

Saksframlegg

Saksb: Mathilde Hjort

Arkiv: PLAN 2021p069e17 21/9964-11 Dato:
14.03.2023

Saken behandles slik:

UTVALG
Planutvalg

MØTEDATO
23.03.2023

UTVALGSSAKNR
UPS-/

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HENNAFELTET - OFFENTLIG ETTERSYN

Byplansjefens innstilling:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Hennafeltet, med planbeskrivelse datert 15.12.2022, planbestemmelser datert 28.11.2022 og plankart datert 25.11.2022 legges ut til høring/offentlig ettersyn.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 25.11.2022
2. Reguleringsbestemmelser, datert 28.11.2022
3. Planbeskrivelse, datert 15.12.2022
4. ROS-analyse, datert 21.11.2022
5. Overvannsplan, datert 02.10.2022
6. Støyvurdering, datert 20.10.2022
7. Støykart, datert 21.10.2022
8. Rapport grunnprøver, datert 24.02.2022
9. Kart grunnprøver, datert 24.02.2022
10. VA-plan, datert 12.12.2022
11. Situasjonsplan, datert 15.11.2022
12. Illustrasjon boliger
13. Oppsummering av høringsuttalelser ved varsel om oppstart med kommentarer
14. Høringsuttalelser ved varsel om oppstart i sin helhet

Sammendrag:

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

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

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

Bakgrunn:

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

Fakta:

Beskrivelse av planområdet

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

Plangrunnlag

Gjeldende overordnet plan for området er kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030), vedtatt 26.03.2020. I kommuneplanen er området som nå ønskes regulert avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg, område K3. Planområdet erstatter deler av Reguleringsplan for Vingrom, vedtatt 28.05.1980. Deler av den sørlige delen av planområdet overlappes også av nylig vedtatt reguleringsplan for E6 Roterud – Storhove, datert 24.11.2022.

Planprosess

Kommunen mottok planinitiativ 16.12.2021, og oppstartsmøte ble avholdt 26.01.2022. Forslagsstiller varslet om oppstart ved brev til berørte parter 23.02.2022, samt kunngjøring i GD og på Areal+ sine hjemmesider. Frist for innspill til planarbeidet var 23.03.2022, og det kom totalt inn 7 innspill fra offentlige instanser. Disse er oppsummert i vedlegg 13, og gjengitt i sin helhet i vedlegg 14. Kommunen mottok komplett planforslag 16.12.2022.

Planavgrensning

Planområdet grenser i øst til fylkesveg 2538 (Paul A. Owrens veg), med Euroskilt AS på motsatt side av vegen. Mot sør er det et større dyrket jorde, og mot vest og nord er området preget av boligbebyggelse i form av eneboliger, flermannsboliger og rekkehus. Planområdet består i hovedsak av eiendommen 7/4/0/1, og tar med seg noe vegareal nord og sør for eiendommen, samt et lite stykke dyrket jord. Eiendommer som helt eller delvis omfattes av planområdet er i tillegg 7/27, 7/8, 6/20, 6/8, 6/4, 6/6, 7/86, 7/10, 7/33, 7/2, 7/107 og 316/4. Det totale arealet som ønskes regulert er 4,7 daa, der areal til boligbebyggelse utgjør ca. 1,8 daa.

Krav om konsekvensutredning

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

Vurdering:

Bokvalitet

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

Det tilrettelegges for inntil 10 nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse, som firemannsboliger og kjedede eneboliger. I planforslaget beskrives organiseringen av den planlagte bebyggelsen som dempende på den oppstilte bebyggelsesstrukturen, noe som vil skape et område med høy bokvalitet som er godt tilpasset omgivelsene og Vingrom som et attraktivt sentrumsområde. Alle boligene er planlagt med privat uteoppholdsareal, i tillegg til felles områder mellom og rundt boligene. For boenheter med støynivå over grenseverdi mot øst skal minst halvparten av rom for varig opphold, og minst ett soverom, vende mot stille side.

Området rundt Hennafeltet er mye benyttet til idrett, friluftsliv og rekreasjon. En akebakke like sør for Jevnebakken benyttes mye til aking og øvrige vinteraktiviteter vinterstid, og det er etablert flere turveger, turstier og skiløyper i nærområdet. Det er også, i forbindelse med nylig vedtatt reguleringsplan for E6 Roterud-Storhove, regulert inn ny gangforbindelse fra Vingrom sentrum ned til Mjøsa og Vingromdammen, som er et populært rekreasjonssted om sommeren.

Landskapsbilde, utforming og områdekarakter

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

Området rundt Hennafeltet består i dag av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger, samt industri på motsatt side av vegen. Bebyggelsen i nærområdet er bygget med tradisjonelle fargevalg, og med ulik takform. Eneboligene har hovedsakelig saltak, men det er også rekkehus med flate tak på tilliggende eiendom. Industribebyggelsen består av bygninger med flate tak. Den planlagte bebyggelsen er i planforslaget beskrevet som tilpasset stedets karakter, med god estetisk utforming og arkitektur. Ny bebyggelse vil i hovedsak følge

eksisterende bebyggelse, og det ønskes å skape et område med høy kvalitet som er godt tilpasset omgivelsene og Vingrom som et attraktivt sentrumsområde. I planbestemmelsene står det at det skal legges vekt på høy kvalitet på den arkitektoniske utforming og materialbruk, og at boligbebyggelsen skal ha et harmonisk arkitektonisk uttrykk i form av materialer, farger og volumer. Det skal fortrinnsvis benyttes tradisjonelle farger; ulike jordfarger, okergult, brunsvart eller rødt. Takmateriale med blanke flater eller skarpe farger tillates ikke. Takterrasser skal være tilbaketrukket fra fasadeliv, og skal tilpasses med hensyn til utforming og størrelse slik at den harmoniserer med bygget ellers, og kan ikke omfatte hele takflaten. Utendørs belysning skal begrenses og skal ha skjerming og lyse ned mot bakken slik at det ikke synes på lang avstand.

Barn og unges interesser

Det er avsatt lekeområder sentralt innenfor planområdet som sikrer gode muligheter for uteopphold og lek for barn, ungdom og voksne. Det skal være trafiksikker adkomst fra alle boliger til felles uteoppholdsareal og nærlekeplass. Utover dette er det mange områder for naturlig lek rundt det planlagte området, med muligheter for fiske, bading og friluftsliv. Videre er det kort gangforbindelse til Vingrom skole og barnehage, samt akebakker og ulike vinteraktiviteter om vinteren. Det er etablert flere turveger/turstier og skiløyper i nærområdet. Lav fartsgrense på fylkesvegen, fartsdempere, ivaretagelse av siktlinjer, samt gang- og sykkelveg bidrar til trafiksikkerhet i og forbi planområdet. Byplansjefens vurdering er at planforslaget godt ivaretar barn og unges interesser.

Adkomst og trafikale løsninger

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

Reguleringsplan for Hennafeltet overlapper nylig vedtatt reguleringsplan for E6 Roterud-Storhove. Den sørlige delen av planområdet planlegges derfor med videre etablert gang- og sykkelveg som kobles på eksisterende forbindelse nordover i retning Vingrom skole. Nåværende areal avsatt til gang- og sykkelveg vil strammes opp forbi planområdet, med tydelige skiller i form av kantstein og nødvendig oppmerking.

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

Det er lagt opp til parkering i egen garasje i de kjedede eneboligene, og parkeringsplass nord på området for øvrige boenheter og gjesteparkering. Planområdet ligger i parkeringssone 3, der det kreves 0,5-2 biloppstillingsplasser avhengig av størrelse på boenheter, jf. bestemmelse 1.6.2 i kommuneplanens arealdel. Planen legger opp til egne parkeringsplasser

for næringslokalet, samt opprettholdelse av kombinert buss- og parkeringslomme langs Paul A. Owrens veg. Byplansjefen vurderer at planen tilfredsstiller parkeringskravene.

Støy

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

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

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

Flom og overvannshåndtering

Planområdet omfattes ikke av flom- eller skredfare i NVEs kartdatabase. Det er likevel registrert dreneringslinjer og avrenning i området som kan medføre potensiell flomfare. Det er i planforslaget utarbeidet en overvannsplan som skal ivareta eventuelle nye flomveger som en konsekvens av planlagt utbygging for området. Dreneringslinjen som er identifisert i planområdet skal avskjæres av en horisontal infiltrasjonsgrøft langs områdets vestre grense. Infiltrasjonsgrøften vil ved normale nedbørmengder infiltrere avrenning til grunnen, men vil ha restkapasitet i overflaten til å føre avrenningen i sikker flomveg ut av planområdet.

Planlagt utbygging i Hennafeltet vil medføre økt avrenning fra planområdet grunnet økt andel tette flater. Det er utarbeidet overvannsplan, datert 02.10.2022, som viser hvordan overvannshåndteringen er tenkt løst i området. Oppsummert er det planlagt fordrøyning og infiltrasjon av overvannet innenfor planområdet, i tråd med Norsk Vanns tre-trinnsstrategi og Lillehammer kommunes overordnede overvannsplan. Alle beregninger er gjennomført med gjentakintervall på 200 år og konsentrasjonstid lik 10 min. Fordrøyning og infiltrasjon er foreslått i form av nedsenkninger og permeabel belegningsstein på bl.a. parkeringsarealer. Det ønskes å kombinere lekearealer og takflater med blå-grønne løsninger som naturlig vil rense, fordrøye og infiltrere overvann. Overvannsplanen ligger som vedlegg til planforslaget, og håndtering av overvann i henhold til overvannsplanen er forankret i reguleringsbestemmelsene. Byplansjefen vurderer at overvannshåndtering er ivaretatt innenfor planområdet.

Grunnforurensning

Det er i kommunens kartbase registrert fareområde for grunnforurensning i deler av planområdet, hensynssone H-390 – mulig grunnforurensning. Dette fordi det tidligere har blitt drevet tanking og oppbevaring av drivstoff på den sørlige delen av eiendommen. Det er etter krav i bestemmelse 2.8 i kommuneplanens arealdel utført kartlegging av grunnforurensning i området der det er foretatt totalt 7 prøvetakninger innenfor hensynssonen. Rapporten, utført av Labora AS og datert 24.02.2022, viser at det er en del metaller som kobber, krom og grunnstoffer registrert innenfor området, men at grenseverdiene ikke har høy nok normalverdi til å utgjøre fare. Prøvene viser at det ikke er registrert farlige masser på tomten, og at alle klassene og verdiene er registrert godt under normalverdien. Det trengs derfor ikke avbøtende tiltak for opparbeidelse av gode uteoppholdsarealer eller bebyggelse innenfor området. Hensynssone H_390 er derfor tatt ut da resultatene fra prøvetakningen viser at det ikke er fare for grunnforurensning i området. I reguleringsbestemmelsene er det likevel tatt forbehold om at dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven § 7. Opprydning av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse. Byplansjefen vurderer at grunnforholdene er tilstrekkelig utredet.

Eksisterende bebyggelse

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

Konklusjon:

Planforslaget tilrettelegger for fortetting av eiendommen 7/4/0/1 gjennom konsentrert 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, 14.03.2023

Gunhild Stugaard
Byplansjef

Mathilde Hjort
Rådgiver plan