

Saksframlegg

Saksb: Henrik Natvig

Arkiv: PLAN . 22/6887-12

Dato:
02.04.2024

Saken behandles slik:

UTVALG

Plan- og miljøutvalg

MØTEDATO

18.04.2024

UTVALGSSAKNR

UPS-/

ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR JØRSTADMOEN SKOLE OG JØREKSTAD - HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN

Byplansjefens innstilling:

1. Forslag til endring av detaljreguleringsplan for Jørstadmoen skole og Jorekstad, med plankart datert 05.04.24, planbestemmelser datert 05.04.24 og planbeskrivelse datert 04.04.24 legges ut til høring/offentlig ettersyn.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 05.04.24
2. Planbestemmelser, datert 05.04.24
3. Planbeskrivelse, datert 04.04.24
4. ROS-analyse, datert 07.02.24
5. Overvannsplan, datert 19.12.23

Sammendrag:

Lillehammer kommune har mottatt forslag til endring av detaljreguleringsplan for Jørstadmoen skole og Jorekstad, fra konsulent Areal pluss. Det ønskes å endre deler av parkeringsarealet til Jorekstad idrettsanlegg til sentrumsformål. Forslagstiller Thor Bergseng & co AS ønsker å tilrettelegge for dagligvareforretning.

Planforslaget blir en utvidelse av arealet avsatt til bydelssenter i kommuneplanens arealdel og samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030): Retningslinjene til kommuneplanen tillater vurdering av den foreslåtte endringen. Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Bakgrunn:

Området er regulert gjennom Detaljreguleringsplan for Jørstadmoen skole og Jorekstad vedtatt 2017. Tiltakshaver ønsker å endre deler av reguleringsplanen for å tilrettelegge for dagligvarebutikk. Det aktuelle området er avsatt til parkering i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel og blir i dag benyttet av Jorekstad idrettsanlegg. Arealet ligger i tilknytning til området avsatt til bydelssenter (sentrumsformål) i kommuneplanens arealdel. Retningslinjene åpner for en vurdering av utvidelse forutsatt utredning av flomproblematikk. Mulighetsstudiet for bydelssentrene, vedtatt 24.01.23 har inkludert arealet i utredningen og anser det som egnet til formålet.

Fakta:Planområdet

Planen omfatter Jørstadmovegen og arealer på øst og vestsiden av denne tilknyttet Jørstadmoen skole og Jorekstad idrettsanlegg. Arealet som ønskes endret i gjeldende plan er parkeringsareal på østsiden av Jørstadmovegen. Arealet som ønskes endret til sentrumsformål utgjør 1,7 daa.

Plangrunnlag

I kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030), vedtatt 2020 er området avsatt til parkeringsareal, og omfattet av hensynssone langs Pilegrimsleden, byggegrense mot fylkesveg, hensynssone langs Gausa og Lågen og båndleggingssone for høyspentledning. Arealet som ønskes bebygget er ikke omfattet av båndleggingssonen for høyspent.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte 5. oktober 2022. Oppstartsvarsel ble annonsert 20 mai 2023. Varselet mottok 6 merknader, merknadene er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

Planforslaget

Hovedendringen i forhold til gjeldende reguleringsplan er formålsendring av ca. 1,7 daa av regulert parkeringsareal til sentrumsformål begrenset til forretning i form av dagligvarer, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/ overnatting og bevertning.

Dagligvarebutikken vil ligge i sokkeletasjen med inngangsparti mot parkeringsplassen og gangveg, arealet til butikk er maksimalt 1500 m² BRA. Varelevering og kundeparkering vil benytte seg av dagens parkeringsplass. Adkomst og gangbane er regulert i gjeldende plan, men ikke gjennomført i henhold til plan og må utbedres.

Reguleringsplanen tillater inntil 3 etasjer og de øvrige etasjene kan benyttes til tjenesteyting, kontor, hotell/ overnatting og bevertningsformål.

Byggegrensen mot Jørstadmovegen er endret og bebyggelsen kan nå plasseres mot gangbanen og utformes som «gatebebyggelse».

Arealet som er omfattet av planendringen er oppdatert i forhold til nye føringer for overvann og parkering.

Overvann og flom

Det er utarbeidet en overvannsplan for området. Overvannsplanen påpeker noen utbedringer av dagens situasjon som må gjennomføres for at flomveger og fordrøyning skal sikres. Kort oppsummert må deler av parkeringsplassen heves noe for at avrenning ikke skal ha negativ konsekvens for nabobebyggelse og takvann må fordrøyes i regnbed, og er sikret gjennomført i bestemmelsene.

Arealet for bebyggelsen er ikke berørt av flomsonen til Gausa og Lågen.

Trafikale løsninger

Det er vurdert at dagens regulerte løsning har kapasitet til trafikkøkningen på Jørstadmogvegen. Avkjøringen til parkeringsplassen er ikke utformet i samsvar med reguleringsplanen og det stilles krav til utbedring av denne i planbestemmelsene.

Landskap

Området er omfattet av hensynssone for landskap i kommuneplanens arealdel.

3.14 Landskap (pbl. § 11-8 c – H550_01)

Retningslinjer

- a) De skogkledde åsryggene, landskapsformasjoner, elvedrag og strandsonen bør forvaltes slik at tilgjengelighet sikres og den visuelle opplevelsen av landskapsrommet rundt byen ikke forringes.*
- b) Ved tiltak innenfor hensynssone landskap bør det redegjøres for vurderinger knyttet til fjernvirkning, friluftsliv og landskapstilpasning. Ved tiltak innenfor hensynssonen kan det, etter kommunens skjønn, kreves at det utarbeides landskapsanalyse.*
- c) Nye bygg som bryter horisontlinjen fra byen bør unngås.*

Denne hensynssonen er knyttet til landskapet og strandsonen langs Gausa og Lågen. Det er vurdert at tiltaket vil ikke ha vesentlig innvirkning på landskapsopplevelsen. Arealet er omgitt av bebyggelse og har lite vegetasjon. Vegetasjonsbelte mellom parkering og nabobebyggelse blir videreført som miljøtiltak.

Kulturmiljø

Området er omfattet av hensynssone for Pilegrimsleden i kommuneplanens arealdel.

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.*

Denne hensynssonen er innarbeidet i reguleringsplanen med bestemmelsene og vil bli vurdert ved søknad om nye tiltak.

Barn og unge

Området ligger i tilknytting til Jørstadmoen skole, gjeldende reguleringsplan og trafikksikkerhetstiltak langs fylkesvegen ivaretar trygg skoleveg . Det foreslåtte endringen medfører ingen endringer på arealer som omfattes av skolevegen.

Bydelssenteret

Llehammer kommune har utarbeidet et mulighetsstudie for bydelssentrene avsatt i kommuneplanens arealdel. Området ligger i tilknytting til arealer avsatt til bydelssenter og er vurdert som en utvidelse av dette i mulighetsstudiet. En sambruk av parkeringsarealene for Jorkestad idrettsanlegg anses som en fornuftig arealbruk ved etablering av dagligvarebutikk. De øvrige arealene avsatt til bydelssenter er bedre egnet til boligformål og dagens dagligvarebutikk har begrenset med utviklingsmuligheter.

Mulighetsstudiet påpeker at bebyggelsen bør utføres i flere etasjer med kombinert formål eller at takflatene på butikk utnyttes til uteoppholdsareal. Nærhet til høyspentlinje gjør arealet lite egnet til bolig. Planforslaget legger til rette for en bebyggelse over 3 plan med formål forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/ overnatting og bevertning.

Kommuneplanens arealdel har følgende retningslinje til bestemmelse 2.3 Sentrumsformål:
Område S1 Jørstadmoen er avgrenset mot øst av skrent ned mot flomutsatt slette langs Lågen. Gjennom reguleringsplan med konsekvensutredning kan det vurderes planering av tomt og utvidelse av sentrumsformål. Bl.a. flomsikkerhet og hensyn til nedenforliggende dyrka mark må vurderes.

Retningslinjen legges til grunn for utvidelsen av sentrumsformålet og de vurderinger som er gjort i planforslaget.

Bebyggelse og utforming

Det er skissert en bebyggelse med en dagligvareforretning i sokkelen, med et inngangsparti mot gangveg. Det er per dags dato ingen konkrete planer for de øvrige etasjene, og en utvidelse av bebyggelsen med flere etasjer må komme i en senere byggefase og videre utvikling av bydelssenteret.

Vurdering:

Planforslaget tilrettelegger for utvikling av bydelssentret med dagligvareforretning, Arealformålet avviker fra kommuneplanens arealdel 2020-2024 (2030), men er i tråd med vurderinger gjort i mulighetsstudiet for bydelssenteret. Det er gjennom mulighetsstudiet og i planforslaget gjort tilstrekkelige vurderinger for endringen. Byplansjefen vurderer at en dagligvareforretning her vil styrke bydelssenteret, og vil gi en kvalitativ heving av området totalt sett. Planforslaget gir mulighet for en videreutvikling med andre funksjoner som naturlig kan høre til et bydelssenter.

Konklusjon:

Byplansjefen vurderer planforslaget som godt gjennomarbeidet og planmaterialet som tilfredsstillende. Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Gunhild Stugaard
Byplansjef

Henrik Natvig
Saksbehandler