

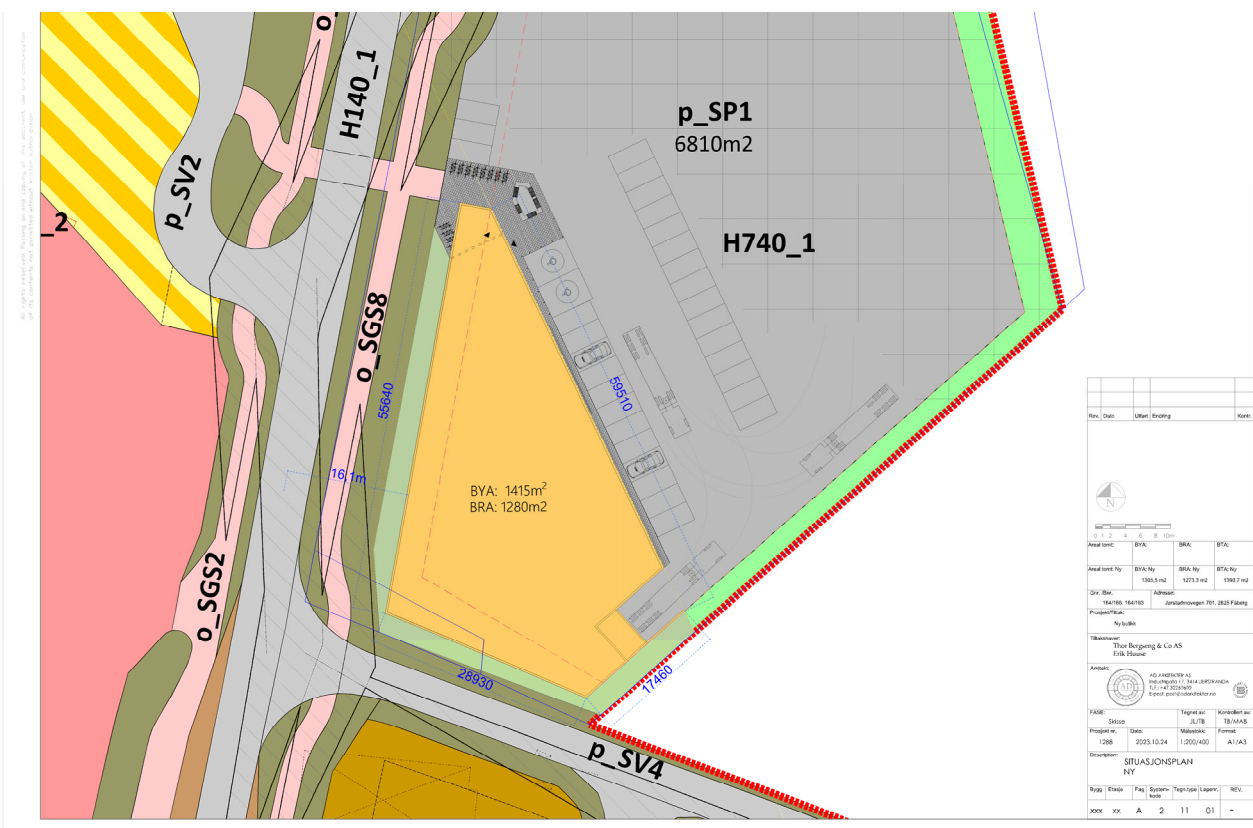
PLANBESKRIVELSE

ENDRING DETALJREGULERINGSPLAN

JØRSTADMOEN SKOLE

OG JOREKSTAD

LILLEHAMMER KOMMUNE



Forslagsstiller: Thor Bergseng & co AS

Plan-ID: 2023p130e03

Oppdragsgiver: Thor Bergseng & co AS

Rapportnavn: Planbeskrivelse - ENDRING DETALJREGULERINGSPLAN JØRSTADMOEN SKOLE
OG JOREKSTAD

Dato: 02.02.2024

Revidert: 04.04.2024

Prosjektnr: 12617

Oppdragsbeskrivelse: Hensikten med planendringen er å legge til rette for et forretningsbygg / dagligvareforretning på Jorekstad på eksisterende parkeringsplass øst for Jørstadmogvegen. Det foreligger en avtale om slik utvikling mellom Thor Bergseng & co AS og grunneier Jorekstad AS (gnr./ bnr. 164/ 166). Arealet er avsatt til parkeringsformål i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) og planlagt tiltak med etablering av forretningsareal er ikke i tråd med overordnet plan.

Arbeidet utføres med planprogram og konsekvensutredet reguleringsplan.

Areal+ AS - www.areaspluss.no

Oppdragsleder: Erik Sollien

Planbeskrivelse: Erik Sollien

Kvalitetskontroll: Anders Kampenhøy



Vedlegg:

- Reguleringsplankart datert 20.03.2024
- Reguleringsbestemmelser datert 04.04.2024
- ROS- analyse datert 07.02.2024
- Illustrasjonsplan, AD arkitekter AS datert 01.11.2023
- Fasade, AD arkitekter AS datert 01.11.2023
- Overvann beskrivelse av forslag v/Structor Lillehammer AS datert 19.12.2023

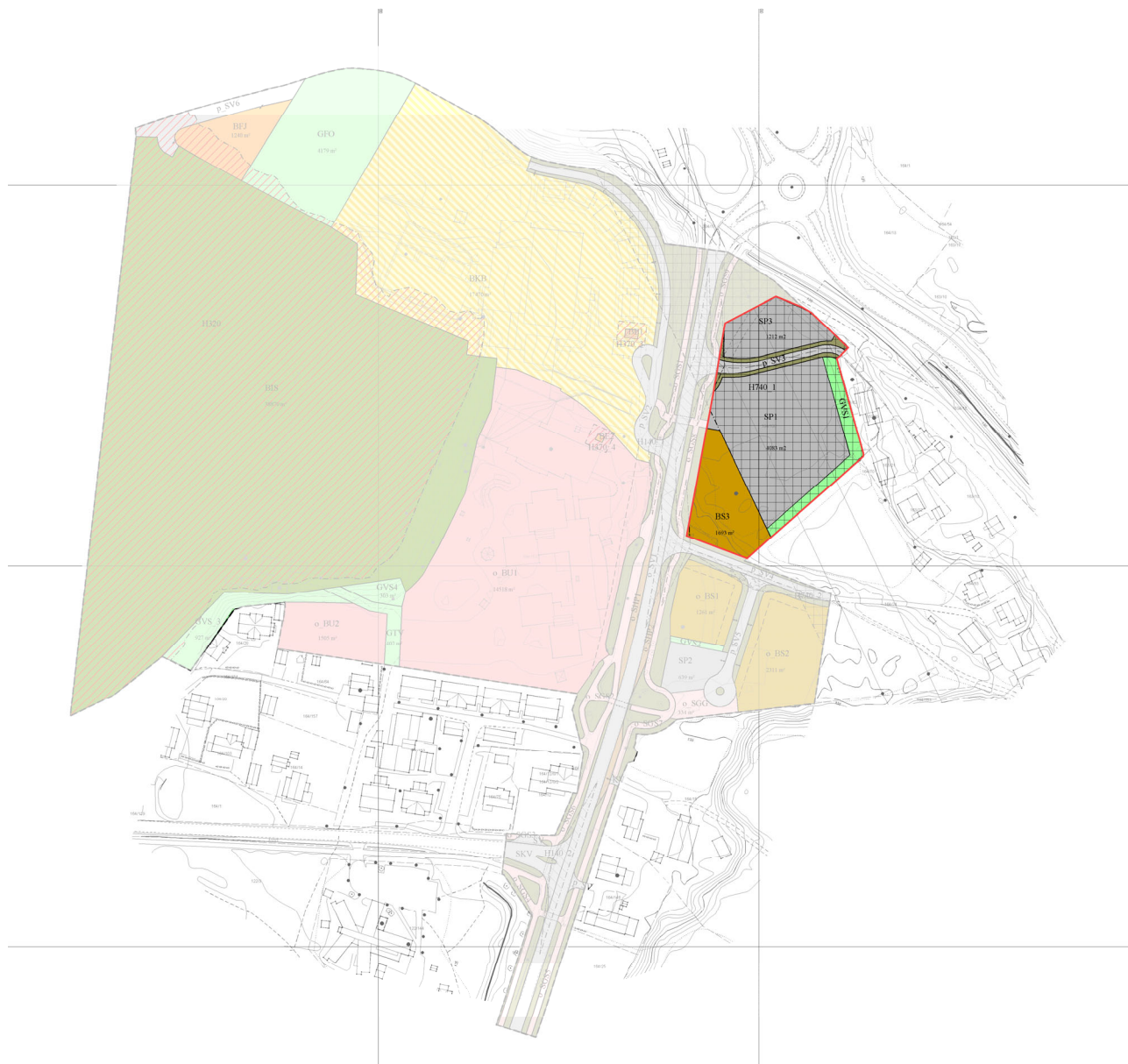
Innhold

1	INNLEDNING, FORMÅLET MED PLANARBEIDET	4
2	PROSESS OG MEDVIRKNING	6
2.1	OPPSTART	6
2.2	PLANPROSESS	6
2.3	PLANPROGRAM OG KONSEKVENSTREDNING	6
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON.....	7
3.1	BELIGGENHET OG INFRASTRUKTUR	7
3.2	KULTURMINNER OG KULTURMILJØER.....	12
3.3	OMGIVELSENE	13
3.4	LANDSKAP OG TERRENG	14
4	RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	17
4.1	NASJONALE FØRINGER.....	17
4.2	REGIONALE FØRINGER	18
4.3	KOMMUNALE/REGIONALE FØRINGER.....	18
5	PLANFORSLAGET	21
5.1	FORSLAGET	21
5.2	ARKITEKTUR OG MATERIALBRUK	23
5.3	TRAFIKK	25
5.4	REGULERINGSFORMÅL.....	27
5.5	TRAFIKK OG PARKERING	29
5.6	OVERVANN OG FLOM	34
5.7	KLIMA OG ENERGI.....	35
6.	INNKOMNE MERKNADER	36
6.1	INNSPILL.....	36

1 INNLEDNING, FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Denne planbeskrivelsen omtaler utbyggingsprosjektet for nytt forretningsbygg / detaljvarehandel ved Jorekstad/Jørstadmoen. Reguleringsendring foreslås utført innenfor gjeldende *Detaljregulering for Jørstadmoen skole og Jorekstad -*, vedtatt 20.06.2019 (Plan-ID: 2017p130e02).

Området som er endret er avgrenset av Jørstadmovegen i vest, atkomstveg til Volden i sør og reguleringsplangrensen i nord og øst. Endringene ligger innenfor rød linje i kartet nedenfor.



Endringene ligger innenfor rød linje.

Jorekstad er i kommuneplanens arealdel definert som bydelssenter og knutepunkt for Jørstadmoen/Fåberg.

Planarbeidet ble innledet med oppstartsmøte 5/10-2022. Planforslaget er i tråd med kommunens ønsker om utvikling av området som del av bydelssenteret på Jørstadmoen. Både nærheten til Jorekstad og Jørstadmoen skole, kollektivholdeplasser samt gang- og sykkelvegforbindelser gjør det naturlig at området utvikles.

Forretningstomt er foreslått med lokalisert lengst sør på opparbeidet parkeringsplass og vil legge til rette for sambruk av gjenværende parkeringsareal med Jorekstad. I forslaget er det lagt vekt på tilpasning til omkringliggende bebyggelse samt en bebyggelsestruktur med inngangsparti som henvender seg mot Jørstadmovegen. Det er lagt vekt på kvalitet i arkitektur og en bebyggelsestruktur som gir romskapende element i bydelen. Sone for varelevering og renovasjon er tilbaketrasket og sone for overvannshåndtering er ivarettatt.

God utnyttelse i bydelssenteret er en direkte oppfølging av de signaler som gis av statlige og regionale myndigheter for bolig- og miljøpolitikken. Området ligger gunstig til med kort avstand til boligområdene på Jørstadmoen / Fåberg og langs aksene mellom Lillehammer sentrum og Gausdal.

Forslaget er visualisert gjennom volumstudier og illustrasjoner av konkrete utbyggingsforslag som danner grunnlaget for plankart og bestemmelser.

Arbeidet utføres i samarbeid mellom **AD arkitekter AS** og **Areal+ AS** på vegne av tiltakshaver **Thor Bergsenseng & co AS**. **Structor Lillehammer AS** har utarbeidet utført rapport for overvannshåndtering.



Oversiktskart. Areal for forretningsbygg markert med rød sirkel.

2 PROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Oppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte i Lillehammer rådhus 5. oktober 2022.

Varsling av oppstart av planarbeidet med høring av planprogrammet ble sendt naboer og aktuelle instanser 22. mai 2023 og kunngjort i GD 20. mai 2023, med frist for forhåndsuttalelser 30. juni 2023. Vi har mottatt uttalelser fra 6 offentlige og 1 felles brev fra private parter (naboer), samt 1 innspill fra Fåberg Grendeutvalg som er referert i kapittel 6.

2.2 Planprosess

Under vises saksgangen i planprosessen.

MILEPÆLER OG MØTER	DATO
KUNNGJØRING OPPSTART AV PLANARBEID	20.05.2023
FRIST FORHÅNDSUTTALELSER FRA NABOER OG HØRINGSINSTANSER	30.06.2023
INNSENDING FOR FØRSTEGANGS BEHANDLING	
FØRSTEGANGS BEHANDLING I UTVALG FOR PLAN OG SAMFUNNSUTVIKLING	
OFFENTLIG ETTERSYN AV PLANFORSLAGET	
ANDREGANGS BEHANDLING I UTVALG FOR PLAN OG SAMFUNNSUTVIKLING	
VEDTAK I KOMMUNESTYRET	

2.3 Planprogram og konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 er det utarbeidet planprogram som ble lagt ut til høring samtidig ved varsling av oppstart av reguleringsendringen.

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Foreslått utbyggingsområde er avsatt til parkering i gjeldende kommuneplan. Ønsket om å regulere del av parkeringsplass til forretningsformål er ikke i tråd med overordnet plan og faller innunder KU forskriftens § 6, vedlegg 1, pkt. 24.

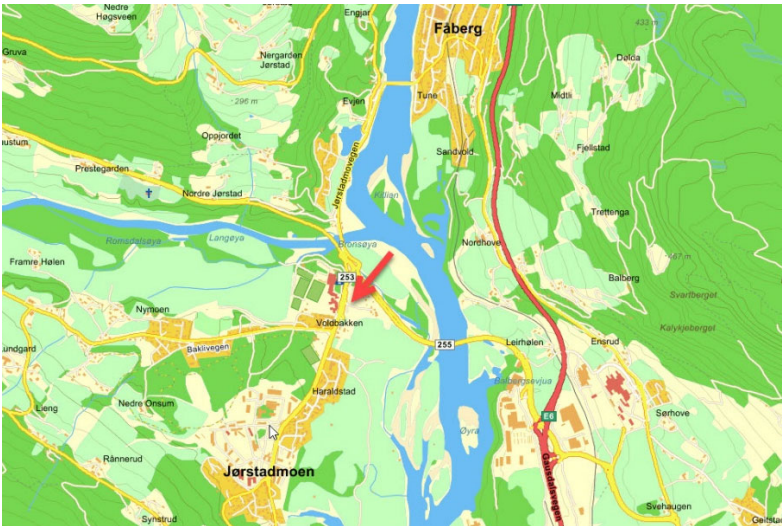
Planarbeidet ble derfor innledet med utarbeidelse av et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn skal bli tatt i betraktning under forberedelsen av plan og tiltak.

I planprogrammet er det konkludert med at temaet **overvann** skal konsekvensutredes, herunder plan for overvann. Tema som trafiksikkerhet, Barn- og unge, landskapsbilde, estetikk og arkitektur, Flom, kulturminner, høyspent, renovasjon, støy samt vann- og avløp skal beskrives i planbeskrivelsen.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

3.1 Beliggenhet og infrastruktur

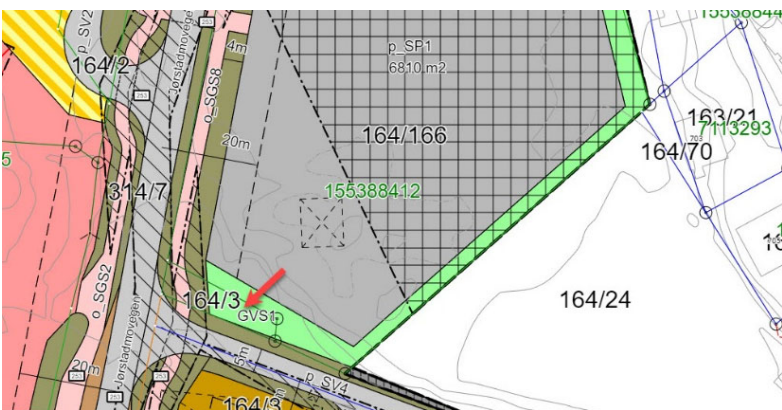
Område for reguleringsendring ligger på Jørstadmoen, på østsiden av FV253 (Jørstadmovegen). FV 255 (Gausdalsvegen) passerer rett nord for planområdet. Tiltaksområdet ligger sør for rundkjøring FV 253 og FV 255 og er godt lokalisert ift. trafikk videre vestover mot Gausdal, Skeikampen mv. Lokalt har også området en sentral plassering med sin beliggenhet på motsatt siden av veien fra Jørstadmoen skole og Jorekstad fritidsbad som i dag fungerer som en sentral møteplass for Jørstadmoen og Fåberg.



Oversiktskart der planområdets beliggenhet er vist med rød pil

Planområdet

Endringene er utført innenfor gjeldende detaljregulering for Jørstadmoen skole og Jorekstad og ligger i all hovedsak innenfor gnr. 164 bnr. 166 der Jorekstad AS er grunneier. I tillegg berøres en liten del av gnr. 164 bnr. 3, sistnevnte eid av Lillehammer kommune. Det er dialog med kommunen (Eiendom) om mulig eiendomsavståelse i forbindelse med prosjektet.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan der den delen av 164/3 som berøres av planarbeid er vist med rød pil

Planen skal videreføre gang- og sykkelforbindelsen langs Jørstadmovegen samt gjennomgående grønt-drag mot 164/24 og boligene i nordøst.

Regulert parkeringsplass – øst for Jørstadmogevgen er i dag opparbeidet som gruset parkeringsplass og disponeres som besøksparering til Jorekstad.



Dagens parkering sett fra Jørstadmogevgen

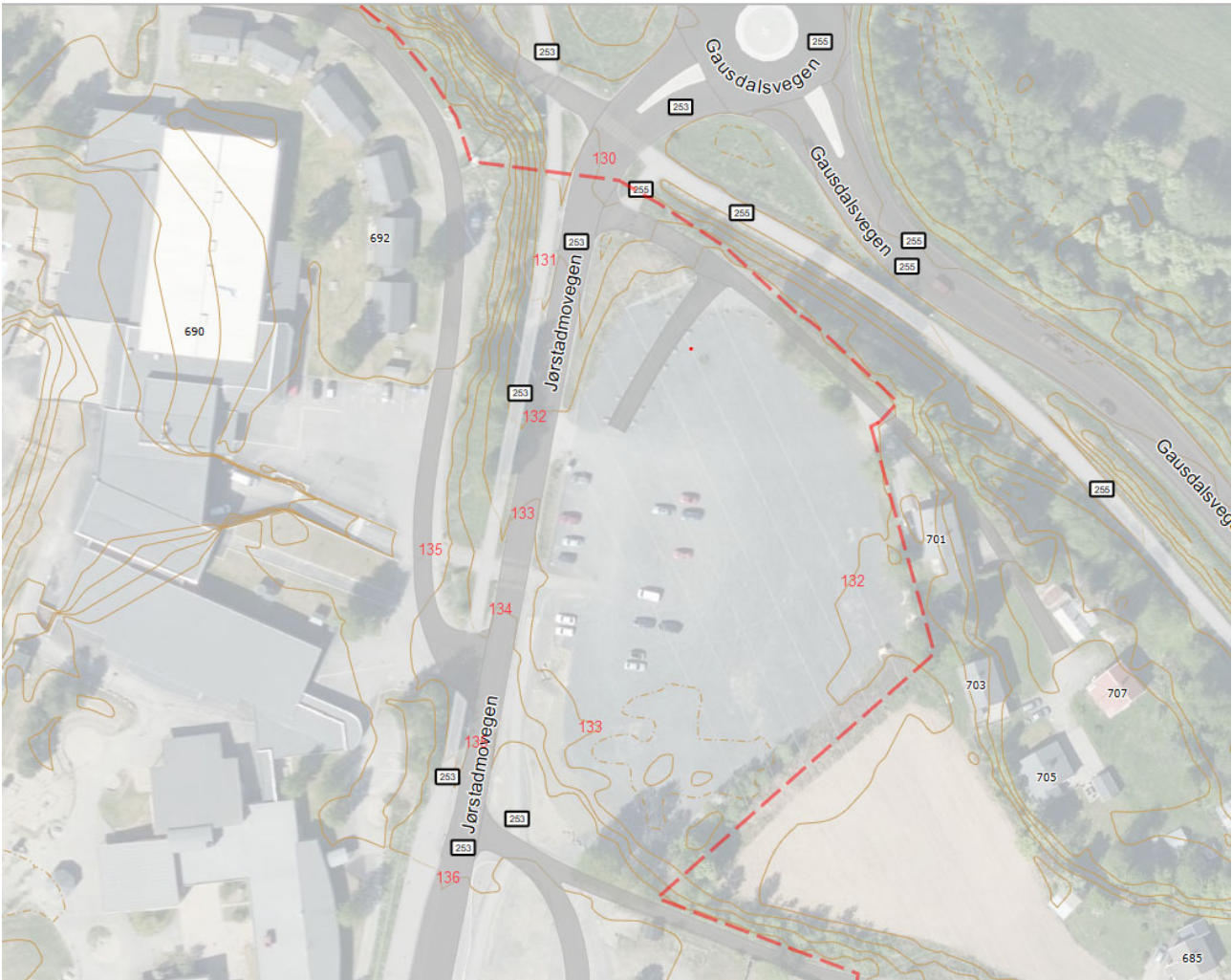
Forbindelsen mellom parkeringsplassen og Jorekstad er via hevet fotgjengerovergang over FV.253.

Sammenhengende gang- og sykkelveg er etablert vest for Jørstadmogevgen, samt langs et parti på østsiden fra bybussholdeplass i sør til fotgjengerovergang mellom Jorekstad og p-plassen.



Hevet fotgjengerovergang over FV.253 samt gangforbindelse mot parkeringsplassen.

Jørstadmavegen stiger svakt mot sør fra rundkjøring FV. 253 x FV.255 (høydekote 130 m.o.h.) til 136 m.o.h. i sør (ved avkjøring til Volden). Parkeringsplassen øst for Jørstadmavegen ligger på 132/133 m.o.h. og faller svakt mot nordøst.



Oversiktskart påført høydeangivelse terreng (m.o.h.)



Jørstadmavegen stiger fra kote 130 m.o.h. i rundkjøringa til 136 m.o.h. – avkjøring mot Volden. Parkeringsplassen ligger i dag på 132 – 133 m.o.h. Bilde fra Google/maps (streetview)

Buss

I forbindelse med utvidelse av Jørstadmoen skole, samt siste byggetrinn ved Jorekstad ble nye bussholdeplasser, samt gang- og sykkeveg langs Jørstadmovegens østre side opparbeidet (A – B i kartutsnittet nedenfor). Parti av g/s-veg øst for Jørstadmovegen - fra pkt. B til kobling med g/s veg lang Gausdalsvegen – er foreløpig ikke opparbeidet.



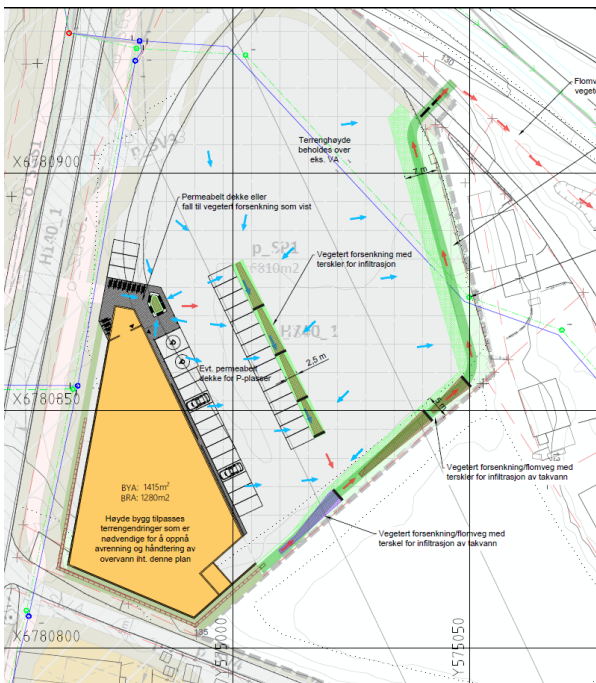
Bussholdeplasser (opparbeidet), sammenstilt med regulert gang- og sykkelvegnett.

Bussholdeplasser for skoletransport langs fylkesvegen er sørgående 50 meter lang med ventesone mot Jørstadmoen skole. På østsiden - for nordgående buss – er holdeplassen 35 meter lang for skolebussene. I tillegg er egen holdeplass (opprinnelige) for bybuss/rutebuss nordgående – ca. 20 meter lang med ventesone. Holdeplassene er lagt i tilknytning til etablert gang- og sykkelveger og med god tilknytning til etablert fotgjengerundergang under Jørstadmovegen (pkt. A)



Bussholdeplasser langs Jørstadmogevgen – Google/streetview

Teknisk infrastruktur:



Illustrasjon for overvannsplanen

Kommunalt VA-nett ligger langs Jørstadmogevgen og krysser nordre halvdel av parkeringsplassen fra nordvest mot sørøst.

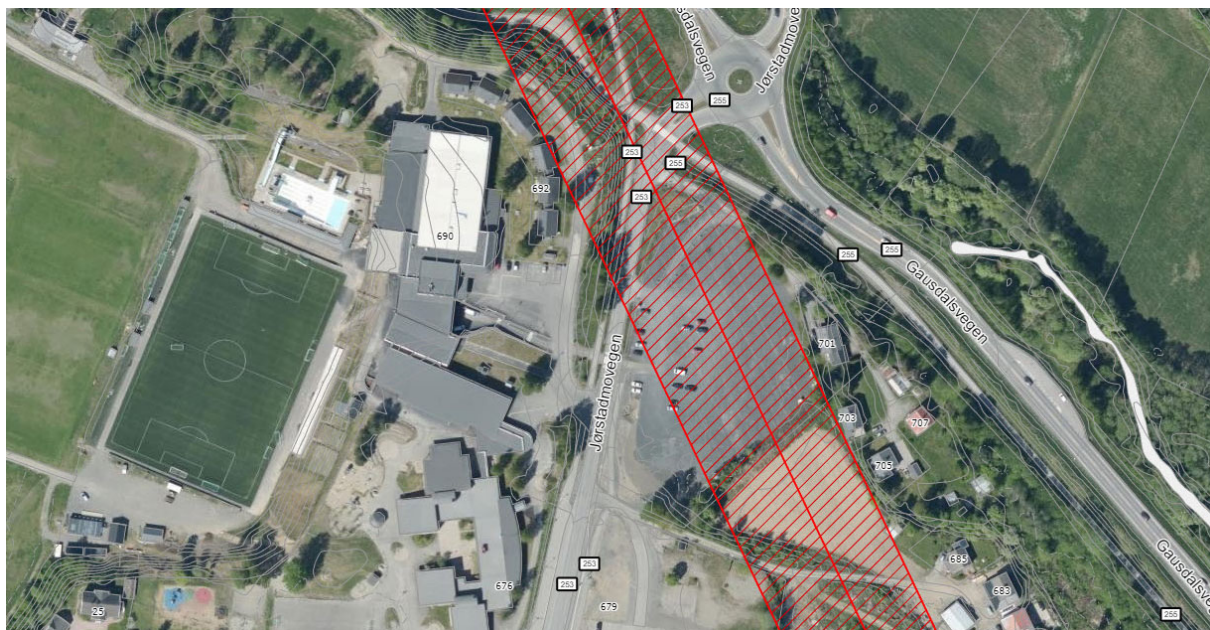
Planlagt bebyggelse kommer ikke i konflikt med VA-anlegget. Framtidig punkt for tilknytting avklares med Lillehammer kommune i forbindelse med videre detaljprosjektering / søknad om tiltak.

Elvia har kabelanlegg langs Jørstadmogevgen og Gausdalsvegen. Det er 2 trafoer i området, henholdsvis 1 ved Jorekstad (inngangsparti) og en ved Jørstadmoen skole.

Effektbehovet og ev. behov for ekstra / ny trafo for forretningstomt avklares med Elvia .

Høyspent

Rett nord-øst for det aktuelle utbyggingsområdet ligger høyspentlinje med 300 kV-ledninger for Øvre Vinstra – Fåberg og Nedre Vinstra – Fåberg. Statnett har konsesjon etter energiloven til å eie og drifte disse ledningene. Byggeforbudssone er i gjeldende reguleringsplan avsatt med båndleggingssone. Bilparkering tillates i sonen.



Byggeforbudssone kraftledning

3.2 Kulturminner og kulturmiljøer

Det er ikke registrert automatisk freda eller nyere tids kulturminner/kulturmiljøer innenfor planområdet og IFK ser det ikke som nødvendig med arkeologisk befaring. Innlandet fylkeskommune skriver i sin uttale at nyere tids kulturminner som beskrevet under 4.9 i planprogrammet, gammel høyspentlinje og Pilegrimsleden i traséen i Jørstadvægen, videreføres som hensynssoner i planarbeidet.

3.3 Omgivelsene

Det aktuelle utbyggingsområdet benyttes i dag til parkering for besøkende ved Jørkstad fritidsbad. Parkeringsplassen er gruslagt og har et areal på ca. 6,7daa. Storparten av parkeringsplassen ligger under høyspent med tilhørende båndlagt sone der bebyggelse ikke tillates oppført.



Flyfoto som viser dagens situasjon

I kommuneplanens arealdel er området mellom bebyggelsen på Jørstadmoen og Gudbrandsdalslågen markert med hensyssonen H550_2 med slike retningslinjer:

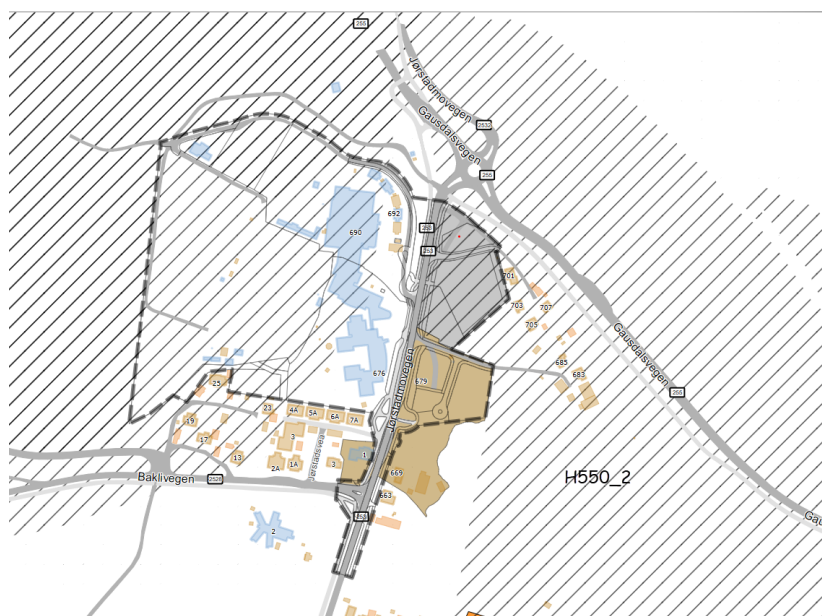
3.4 Landskap og terreng

Jorekstad og Jørstadmoen ligger på en fluvial avsetninger - på elvesletta sør for Gausa sitt utløp i Gudbrandsdalslågen. Det overordnede landskapsrommet er forholdsvis åpent og flatt med omkringliggende åser. Oversiktsbildet av Jørstadmoen, sett mot Hunderfossen, fra trolig 1952.



Historisk foto over Jørstadmoen og Fåberg – årstall trolig 1952– Kilde Maihaugen

Hensynsone for kulturlandskap i kommuneplanens arealdel er vist slik i arealdelen:



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel – fremhevet hensynszone H550_2

3.5 Barn og unges interesser

Lek og uteopphold

Pr. i dag er det - innenfor parkeringsplassen øst for Jørstadvogevgen - ikke arealer som benyttes til lek eller uteopphold. Områder for lek og uteopphold ligger i tilknytning til Jorekstad. Jorekstad er knutepunktet i bygda og samler det meste av frivillige lag og organisasjoner innen idrett og kulturaktiviteter.

Foruten områder for organisert aktivitet (baneanlegget, svømmehall, idrettshall mm) er Stevnelunden -- nord for bade-/baneanlegget det største arealet tilgjengelig for uorganisert lek og uteopphold. I tillegg er det et mindre areal med grøntstruktur i skråningen sør for den største fotballbanen. Her er det også en gangforbindelse ned til baneanlegget.



Områder registrert som lekeplass / sports- og idrettsplass markert med grønn farge

Forbindelseslinjer



Det er sammenhengende gang- og sykkelvegnett (rød strek) langs fylkesvegnettet

Skolevei: Langs fylkesvegnettet i området er det sammenhengende gang-/sykkelvegnett langs fylkesvegnettet og knytter sammen boligområdene på Fåberg, Jørstadmoen, langs Baklivegen og Gausdalsvegen til kommunegrensa mot Gausdal.



Gang- og sykkelveg retning Fåberg, Jørstadhøgda og Hunderfossen.

4 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

4.1 Nasjonale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014):

Utvalgte målsetninger og retningslinjer: #

- «Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.»
- «Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.»

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1993 - 2016)

Under kap 5 **Krav til fysisk utforming**: heter det at følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - o er store nok og egner seg for lek og opphold
 - o gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - o kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Stortingsmelding nr. 26 (2006 - 2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

Dette er regjeringens viktigste dokument for en samlet fremstilling av miljøpolitikken, og gir sammen med flere andre stortingsmeldinger, handlingsplaner, konvensjoner, rikspolitiske retningslinjer med videre, mål for miljøpolitikken. Miljømålsetningene griper inn i flere temaer som belyses i planarbeidet:

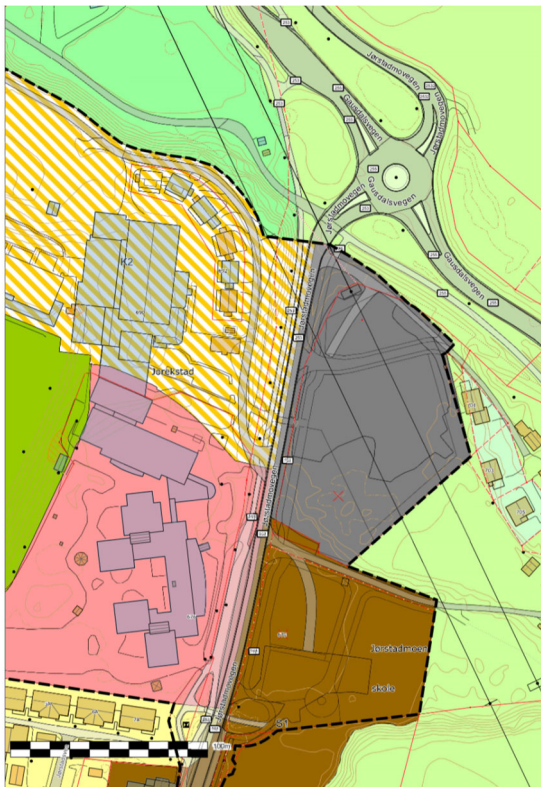
- 0 Det er et overordnet mål at det blir tatt estetiske hensyn til *landskapet* i all planlegging
- 0 Tilgjengeligheten for alle og særlig for personer med nedsatt funksjonsevne skal bedres innenfor alle viktige samfunnsområder (*universell utforming*)
- 0 Mangfoldet og et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer skal bevares for fremtiden.

4.2 Regionale føringer

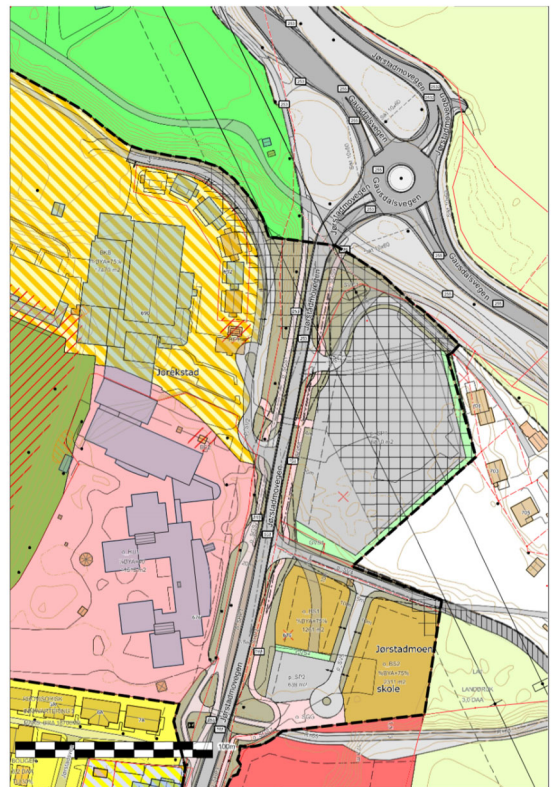
- Regional plan for samfunnsikkerhet og beredskap 2018-2021 (vedtatt 29/6-2021)
- Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag
- Regional plan for klima og energi for Oppland 2013-2024 (vedtatt 29/6-2021)
- Regional plan for klima, energi og miljø 2013 – 2024 (vedtatt 13. juni 2023)
- Regional plan for folkehelse 2018 – 2022
- Kommunale planstrategier 2023-2027 – Statsforvalteren i Innlandet
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland (vedtatt 15/6-2016)

4.3 Kommunale/regionale føringer

Plangrunnlaget:



Området i kommuneplanen (uten hensynssoner)



Området i gjeldende reguleringsplan

[Kommuneplan for Lillehammer \(26.03.2020\)](#)

Aktuelt areal for reguleringsendring er avsatt til parkeringsformål i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030). Tiltaket berører så vidt areal avsatt til fremtidig sentrumsformål (S1).

Føringer fra kommuneplanens arealdel:

- Området er avsatt til parkeringsareal
- Det er avsatt hensynssone for kulturlandskap (H550_02).
I retningslinje til kommuneplanen er det angitt at det kan kreves utarbeiding av landskaps- og kulturhistorisk analyse.
- For bydelssenteret Fåberg/ Jørstadmoen er det angitt 1500m² med detaljvarehandel.

Område for reguleringsendring ligger rett nord for S1, og kommunen uttaler i oppstartsmøte at arealet er godt egnet til lokalisering av detaljvarehandel. Planarbeidet er igangsatt på dette grunnlaget med krav om planprogram og konsekvensutredet reguleringsplan.

Nedenfor følger utdrag av sentrale bestemmelser i kommuneplanen av særlig betydning:

Kommuneplan bestemmelser pkt. 2.3 – sentrumsformål heter det:

- 2.3.1 Innenfor formålet tillates bolig, forretning, tjenesteyting, bytilpasset næring, grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- 2.3.2 Ved forretning tillates detaljvarehandel i form av dagligvarer, og i slik størrelsesorden:
- b. Jørstadmoen (S1): totalt 1500 m².
- 2.3.3 Utformings- og funksjonskrav:
- a) Det skal tilstrebes urban struktur i alle bydelssentre gjennom hensiktsmessig plassering av bygg, torg, parkering og kjøreareal.
 - b) Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til å skape kvalitet i form av gode uterom, torg og møteplasser som gir intimitet og trygghet.
 - c) Passasjer og gjennomgående snarveger skal sikres.
 - d) Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
 - e) Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
 - f) Alle bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
 - g) Kjøreareal og gang- og sykkelareal skal separeres, slik at alle gang- og sykkelarealer er sikret. Det skal være trafiksikkert gangareal mellom inngangspartier og fra innganger til parkering.
 - h) Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.
 - i) Logistikk for varetransport skal samordnes.

I Retningslinjene til 2.3 heter det:

- a) Flerkjernestrukturen definerer kommunens sentrum og bydelssentre. Bydelene bør styrkes som drivkraft og sosiale møtepunkter for befolkningen i det aktuelle området.
- b) Bydelssenterets rolle er å dekke bydelens behov for daglig handel og tjenester. Dagligvarer, service og tjenesteyting som fremmer sykkel og gange i hverdagen bør lokaliseres her. Dette kan være kafé/bakeri, post, apotek, frisør, kultur- og fritidstilbud, lege-/helsetjenester.
- c) Barnehage, skole, bo- og servicesenter bør lokaliseres i eller i tilknytning til bydelssentrene.
- d) Hvert bydelssenter bør ha et torg – et felles areal tilrettelagt som møte- og oppholdsplass. Torget bør ha gode solforhold, trafiksikker adkomst og være adskilt fra kjøre- og parkeringsareal.
- e) 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.

Kommuneplan bestemmelser pkt. 2.6.3 – Forretning heter det:

I områder for bebyggelse og anlegg tillates gjennom reguleringsplan etablering av dagligvareforretning inntil 1500 m² BRA inkludert lager, forutsatt følgende:

- a. Dagligvareforretningen skal ligge i gangavstand fra konsentrert bolig- eller fritidsboligbebyggelse.
- b. Det skal dokumenteres at etableringen ikke har et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med dagligvareforretning i nærmeste bydelssenter/sentrum.
- c. Trafikale konsekvenser av lokaliseringen skal dokumenteres.
- d. Dagligvareforretningen skal ha trafiksikker adkomst for gående og syklende.
- e. Dagligvareforretningen skal fremme bruk av gange og sykkel.

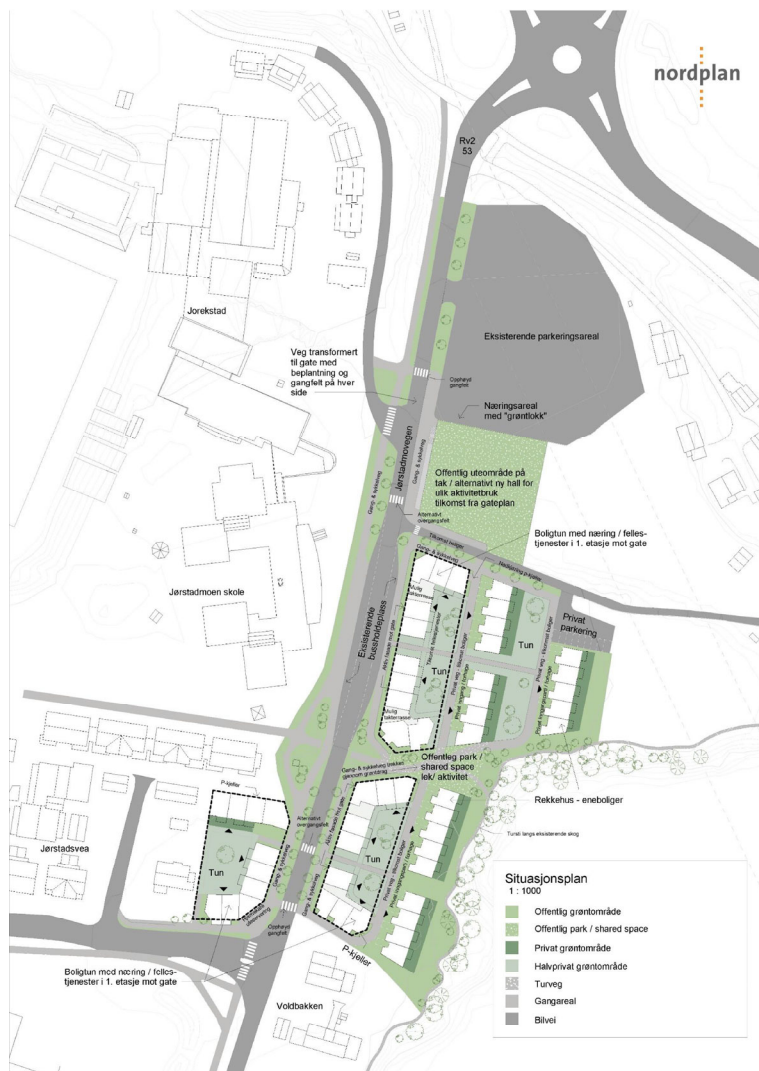
2.6.4 Dagligvareforretning tillates ikke i områder avsatt til næring eller næring i kombinasjon med areal- og transportkrevende handel. Bestemmelse 2.6.4 gjelder foran bestemmelse 2.6.3.

Mulighetsstudie for bydelsstentrene

Lillehammer kommune fikk i 2022 utarbeidet en mulighetsstudie for bydelsstentrene i kommunen (Vingrom, Vingnes, Jørstadmoen og Søre Ål) for å se på hvordan disse skal utvikles for å imøtekomme intensjonene i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Kort oppsummert er intensjonen at bydelsstentrene gjennom helhetlig planlegging skal utvikles til sentrum/ samlingspunkt med flere funksjoner.

I mulighetsstudiet er det angitt at *Jørstadmoen bydelscenter er sentralt plassert i tilknytning til skole, barnehage, idrettsanlegg og grendehus. Svømmeanlegget har mange tilreisende og er en viktig bidragsyter til det til å gjøre grendehuset til et sosialt møtested.* Konseptet for den overordnede strukturen i mulighetsstudie er å skape en sammenhengende gatebebyggelse mot Jørstadmovegen.

Mulighetsstudien anbefaler ulike funksjoner innenfor ulike delområder. For det delområdet som reguleringsendringen berører anbefales det kombinert bebyggelse med virksomhet i 1. etasje mot Jørstadmovegen.



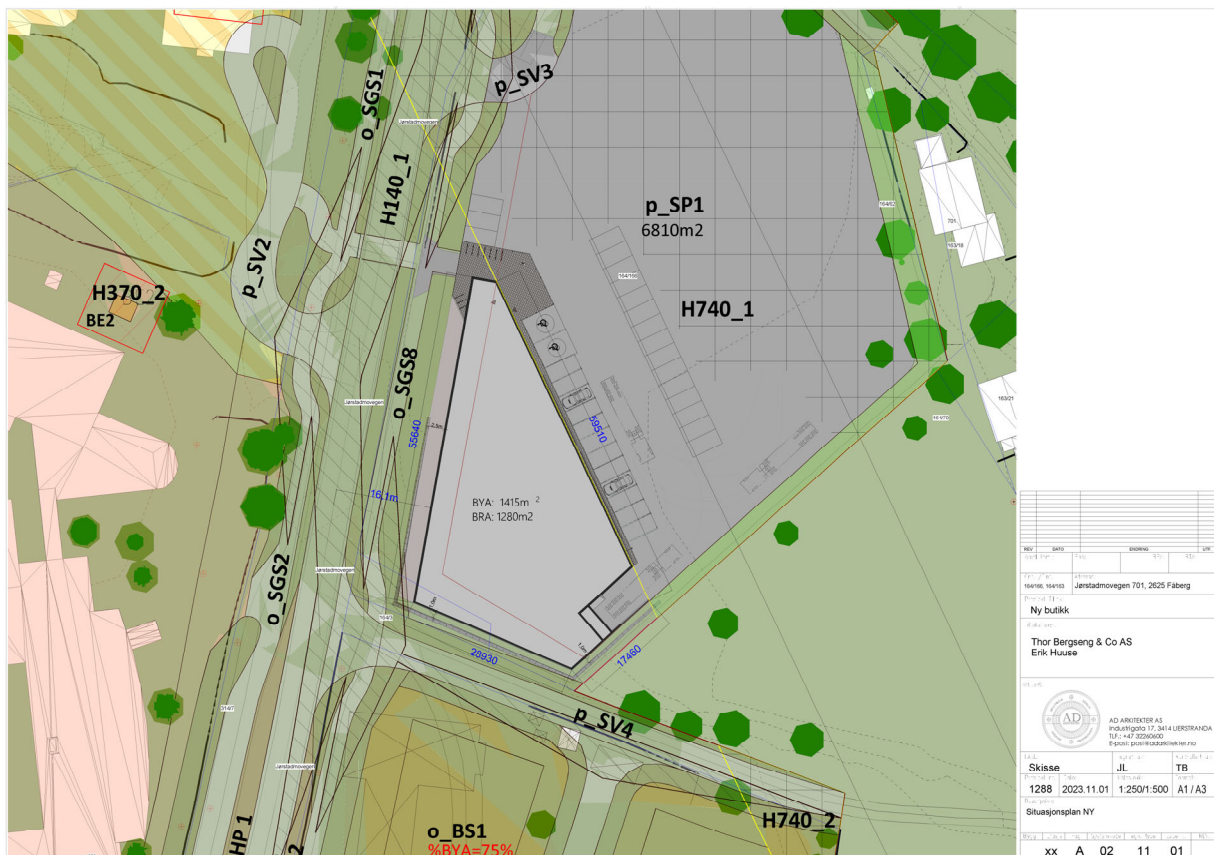
Konsept for struktur/ gatebebyggelse langs Jørstadmovegen

5 PLANFORSLAGET

5.1 Forslaget

Reguleringsplanen er basert på et forprosjekt som har følgende hovedprinsipper:

- Forretningbygg foreslås i det sørvestre hjørnet av opparbeidet parkeringsplass
- Byggplasseringen er styrt av omkringliggende veger og båndlagt sone langs høyspentledningen (Vinstralinja)
- Bebyggelsen skal legge til rette for sambruk av parkeringsarealet med Jorekstad og benytte seg av regulert og opparbeidet avkjøring fra Jørstamovegen
- Bebyggelsens inngangsparti og publikumsretta sone skal henvende seg mot Jørstamovegen
- Forretningsbygget skal ha trafiksikker adkomst for gående og syklende og opprettholde/styrke gangforbindelsen mellom parkeringsplassen og Jorekstad
- Regulert gang- og sykkelveg langs Jørstamovegen skal videreføres i reguleringsplanen.
- Varetransport og renovasjon skal samordnes tilbaketrukket fra publikumssonen og sikres et trafiksikkert kjøremønster, for å unngå trafikkfarlig situasjoner med mange trafikanter.



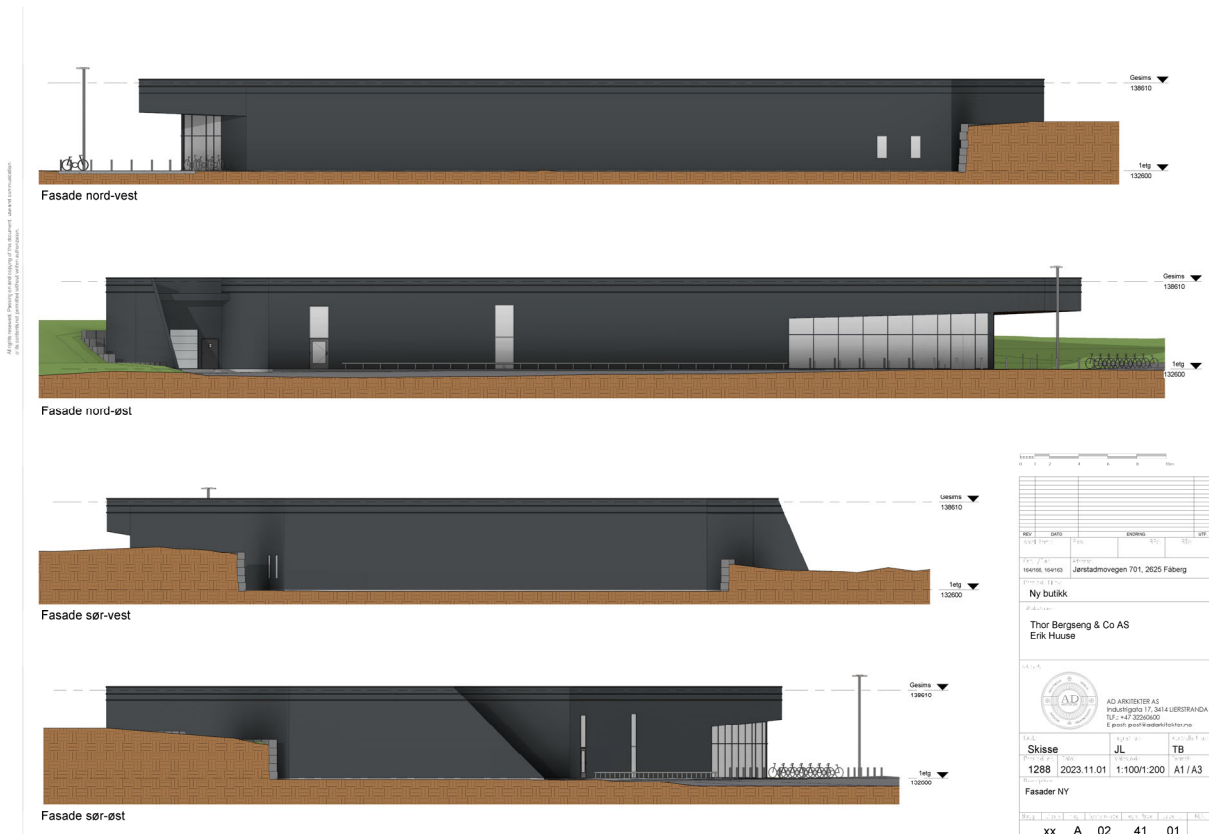
Illustrasjonsplan



AVY	020	010	00000	010	010
AVY	020	010	00000	010	010
Ny butikk					
Thor Bergseng & Co AS Erik Huuse					
 AD ARKITEKTER AS Industrialle 17, 3414 LERSTRANDA Tlf: +47 22266000 E-post: post@adarkitekter.no					
Skisse	JL	TB			
1288	2023.11.01	1:100/1:200	A1/A3		
Fasade Perspektiv NY					
xx A 02 41 02					

Etter føringer i mulighetsstudie for bydelsstrene er byggegrensen i BS1 og BS3 - mot Jørstadvovegen redusert til 13 meter målt fra senter linje i Jørstadvovegen og sammenfaller med formålsgrensen mellom sentrumsformålet og annen veggrunn. Tilgjengelig areal for bebyggelse er begrenset og ny bebyggelse er lagt nært Jørstadvovegen for å styrke opplevelsen av gaterommet og urbane strukturer i bydelen.

Redusert byggegrense - 16 meter - er vurdert og akseptert av Innlandet fylkeskommune – samferdsel (e-post 30.10.2023). Ytterligere reduksjon til 13 meter søkes endelig avklart under offentlig ettersyn. Det er lagt vekt på at regulert, og etablert gang- og sykkelveg langs Jørstadvovegen kan opprettholdes og at redusert byggegrense ikke skaper hinder for drift og vedlikehold av fylkesvegen og tilhørende g/s-veg. Jørstadvovegen skrår svakt opp mot sør og atkomstvegen SV4 ligger ca. 3,0 meter over nivå til dagens parkeringsplass.



Fasader

Bebyggelsen er skissert som et forretningsbygg i 1 etasje med felles parkeringsareal med Jorekstad. Bebyggelsen får flatt tak som harmonerer med omkringliggende bebyggelse ved Jorekstad og Jørstadmoen skole. Takflaten er vurdert disponert til solcelleanlegg/energiproduksjon.

Regulert høyde er satt til kote 148 m.o.h. som tilsvarer høydebegrensingene i BS1 og BS2. Foreslått gesimshøyde gir mulighet for, men ikke krav, om bebyggelse i flere etasjer.

Forretningens inngangsparti er planlagt vendt mot Jørstadmovegen og felles parkering. Foreslått bebyggelsen vil avgrense gaterommet og underbygge urbane strukturer. Forslaget bygger opp under samling av ulike funksjoner i bydelscenteret (idrett, kultur, skole og forretning) som vil bidra til flere møtepunkt for besøkende og folk i bygda.



3D visning av fasade og inngangsparti sett fra Jørstadmovegen x Gausdalsvegen

Det arkitektoniske grepet bidrar til åpen fasade mot nord en avgrensning av gaterommet langs Jørstamovegen. Vi mener grepet bidrar til å styrke de urbane kvalitetene i området.

Renovasjonsløsningen er planlagt samlokalisert med sone for varelevering i sørøst med god avstand til inngangsparti og tilrettelagte publikumsareal. Foreslått løsning for varelevering og renovasjon bidrar til et trafiksikkert kjøremønster i forbindelse med varelevering og renovasjon. Logistikken bidrar til atskilte og trafiksikre soner for myke trafikanter.

Komplett situasjonsplan med sporingskurve for varelevering/renovasjon, parkeringsfelt og soner for myke trafikanter samt beplantning skal vises i byggesøknad/søknad om tiltak.

5.2 Arkitektur og materialbruk

Kommuneplanen har bestemmelser og retningslinjer om arkitektur, byggeskikk (1.22) estetikk, samt utforming av skilt og reklame.

I bestemmelse 1.22 heter det:

- a) *Ved regulering og tiltak kan det kreves redegjørelse med hensyn til estetikk og byggeskikk, skala, høyder, volum og struktur for bebyggelsen i forhold til landskap, topografi og fjernvirkning.*
- b) *Redegjørelsen bør omfatte følgende vurdering/begrunnelse for valg av arkitektonisk utforming:*
 - i. *bygningens bruk og organisering av funksjoner.*
 - ii. *bygningens volumets form og samspill til omkringliggende bebyggelse.*
 - iii. *tilpassing til landskap og fjernvirkning.*
 - iv. *naturkvaliteter og solforhold.*

- v. *bygningenes forhold til omkringliggende gater, byrom og felles uteoppholdsareal. vi. beskrivelse av og begrunnelse for materialbruk.*
 - vi. *bygningenes tilknytning til eksisterende og mulig framtidig bystruktur.*
- c) *Kommunen kan kreve utfyllende illustrasjoner, 3D modellering, fotomontasje, oppriss e.l., for å synliggjøre konsekvenser av tiltaket.*

Skisseprosjektet viser forretningsbebyggelse med fotavtrykk (BYA) = 1415 m². Bruksarealet (BRA) er beregnet til 1280 m². Til sammenlikning er fotavtrykk på bydelscenter Vingnes ca. 1900 m², mens dagligvareforretningene på Røyslimoen har fotavtrykk på henholdsvis ca. 1200m² og 1400 m². Planlagt fotavtrykk for forretningsbygget på Jorekstad er tilpasset dagens varesortiment i dagligvareforretninger.

Bebyggelsen er planlagt oppført i 1 etasje med flatt tak og gesimshøyden skissert 6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsbestemmelser gir likevel rom for ytterligere 2-3 etasjer over planlagt forretningsbebyggelsen. Usikkerheten i antall mulige etasjer over forretningsbebyggelsen skyldes ulike krav til innvendig takhøyde til ulike formål.

Den sørvestre del av fasaden ligger dels under nivå med Jørstadmovegen. Høydeforskjellen øker mot sør og tas opp i form av forstøtningsmur. Fasaden – dels under nivå med Jørstadmovegen – er lukket for rasjonell utnyttelse av innvendig forretningsareal. Inngangspartiet vendt mot nord og øst får åpen fasade med lysinnslipp og markert inngangsparti.

Vi mener nærhet til boligområdene på Jørstadmoen og Fåberg, samt kort avstand til Jorekstad som bygdas knutepunkt, samt fylkesvegnettet gir grunnlag for etablering av sentrumsformål og forretningsvirksomhet her. Vi mener foreslått beliggenhet styrker bydelscenteret og vil ikke undergrave / eller være i konkurranse med andre bydelscentre i kommunen. Bebyggelsen er lagt i redusert byggegrense mot Jørstadmovegen og tilhørende grønnstruktur vil ramme inn/avgrense parkeringsplassen.

Sentrumsformålet åpner for forretning, tjenesteyting, kontor/overnatting og bevertning. Arealformålene er ikke støyømfintlig og berøres derfor ikke av vegtrafikkstøyen langs Jørstadmovegen/Gausdalsvegen. Trafikk til besøksparkeringen er videreføring av dagens bruk og skjer med lav hastighet/liten støy. Støy fra varelevering og renovasjon skjer også ved lav hastighet og vurdert til å ligge under grenseverdiene i støyforskriften.

Vi mener bebyggelsen vil fremstå som solid og avstemt og tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen vil bidra til styrke de bygde kvalitetene i området. Materialbruken på parkeringsplassen og i uteoppholdsareal mykes opp med grønne flater og beplantning.

5.3 Trafikk

Trafikkmengde



Trafikkmengde – kilde vegkart.no

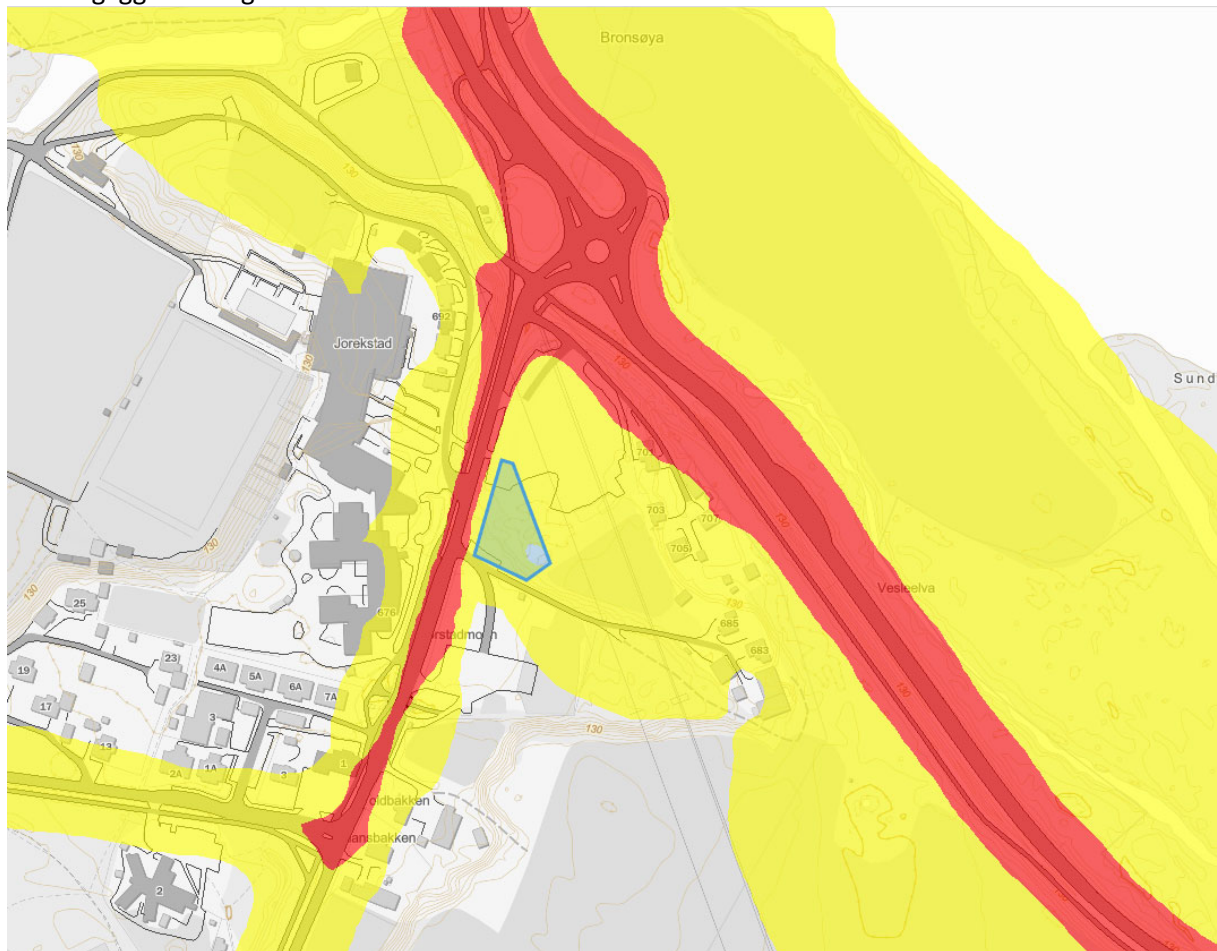
Årsdøgnsrafikk (ÅDT) er vist med tall i kart over. Trafikkmengden er størst langs Gausdalsvegen fra E6 – fram til rundkjøring med Jørstadmogevgen (ÅDT = 8294). Hoveddelen av trafikken fortsetter videre langs FV255 retning Gausdal (5345). ÅDT langs Jørstadmogevgen gjennom planområdet er 3300. Hastigheten langs denne delen av Jørstadmogevgen er lav = 40 km/t. Avkjøringspunkt og fotgjengerovergang er markert og oversiktlige.



Langs Gausdalsvegen (FV 255) sett mot sør. Jørstadmogevgen til høyre i bildet.

Trafikkstøy

Statens vegvesen og andre veieiere kartlegger støynivåer langs veiene og utarbeider handlingsplaner etter krav i Forurensningsforskriften hvert femte år. Beregna rød og gul soner for vegtrafikkstøy fra omkringliggende vegnett er vist nedenfor.



Støysoner langs fylkesvegnettet. Området foreslått regulert til forretning vist med blå farge.

I kommuneplanens bestemmelser 1.14 Støy (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) heter det følgende:

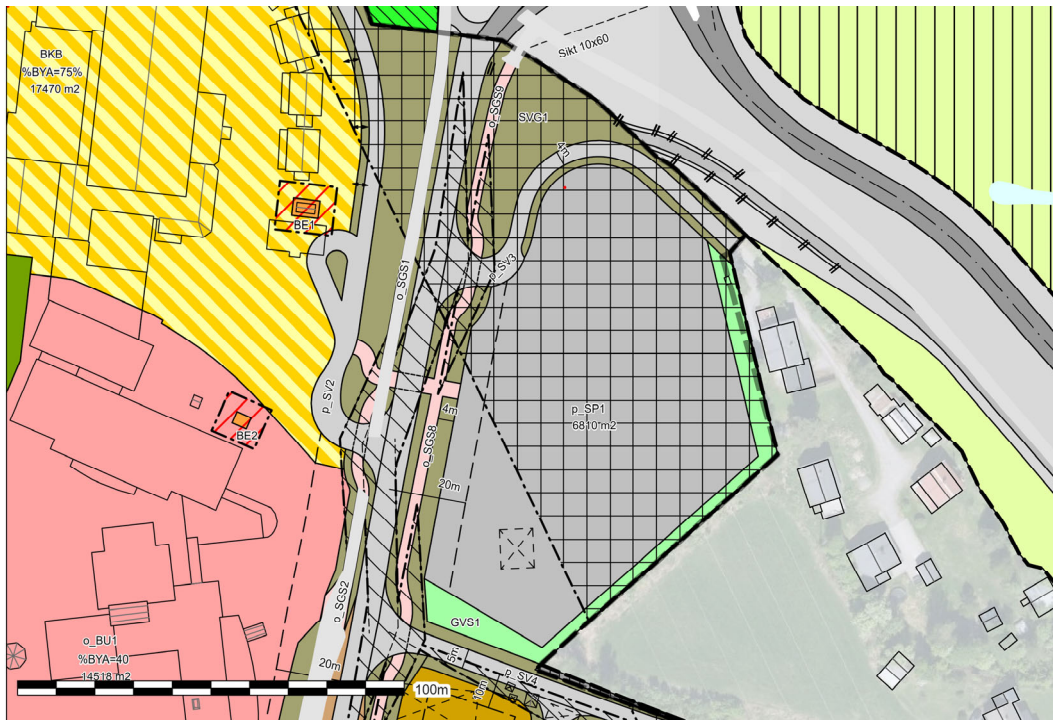
- 1.14.1 *Til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven.*
- 1.14.2 *I rød støysone tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring til støyfølsomt bruksformål. Ved nødvendig sanering av eksisterende bygg tillates gjenoppbygging, dersom antall boenheter ikke økes.*
- 1.14.3 *I gul støysone tillates arealfølsom bruk dersom avbøtende tiltak tilfredsstillende grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.*

JF. M-2061 Veileder om behandling av støy i arealplanlegging - er støyfølsom bebyggelse i T-1442/2021 definert som boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole) og barnehager.

Forretningsbygg slik det planlegges her er ikke støyfølsom bebyggelse og ytterligere beregning av støy eller støyskjerming er derfor ikke utredet i denne saken.

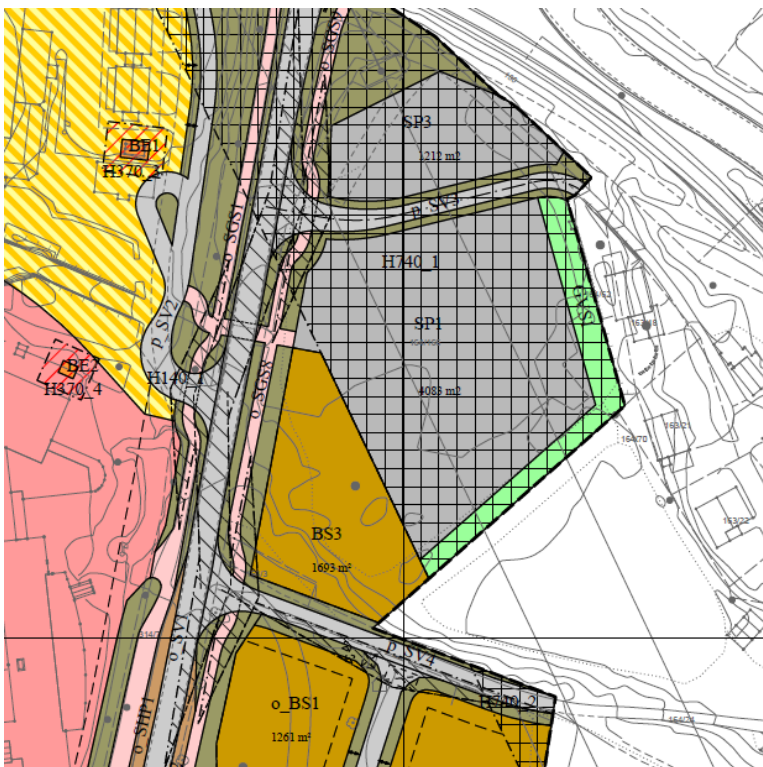
5.4 Reguleringsformål

[Gjeldende reguleringsplan](#)



Utsnitt av plankart vedtatt 20.06.2019

[Forslag til nytt reguleringsplankart:](#)



Utsnitt -- forslag til justert reguleringsplankart pr. 20. 03 2024

I forhold til gjeldende reguleringsplan – vedtatt 20.06.2009 viser forslaget følgende endringer:

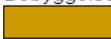





- Nytt byggeområde Forretning - 1693 m²
- Areal for parkering reduseres fra 6810 m² til 5295 m²
- Byggegrense for tomt FOR_1 reduseres fra 20 til 13 meter.
- Parkeringsplassen deles opp i 2 soner.
- Atkomstvegen til boligbebyggelsen gis en rettere linjeføring for bedre framkommelighet
- Grøntsone GVS1- styrkes / breddeutvides til minimum 5 meter for håndtering av overvann i tråd med overvannsplan fra Structor datert 1.12.2024.

[Området reguleres til følgende arealformål iht. pbl. § 12-5 og hensynssoner iht. § 12-6:](#)






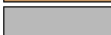
Tegnforklaring

Plan-id 2017p130e03

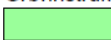


Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

	Sentrumsformål
	Undervisning
	Idrettsstadion
	Energianlegg
	Fjernvarmeanlegg
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

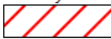


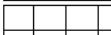
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

	Turveg
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm

Hensynssoner (PBL2008 §12-6)

	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Båndlegging etter andre lover

Arealformålene fra reguleringsplan vedtatt 20.06.2019, videreføres

5.5 Trafikk og parkering

Fra planområdet er det sykkelavstand til HIL, Fakkeltårnet og Lillehammer sentrum. Prosjektets nærhet til Jorekstad, Jørstadmoe militærleir, samt øvrige næringsvirksomhet/butikker i nærområdet er vurdert som et konkurransefortrinn og vil kunne stimulere til økt bruk sykkel / kollektivtransport.

Planlagt utbygging vil bli tilrettelagt med sykkelparkeringsplasser i samsvar med parkeringsvedtektene for Lillehammer, og gis en plassering nært inngangspartiet som gjør de lett tilgjengelige og attraktive å bruke.



Sykkelparkering nært inngangspartiet

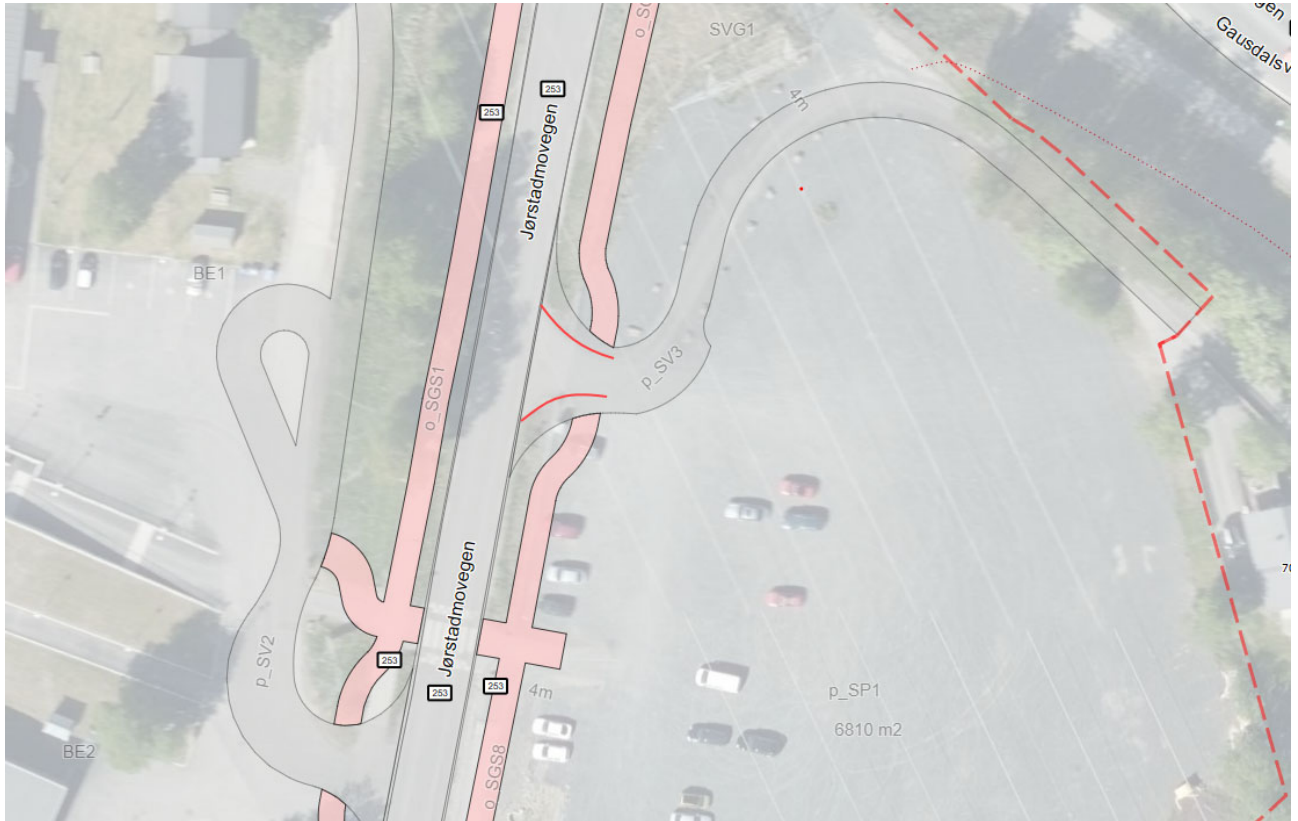
Trafikk og parkering:

Adkomst til besøkparkeringen øst for Jørstamovegen skjer via regulert og godkjent avkjørsel.



Utkjøringer til Jørstadmoevegen. Bilde fra Google/maps (streetview)

Opparbeidet avkjørsel er relativt smal (ca. 5 meter ved oppsatt gjerde) og unytter ikke regulert kjørebanebredde fullt ut. Opparbeidet kjørebane kant er illustrert med rød heltrukket linje i kartutsnitt nedenfor.



Opparbeidet avkjørsel (rød heltrukket strek) utnytter ikke fullt ut regulert bredde. Opparbeidet kjørebane kant er her sammenstilt med gjeldende reguleringsformål veg, samt regulert gang- og sykkelveg.

Regulert avkjøring er dimensjonert for lastebil, har regulerte frisiktsoner og følgelig ikke utvidet/endret i reguleringsplankartet. Videreføring av regulert avkjøring gir rom for nødvendig breddeutvidelser.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at avkjøringspunktet skal utbedres i henhold til statens vegvesen håndbok N100 før brukstillatelse for ny bebyggelse i BS3 kan gis.

Regulert gang- og sykkelveg er videreført fra gjeldende regulering og vil styrke/gi bedre tilknytting til g/s-vegen langs Gausdalsvegen.

Byggegrense mot Jørstadmogevgen

En etablering av et forretningsareal i dette området er begrenset av Statkraft sitt ledningsanlegg med hensynssoner [båndlegging] i nord, atkomstveg til Volden i sør og byggegrense mot Jørstadmogevgen i vest. Byggegrense mot Jørstadmogevgen er opprinnelig 20 meter – målt fra senterlinje veg.

Ny bebyggelse er planlagt 13 meter målt fra senterlinje veg. Spørsmålet om redusert byggegrense til 16 meter ble forelagt Innlandet fylkeskommune av Areal+. Fylkeskommunen skriver i e-post datert 30.10.2023 at redusert byggegrense (16 meter) vil være positivt for bylivskvaliteter ved å plassere fasader tett på veg/gate og unngå utflytende asfaltarealer. Fylkeskommunen uttaler videre at:

«det er fra før opparbeidet gang- og sykkelveg mellom fylkesvegen og byggeområdet. Foreslått byggegrense (16 meter fra senterlinje på fylkesvegen) vil gi en avstand på om lag 7 meter mellom nytt bygg og vegkant på gang- og sykkelvegen. Dette vil være tilstrekkelig for å ivareta drift og vedlikehold av gs-vegen. Vi [Innlandet Fylkeskommune] forutsetter at grøfter ivaretas og at overvann håndteres slik at det ikke medfører økt avrenning til fylkesvegens dreneringssystem.»

Planforslaget ble oversendt Lillehammer kommune 2/2-2024. Lillehammer kommune v/planavdelingen ba da om at byggegrensen reduseres ytterligere for å styrke bydelssenteret og de urbane kvalitetene i området. Avklaring om redusert byggegrense til 13 meter vil skje i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget.

Parkering

Prosjektet innebærer felles parkering med Jorekstad. Parkeringsplassen eies av Jorekstad og driftes digitalt via skilt-gjenkjenning og med billettløs bompassering. I dag er først 20 min gratis. Lengden på tidsperiode for gratis parkering styres av eier av plassen og vil bli vurdert tilpasset endret bruk og for korttidsparkering kunder til forretningsbygget.

Flerbruk av parkeringsplassen gir økt utnyttelse av opparbeidet parkeringsareal og begrenser behovet for antall utkjøringer i Jørstadmogevgen. Frisiktsoner i avkjøringspunktet er fra tidligere beregnet og påført plankart.

Sykkelparkering er planlagt i tilknytting til inngangspartiet. Ifølge kommuneplan bestemmelse 1.6 er kravet til sykkelparkering slik:

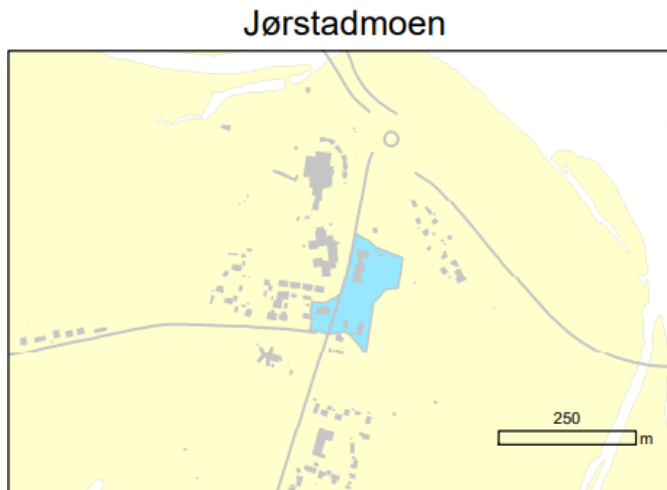
1.6 Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.6.1 Parkeringssonene fremkommer av temakart nr. 1 – Parkeringssoner.

1.6.2 Parkeringskravene er følgende:

TYPE BYGG	MÅLES PR.	BIL (MIN./MIN.-MAKS.)			SYKKEL (MIN.)		
		SONE 1	SONE 2	SONE 3	SONE 1 OG 2	SONE 3	
Bollig	1-roms	Boenhet	0,3-0,5	0,5	0,5	1	1
	2-roms	Boenhet	0,5-0,7	0,7	1	2	2
	3-roms	Boenhet	0,7-1	1	2	2	2
	4-roms og større	Boenhet	0,7-1	1	2	3	3
Kontor	100 m ² BRA	0	1,3-1,7	1,3-1,7	1,5	1	
Forretning	100 m ² BRA	0	1,3-4	1,3-4	1	0,5	

I temakart 1 – parkeringssoner er Jørstadmoen/Jorekstad inndelt i sonene 2 og 3 slik:



Generelt: Utbyggingen bidrar til flere får mulighet til å sykle eller gå til daglige gjøremål. Ved å legge forretningen i tilknytning til bydelssenteret, nært bybusstrase rute 1, Jørstadmoen skole og Jorekstad vil flere kunne benytte sykkel eller kollektiv transport til/fra butikken.

5.6 Overvann og flom

I henhold til kommuneplanen skal utendørs parkeringsplasser kombineres med overvannstiltak, eksempelvis permeabelt dekke. (Det vises til bestemmelse 1.17). Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønstruktur og/eller permeabelt dekke. Og reguleringsplaner med mer enn 15 boenheter og enkeltbygg større enn 500 m² BRA skal ha bærekraftige løsninger, jf. 1.11.1, redegjøres for med hensyn til: (...) c. Overvannsløsninger.

Overvann skal fortrinnsvis behandles på egen tomt. Det betyr at det må legges opp til egne overvannsløsninger med blågrønne løsninger, permeable dekker og fordrøyning på egen tomt. Planlagt utbygging vil ikke i seg selv gi økt avrenning, men utbyggingen utløser kravet til bedre lokal overvannshåndtering.

Structor Lillehammer utarbeidet overvannsplan for planendringen.

Dagens parkeringsareal er tilnærmet flatt, men skrå svakt ned mot nord-øst. Forsenkninger i terrenget er vist med blå farge i kartet til høyre.

Flomvegen ut av planområdet er relativt beskjedent på drøyt 1 hektar, hvor størstedelen av nedbørsfeltet er selve parkeringsplassen. Flomvegen går i dag mellom bolighus øst for parkeringsplassen. Sør på parkeringsplassen er det forsinkninger som bidrar til å forsinke og infiltrere overvann.

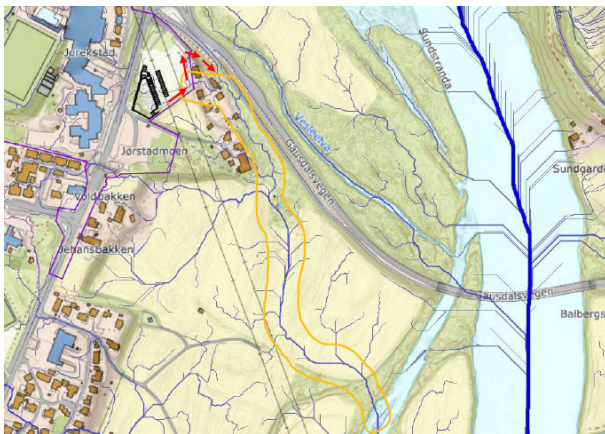
Det er anbefalt at overvann ledes vekk fra / nord for eksisterende bebyggelse



Structor Lillehammer AS skriver i rapporten at:

«Tiltaksområdet er i hovedsak flatt og det er nødvendig med justeringer av terrenget for å oppnå en god avrenningssituasjon for overvann. Det vil være viktig å få til tilfredsstillende fallforhold slik at vann fra parkeringsplassen renner til grønne forsenkninger samt at planlagt flomveg får tilstrekkelig fall. Byggets høyde må sees i sammenheng med nødvendige terrengjusteringer, og det er en forutsetning for foreslåtte tiltak at prosjektering av terreng blir gjort på et tidlig nok tidspunkt slik at planen lar seg gjennomføre.»

Det ligger kommunal VA nordøst for planlagt tiltak. Ved prosjektering av terrengendringer må krav til overdekning for vannledning overholdes, og det anbefales at terrenget ikke senkes over kommunal VA. Det vil være et bedre alternativ at terrenget rundt planlagt tiltak heves.»



Structor Lillehammer foreslår å etablere åpen grøft for overvannshåndtering som forsinker / fordrøyer og leder overvann nord for eksisterende boligbebyggelse.

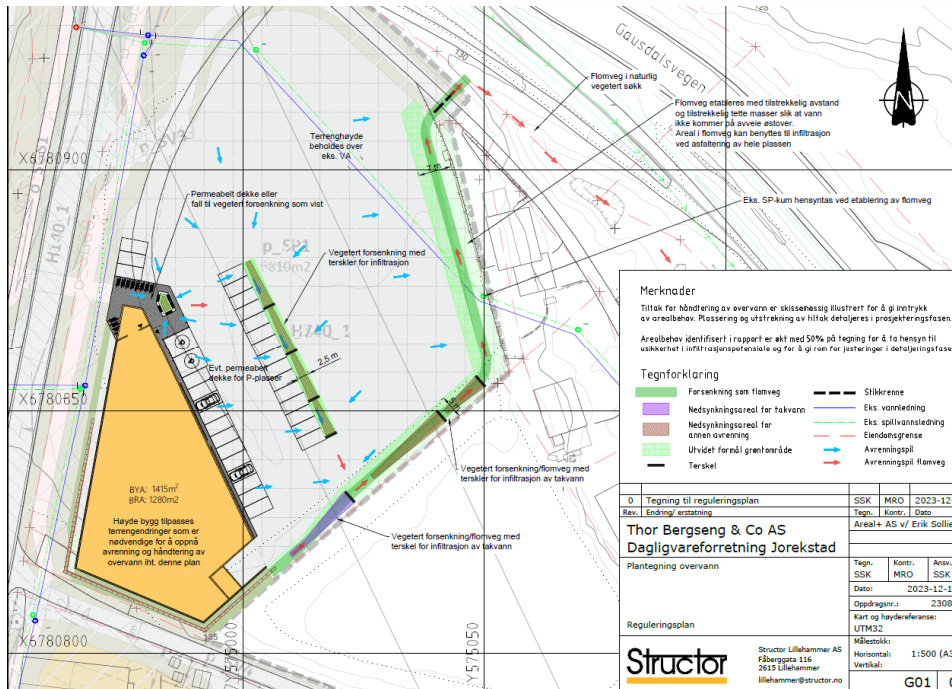
Sone for overvannshåndtering er sikret i reguleringsplanen.

Eksisterende flomveg fram til resipient er markert med oransje omriss, omlagt flomveg nord for eksisterende bebyggelse er vist med rød piler.

Structor Lillehammer anbefaler følgende reguleringsbestemmelser knyttet til overvann:

For å sikre at tiltak for å håndtere overvann blir gjennomført i henhold til denne overvannsplanen anbefales det at følgende innarbeides i planbestemmelsene:

- *Høyde på nytt bygg skal tilpasses terrengendringer som er nødvendige for å oppnå en avrenning og håndtering av overvann slik det er forutsatt i denne overvannsvurderingen.*
- *Takvann skal håndteres slik det er beskrevet i overvannsplanens avsnitt 6.2.1.1.*
- *Avrenning fra arealer på bakkeplan skal håndteres slik det er beskrevet i overvannsplanens avsnitt 6.2.1.2 og 6.2.1.3.*
- *Flomveg skal etableres slik det er beskrevet i overvannsplanens avsnitt 6.2.3 og på tegning G01 (vedlegg 1). Flomveg må være etablert før parkeringsareal asfalteres eller før det gis brukstillatelse dersom parkeringsareal ikke asfalteres.*



Overvannsplann med terskler for infiltrasjon og flomveg nord for eksisterende bebyggelse.

I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav til at overvannstiltak beskrevet av Structor i notat datert 19.12.2023 etableres før brukstillatelse for ny bebyggelse i BS3 kan gis.

5.7 Klima og energi

Tiltaket ligger utenfor område for tilknytningsplikt for fjernvarme. I det videre prosjektarbeidet vil mulig energisamarbeid med Jorekstad bli vurdert. Bebyggelsen er planlagt med flatt tak.

Byggverk skal utformes med hensyn til energibruk og fleksible energiløsninger i henhold til TEK 17 sine krav til energi kap. 14. I tillegg skal bestemmelsene i TEK 17 § 14-2 (energieffektivitet) vurderes løst i ny bebyggelse. Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres på flate takflater.

6. INNKOMNE MERKNADER

Varsling av planarbeidet med høring av planprogrammet ble sendt ut i brev datert 19.05.2023 og annonse i GD 20/5-2023. Innen merknadsfristen 30.06.2023 har vi mottatt innspill fra offentlige, regionale og statlige myndigheter, samt private.

Merknadene er organisert med sammendrag og vurdering nedenfor. Merknadene er organisert i slik rekkefølge: 1) Regional og statlig myndighet (offentlig), 2) lag og organisasjoner og 3) private.

6.1 Innspill

Offentlige:

Fra: Statsforvalteren	Dato: 23.06.2023
<p>Statsforvalteren forutsetter at Kommunal- og distriktsdepartementets rundskriv H-5/18-Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn. Statsforvalteren forventer at risiko- og sårbarhetsanalysen utarbeides i tråd med veileder <i>Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging</i> som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2017.</p> <p>Statsforvalteren skriver at kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jf. plan- og bygningsloven § 28-1.</p> <p>Det skal gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Dette er nærmere forklart i veiledere og i de fylkesvise klimaprofilene som er utarbeidet, jf. pkt. 4.3 i <i>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</i>. Se egen veileder om klimatilpasning i planarbeidet:</p> <p>Statsforvalteren forutsetter at plankart utformes i samsvar med KDDs lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven (2022), gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, samt gjeldende utvekslingsformat for SOSI Plan. For mer informasjon om dette, viser Statsforvalteren til Kartverkets nettside om planregister.</p>	

Vurdering:

Risiko og sårbarhet blir belyst i egen ROS-analyse utarbeidet i tråd med veileder som nevnt over. Plankart blir utarbeidet i henhold til, gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Kunnskapsgrunnlaget er dokumentert. For temaet overvann vil ny kunnskap bli utarbeidet i forbindelse med planarbeidet.

Fra: Statens Vegvesen	Dato 04.07.2023
<p>Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima og miljøhensyn og at helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. SVV skriver at planlagt tiltak er i strid med gjeldende reguleringsplan og overordnet plan. Konsekvensene av endret arealbruk skal derfor utredes i planarbeidet.</p>	

Det er utarbeidet et mulighetsstudie av bydelssentrene i Lillehammer. For Jørstadmoen vises det området som nå ønskes arealendring for mulig næringsareal og med grønt lokk, alternativt med arealer henvendt mot gate med aktivitet. Vi oppfordrer til at dette legges til grunn for videre planarbeid slik at en unngår en tett avvisende vegg mot fylkesvegen.

Parkering for butikken vil skje i samme område som parkering for Jorekstad idrettsanlegg, selv om skissen viser egne parkeringsplass avsatt til forretning. Vi ber om at forslagstiller gjør en analyse av parkeringsdekningen sett i sammenheng med behovet for idrettsanleggene/svømmehall/samfunnshus. Planen må videre sette krav til god sykkelparkering. Vi mener at det også må sees på hele parkeringsarealet i sammenheng for å sikre gode forhold for myke trafikanter, særlig fordi det er mange barn som vil gå fra parkeringsplass til idrettsanlegg.

I mulighetsstudiet for bydelssenteret legges det vekt på at fylkesvegen skal framstå som ei gate i området forbi skole/samfunnshus/sentrumsområde. En ny dagligvareforretning må bygge opp under dette, og tilgjengeligheten for gående og syklende må være like god som for bilister.

Vurdering:

Dagligvareforretningen (innvendig gulv) blir liggende på nivå med parkeringsplassen. Jørstadmovegen stiger fra rundkjøring med Gausdalsvegen til nivået sør for ny bebyggelse. Mot sør (atkomstvegen til Volden) ligger terrenget ca. 3,0 meter over dagens p-nivå. Butikken er planlagt med inngangsparti som henvender seg mot nordvest og vil her få en aktiv fasade. Andre tiltak i fasade mot Jørstadmovegen kan vurderes i byggesak. Bebyggelse er planlagt med flate tak og takflaten vurderes benyttet til energianlegg/solceller.

Mot vegeier Innlandet fylkeskommune er det avklart redusert byggegrense til 16 meter (tidligere 20 meter) målt fra senterlinje i Jørstadmovegen. Ytterligere reduksjon til 13 meter avklares under offentlig ettersyn. Redusert byggegrense vil understreke sentrumsfunksjonene og styrke gaterommet langs Jørstadmovegen.

Parkeringsarealet benyttes i dag av besøkende til Jorekstad. Areal regulert til parkering (etter utbygging) vil være ca 5 dekar. Organisering av parkeringsplassen og antall plasser avklares i det videre arbeidet. For øvrig ligger forretningsarealet og Jorekstad med god kollektivtilknytting. Bybuss rute 1 – har avgang hver time og dekker både Jørstadmoen og Fåberg tettsted. I tillegg er det gangavstand til holdeplasser for rutebussene mellom Lillehammer og Gausdal.

Fylkeskommunen har helhetlig ansvar som samfunnsutvikler i Innlandet fylke. Dette omfatter både nasjonale og regionale mål og hensyn innen områder som kulturarv, samferdsel, stedsutvikling, friluftsliv, barn og unges interesser, vilt, villrein, vannmiljø, ferskvannsfisk og universell utforming. IFK er eier og forvalter av fylkesvegene, og uttalelser oss til forhold som påvirker fylkesvegnettet.

IFK viser til utarbeidet -*Mulighetsstudie for bydelsentrene (Lillehammer kommune, 2022)*. I mulighetsstudiet er det angitt at *Jørstadmoen bydelscenter er sentralt plassert i tilknytning til skole, barnehage, idrettsanlegg og grendehus. Svømmeanlegget har mange tilreisende og er en viktig bidragsyter til det til å gjøre grendehuset til et sosialt møtested. IFK skriver at Mulighetsstudien anbefaler ulike funksjoner innenfor ulike delområder. For det delområdet som reguleringsendringen berører anbefales det kombinert bebyggelse med virksomhet i 1. etasje mot Jørstadmovegen.*

Samordnet bolig, areal og transportplanlegging

IFK skriver at i henhold til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SBATP) bør utbyggingsmønster og transportsystem fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Generelt sett bør potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster. Kommunen jobber her helt i tråd med statlige føringer og fylkeskommunen mener planforslaget vil øke attraktiviteten til tettstedet ytterligere

Folkehelse og tilrettelegging for syklende og gående: Fylkeskommunen ser positivt på planforslag som legger til rette for sentrumsnær boligbygging, der tjenester og funksjoner kan nås til fots eller med sykkel. Det er opparbeidet gang -og sykkelveg mellom det aktuelle utbyggingsområdet og Jørstadmovegen. G/S-vegen kobler seg på gangfelt som videre gir gangadkomst til Jorekstad med badeanlegg og fotballbaner mv. Nord for gangfeltet er det etablert innkjøring til p-plassen. Fylkeskommunen forutsetter at trafikksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter blir prioritert/sikret i videre planarbeid. Enkle tiltak som utforming av kantstein i overganger mellom G/S-vei, fotgjengerfelt ol. har stor betydning for tilrettelegging for bruk av sykler, barnevogn, rullator, rullestol ol.

IFK skriver at det er positivt at parkering og varelevering legges i bakkant av bygget og ikke som en barriere/grått areal mellom vei og bygg. Renovasjon bør ses i sammenheng her, dette for å kunne samle trase og tilrettelegge godt for større kjøretøy så trafikkfarlige situasjoner kan unngås. Det er spesielt viktig at varelevering/renovasjon planlegges slik at man unngår rygging med større kjøretøy der myke trafikanter ferdes. Aktive fasader her vil gjøre det mer attraktivt å bevege seg langs veien som fotgjenger og syklist.

På grunn av byggeforbudssone er det byggeforbud på deler av tomta og det er naturlig å benytte areal til parkering. Fylkeskommunen stiller likevel spørsmål til om behov for parkeringskjeller bør vurderes, og om dette bør vurderes ut fra område som helhet. Vi stiller også spørsmål til planlagt

bebyggelse er i en etasje, bør det vurderes/utredes for å bygge høyere og øke tettheten på en så sentral tomt. Antall parkeringsplasser ved butikk skal avklares gjennom planprosessen. God tilrettelegging for sykkelparkering må her sikres i reguleringsarbeidet, det er naturlig at de plasseres med nærhet til inngangsparti og med god mulighet til å låse fast syklene.

Universell utforming: Alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og for uteområder. Gode bestemmelser for tilgjengelige boenheter og for universell utforming av uteområder, som gangstier, lekeområder og parkeringsplasser, i tilknytningen til boligene er viktig å synliggjøre tidlig i prosessen for å tilrettelegge best mulig for flest mulig. Viser til KPA, plan- og bygningsloven § 11-9, nr. 5 og TEK 17 kap.8.

Kulturarv

Nyere tids kulturminner:

IFK forutsetter at nyere tids kulturminner som beskrevet under 4.9 i planprogrammet, gammel høyspentlinje og Pilegrimsleden i traséen til Jørstadmivegen, videreføres som hensynssoner i planarbeidet. Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, og IFK ser det ikke som nødvendig med arkeologisk befarings.

Samferdsel

Gjennom planarbeidet forventer IFK at det gjøres tilstrekkelige trafikale og trafikksikkerhetsmessige vurderinger, der nødvendige tiltak må tas inn i reguleringsplanen og knyttes til rekkefølgekrav. IFK viser også til avsnittet om folkehelse og tilrettelegging for syklende og gående ovenfor.

Planområdet berører fylkesveg 253, Jørstadmivegen. I «Vegnettsplan for Innlandet» er fv. 253 lagt til funksjonsklasse C, *lokal hovedveg* med *streng* holdning til avkjørsler. Byggegrenser går frem av gjeldende reguleringsplan. Tiltak som berører fylkesveg skal utføres i henhold til gjeldende vegnormal, Statens vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming». Som vegeier av fylkesvegen imøteser vi gjerne en dialog om løsninger knyttet til vårt vegnett når det foreligger skisser.

IFK forutsetter at overvann håndteres på egen grunn og at utbyggingen ikke medfører økt avrenning til fylkesvegens drens-system. Vi forutsetter at gjeldende støyregler legges til grunn. Som vegeier skal IFK ha byggeplaner for tiltak som berører fylkesveg oversendt i god tid før gjennomføring, og tiltak skal avklares med fylkeskommunen før det kan gis igangsettingstillatelse. Dette for å sikre riktig utførelse og for å kunne avklare eventuelt behov for gjennomføringsavtale. IFK ber om at det gis opplysning om dette i plandokumentene.

IFK forutsetter at hensyn som grønnstruktur, vann- og avløp, overvannshåndtering, veg- og parkeringsløsninger, uteoppholdsarealer, barn og unge, universell utforming og folkehelseperspektivet blir i varetatt i planarbeidet.

IFK er positive til at det etableres en dagligvare i et knutepunkt med skole, idrettsanlegg, eldresenter og boligområder, og anbefaler at saken meldes opp til Regionalt planforum for å diskutere plansaken med regionale myndigheter før høring.

Vurdering:

Utnyttelse av tomt vurderes i videre planarbeid, men planlagt tiltak er etablering av et rent forretningsbygg – ikke kombinasjonsbygg.

Trafikksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter vurderes i videre planarbeid. Temaet ble også utredet i vedtatt reguleringsplan. Det er etablert / regulert gang- og sykkelveg på begge sider av Jørstadmovegen. Kryssing av Jørstadmovegen er hevet fotgjengerovergang og hastigheten er lav (40 km/t).



Hevet fotgjengerovergang

Parkeringskjeller er vurdert som ikke økonomisk gjennomførbart på Jørstadmoen, men nærhet til bussholdeplass og bybuss 1, samt regionale bussruter til Gausdal gjør butikken tilgjengelig også for kollektivreisende.

Antall parkeringsplasser ved butikk skal avklares gjennom planprosessen. Sykkelparkering sikres i reguleringsplanen, og fortrinnsvis plasseres nær inngangspartiet.

Byggverk for publikum og arbeidsbygninger skal være universelt utformet. Krav om universell utforming av bygg er gitt i § 12-1 i forskrift om tekniske krav i byggverk (TEK17). Kravet gjelder også tilhørende opparbeidet uteareal med krav om universell utforming.

Håndtering av overvann er avklart i egen fagrapport / konsekvensutredning.

IFK vil få byggeplaner for tiltak som berører fylkesveg oversendt i god tid før gjennomføring. Tiltak avklares med fylkeskommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsloven (pbl) § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikker byggegrunn før ny utbygging. Kravene til sikkerhet er konkretisert i byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7. Ved siste plannivå må det være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet.

Flom:

Tiltaket ligger med nærhet til både Gausa og Gudbrandsdalslågen. Ifølge planprogrammet skal det gjøres en vurdering av aktsomhetsområder for flom. Det blir videre opplyst at tiltakets påvirkning på dreneringslinjer og vassdrag skal vurderes, og eventuelle tiltak må beskrives. Dette er i tråd med NVEs anbefalinger.

Marin leire:

NVE skriver at det er mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire innenfor planområdet. NGUs kartlegging av marin grense og løsmasser er i dette området laget i for grov målestokk til å angi mulighet for forekomst av marin leire. Det må i utgangspunktet legges til grunn at planområdet ligger under marin grense, og at forekomst av marin leire ikke kan utelukkes.

Overvann:

Det er viktig å sette av areal til håndtering av overvann i det aktuelle planområdet. Ta alltid utgangspunkt i overvannets naturlige vannveier. Helhetlig forvaltning forutsetter at planen og utbygging tar hensyn til hvor vannet renner og tilpasser seg nedbørfeltets kapasitet til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann. Flomveier bør være utredet og merket på plankartet I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier. [NVEs overvannsveileder](#), kap. 4.5

NVEs utvalgte kulturminner:

NVE ivaretar ansvaret for vassdrags- og energisektorens kulturminner i sin saksbehandling. For å identifisere viktige anlegg og kunne gjøre prioriteringer med hensyn til ivaretagelse av kulturminneverdier, har NVE gjort et utvalg av til sammen 227 verneverdige anlegg med høy kulturminneverdi. Kraftlinja Nedre Vinstra – Oslo er en av NVEs utvalgte kulturminner.

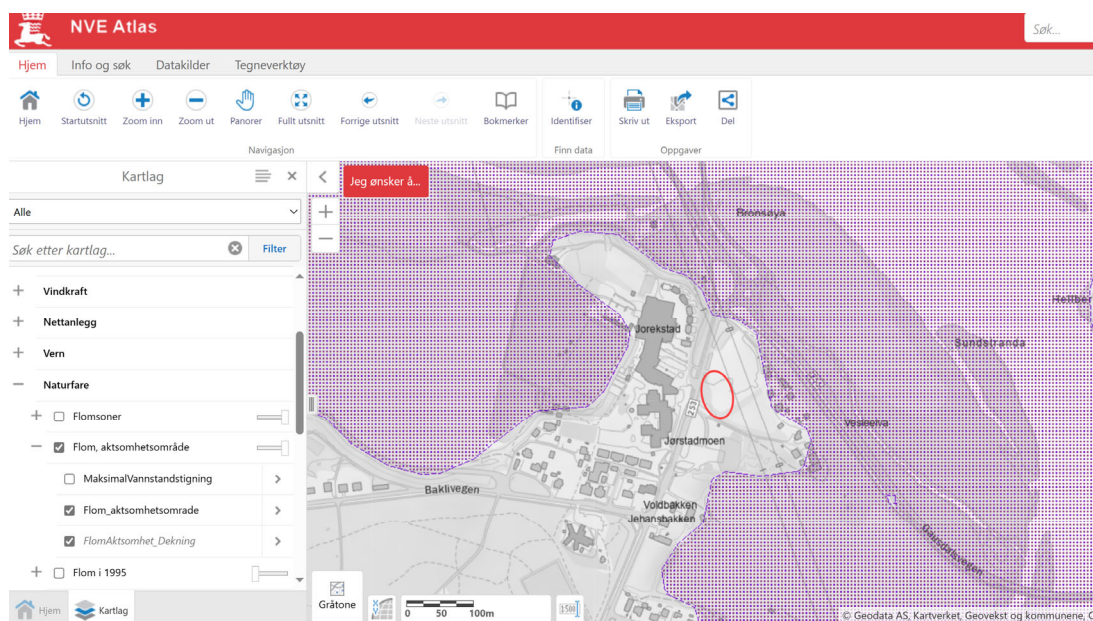
Kraftlinja er registrert med båndleggingssone (H740_1). NVE forutsetter at hensynssone fra kommuneplanens arealdel videreføres i ny plan og at kulturminnet blir ivaretatt.

Tilpasning til klimaendringer

NVE ber kommunen ta hensyn til klima i endring og viser til NVE Fakta 7/2018: Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen.

Vurdering:

Håndtering av overvann i en framtidig situasjon belyses i egen fagrapport og sikres i reguleringsendringen. Aktuell tomt for forretning ligger vest for HSP-linja og utenfor registrert som aktsomhetsområde flom.



Utsnitt for NVE atlas. Aktuell tomt for forretningsvirksomhet markert med rød sirkelsymbol.

Sannsynligheten for marin leire vurderes som begrenset og vil i så fall berøre viktig infrastruktur. Rekkefølgekrav til undersøkelse foreslås knyttet til byggesaken og gjennomføres før tillatelse til tiltak kan gis.

Hensynssone langs høyspentanlegget er ikke endret og videreføres fra gjeldende reguleringsplan.

Hensyn til klimaendringer belyses spesielt i rapport om overvann.

Fra: Forsvarsbygg	Dato: 23.06.2023
Forsvarsbygg kan ikke se at foreslått endring av gjeldende reguleringsplan vil ha konsekvenser for Forsvarets virksomhet i området og har ingen merknad til planoppstart.	

Vurdering:

OK.

Elvia har etter energiloven anleggskonsesjon (regionalnett) og områdekonsesjon (høyspennings og lavspennings distribusjonsnett) i Lillehammer kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen.

Elvia har svært begrenset med elektriske anlegg i eller ved det aktuelle planområdet. Planforslaget må likevel ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett, opp til og med 22 kV)

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Eksisterende lavspennings kabelanlegg (opp til og med 1000 V)

Elvia har lavspennings kabelanlegg innenfor/nær ved planområdet som de ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Behov for ny nettstasjon

Det må vurderes om det er behov for å montere ny nettstasjon for strømforsyning til den nye dagligvareforretningen. Vi forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektiv vurdering for tiltaket og dermed avklare et evt. behov for ny nettstasjon.

Elvia har lagt ved areal (35m²) og avstandskrav til ev. ny nettstasjon. Fortrinnsvis ønsker Elvia frittliggende nettstasjoner, minimum 3 meter fra veikant og helst plassert sentralt i området.

Elvia informerer videre om at den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, samt stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Elvia skriver at dersom planen forutsetter at eksisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer. Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene.

Avsluttende kommentar

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan den nye dagligvareforretningen skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg. Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@elvia.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Elvia.

Vurdering:

Ny bebyggelse vil ikke berøre eksisterende ledningsnett. Men før tiltak vil det bli gjennomført peiling for sikker utbygging som ikke berører ledningsanlegg eller sikkerhetszone langs disse. Det er etablert jordkabel over parkeringsplassen fram til innkjøringspunktet (billettløs parkeringsregistrering). Kabelanlegget må peiles før evt tiltak på parkeringsplassen.

Planlagt forretning er ca. 1400 m² stor. Vi ber Elvia vurdere behovet for ny nettstasjon, samt aktuell plassering. Ev. nettstasjon kan innarbeides i plankartet etter offentlig ettersyn.

Lag og organisasjoner

Fra: Fåberg Grendeutvalg	Dato: 12/6-2023
<p>Fåberg grendeutvalg ønsker en ny og større butikk i Jorekstadområdet velkommen. Grendeutvalget skriver at butikken må sees i sammenheng med planene om opprettelse av et bydelssentrum som er planlagt lagt på tomta til Jørstadmoen skole (gamleskolen som nå er revet).</p> <p>Vinstralinja som ligger lengst vest og krysser ytre del av parkeringsplassen er planlagt revet i løpet av en 10 år periode. Grendeutvalget stiller spørsmål ved om dette kan ha betydning for en mest mulig hensiktsmessig plassering av butikken?</p> <p>Grendeutvalget forutsetter at det i planarbeidet vurderes nøye hvordan en får parkeringsplassen og butikktomta så trafikksikker som mulig. Det er noe utfordringer med trafikksikkerheten i dag – særlig da med kryssing av Jørstadmovegen for alle som skal besøke Jorekstad. Men økt trafikk er det også behov for å utbedre innkjøringen til parkeringsplassen. Den egner seg dårlig i dag for innkjøring med store lastebiler for post- og varelevering.</p> <p>Det er også viktig å få til en god adkomst for de husene som i dag kjører over parkeringsplassen for å komme til sine eiendommer.</p> <p>Fåberg grendeutvalg er positive til planene og håper prosjektet blir satt ut i livet.</p>	

Vurdering:

Areal forslått til dagligvarehandel er avgrenset av Jørstadmovegen i vest, adkomstveg i sør (til eiendommen Volden) samt faresone langs Vinstralinja. Disse forholdene gir relativt begrenset handlingsrom for utforming av areal til forretning. Tomt foreslått til forretning grenser til areal avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan (og regulert sentrumsformål i gjeldende reguleringsplan). Beliggenheten synes god med tanke på å samle sentrumsfunksjonene på Jorekstad/Jørstadmoen

Forslaget gir sambruk av atkomst og gjenværende parkeringsareal. Tomt til forretningsformål vil i tillegg hensynta etablert gang- og sykkelveg langs Jørstadmovegen, samt etablert fotgjengerovergang over Jørstadmovegen. Etablert Avkjøring fra Jørstadmovegen er etablert, men utnytter ikke fullt ut regulert kjørebanebredde. Regulert avkjøringspunktet/bredde er tilstrekkelig med hensyn til friskt – vist i gjeldende regulering. Ev. utbedring av innkjøring for bedre framkommelighet samt sikre atkomst til eksisterende boliger i nordøst vurderes i planarbeidet.

Private

Fra: Andre Volden (m.fl)	Dato: 30.06.2023
<p>Brevet fra Volden er signert av naboene Jensbaken, Volden og Aspesletten. (+ 1 underskrift ikke lesbar). Volden skriver at ved utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan i 2019 var han ikke eier av 164/24 og 83 og hadde derfor ikke anledning til å uttale seg før planen ble vedtatt 20/6-2019.</p> <p>Volden skriver at etablert parkeringsplass medfører vesentlig økt støybelastning til ulempe for hans eiendom og antar at etablering av dagligvareforretning vil medføre ytterligere støybelastning (byggeperioden, hyppigere trafikk (kunder og varemottak) samt kjøle- og ventilasjonsanlegg.</p>	

Volden ber om at det foretas en vurdering av hvorvidt det bør iverksettes ytterligere tiltak for å begrense støybelastningen på omkringliggende eiendommer. Det kan eksempelvis oppstå behov for innsetting av nye vinduer og isolasjon av bygninger.

For Volden er det uklart om prosjektet vil påvirke kapasiteten på vann og avløp i området.

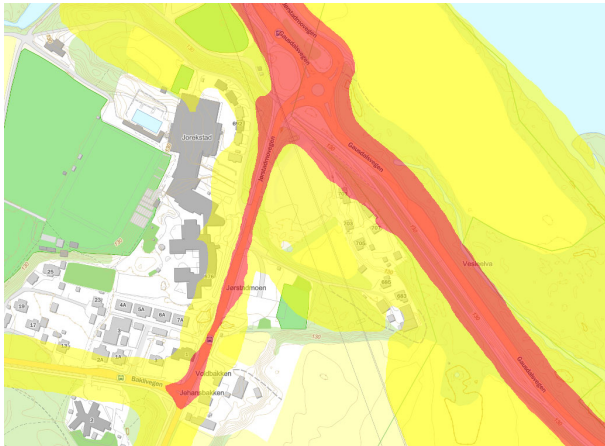
Volden ber om at det avholdes et møte med naboer og andre interessert i området før en ny reguleringsplan ev. vedtas.

Vurdering:

Retningslinje T-1442/2021 med Miljødirektoratets veileder M-2061/2021 legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i kommunene og i berørte statlige etater. Den gjelder både ved planlegging og utbygging av ny støyfølsom bebyggelse og støvende anlegg og virksomhet.

Etablering av planlagt tiltak (dagligvarehandel) medfører normalt ikke til støy som berører grenseverdiene i retningslinjen. Det vil heller ikke avvike vesentlig fra regulert formål og etablert bruk i dag (parkering).

Eiendommene i dette området er berørt av vegtrafikkstøy fra Gausdalsvegen (gul og rød sone). Langs Gausdalsvegen er det etablert støyskjerm i form av jordvoll.



Støyskjerm / jordvoll langs Gausdalsvegen

Støysoner fra Gausdalsvegen og Jørstadvogvegen (innlandsgis.no)

Øst for parkeringsplassen, langs eiendomsgrensa mot Volden, er det regulert grønnstruktur som skal skjerme området visuelt for naboene i øst.

Vi anbefaler nabomøte gjennomført i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget.