.2022. Det kom totalt inn 11 innspill. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 3. Planutvalget fastsatte planprogrammet 16.02.2023, etter delegert myndighet fra kommunestyret. Kommunen mottok komplett planforslag 04.01.2024.

Vurdering:

Bokvalitet

Planområdet ligger ca. 250 moh. Terrenget har slak helling mot vest og nordvest. Det er svært gode sol- og utsiktsforhold i hele planområdet. Planområdets beliggenhet, rett nord for

tettbebyggelsen rundt Lillehammer sentrum, er gunstig med tanke på planområdets tilknytning til kommersielle og kommunale tilbud og arbeidsplasser i retning Fåberg og Jørstadmoen. Skoler og barnehager er innenfor akseptabel gå- og sykkelavstand. Rundt bebyggelsen vil det bli muligheter for opphold, lek og blå/grønnstruktur.

Landskapsbilde, utforming og områdekarakter

Tetthet, byggehøyde, bygningsstruktur mm. av boligtomter i nærheten av planområdet harmonerer med det som er tenkt for planforslaget. Planområdet vil framstå som en naturlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i området og sammen med gårdsmiljøene vil området også i framtiden framstå som en sentrumsnær «grend» på Lillehammer, omgitt av landbruksområder.

Det er lagt opp til en arealeffektiv utnyttelse av området, samtidig som tomtene gis en tilstrekkelig størrelse som sikrer at det blir mye luft og grønn vegetasjon mellom husene. Adkomsten til husene vil skje via internvei innenfor planområdet, så Gamlevegen blir ikke påvirket av individuelle innkjøringer.

Innenfor arealene regulert til boligbebyggelse foreslås det å tillate småhusbebyggelse med inntil 30% BYA, mens i gjeldende kommuneplan (KPA 2.10.3.5) er angitt utnyttelsesgrad 25% BYA. Dette avviket er forklart i reguleringsplanens planbeskrivelse. Samlet utnyttelse for hele området vil selv ved maksimal utnyttelse oppleves som mindre enn 25% BYA da andre ubebygde formål (lekeplass, blå/grønnstruktur, intern veg m.m.) innen planen ikke regnes inn i BYA. For enkelte av de minste tomtene på ca. 800 m² tilsier tomtestørrelsen at 30% BYA er fornuftig. Denne utnyttelsesgraden vil også harmonere godt med eksisterende bebyggelse i nabolaget langs Gamlevegen. Byplansjefen mener dette kan aksepteres og er en tiltrekkelig begunnelse.

Boligene kan ha inntil 8,5 meter mønehøyde og inntil 6,5 meter gesimshøyde. I bestemmelser til gjeldende kommuneplan (KPA 2.10.3.6), er angitt gesimshøyde 6,1 meter. Forslagsstiller ønsker å øke gesimshøyden med 0,4 meter for å gi tilstrekkelig fleksibilitet ved valg av boligtype, samt tilfredsstillende gjeldende og framtidige krav til teknisk utforming. Byplansjefen anser dette kan aksepteres og er en tilstrekkelig begrunnelse.

3D-modell (Autodesk Infracore) er aktivt brukt for å utforske ulike alternativer for utbygging og bevaring, landskapsanalyser, fjern- og nærvirkning, visualiseringer mv. Som hjelp til å vurdere landskapstilpassing, bebyggelsesstruktur, tetthet, nær- og fjernvirkning mm. er det i arbeidsmodellen satt inn eksempler på boligmodeller som kan være aktuelle ved utbygging.

Konsekvensutredning

Planprogrammet er fulgt opp. Konsekvenser av tiltaket med temaer nevnt under er belyst og vurdert. I tillegg er det utarbeidet en ROS-analyse:

1. Vegadkomst og trafikksikkerhet
2. Barn og unges interesser
3. Kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.
4. Friluftsliv og grønnstruktur
5. Landbruk
6. Naturmangfold og forurensning
7. Overvann

Byplansjefen vurderer at resultatene av konsekvensutredningen gir ingen grunn til å ikke legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.

Konklusjon:

Planforslaget tilrettelegger for utbygging av 10 boliger i LSB27 med endret planavgrensning og antall boenheter i forhold til Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030). Byplansjefen vurderer planmaterialet som tilfredsstillende, og anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Lillehammer, 05.01.2024

Gunhild Stugaard
Byplansjef

Lieneke Bekkema
Rådgiver plan