

Saksframlegg

Saksb: Ingvill Helset

Arkiv: PLAN 2016p 17/3133-49

Dato:
10.03.2024

Saken behandles slik:

UTVALG	MØTEDATO	UTVALGSSAKNR
Plan- og miljøutvalg	19.03.2024	UPS-/
Kommunestyret	21.03.2024	KS-/

SLUTTBEHANDLING REGULERINGSPLAN - HØSTMÆLINGEN ØKOTUN

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Høstmælingen økotun med plankart datert 19.02.24 planbestemmelser revidert 28.02.24, og planbeskrivelse datert 28.02.24 vedtas.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 19.02.24
2. Reguleringsbestemmelser, 28.02.24
3. Planbeskrivelse, datert 28.02.24
4. Overvannsplan (Norconsult), datert 31.05.23
5. Kart tilhørende overvannsplan, datert 31.05.23
6. Kart VA-plan, datert 08.08.23
7. ROS-analyse, datert 19.02.24
8. Vegteknisk vurdering - Adkomstveg til Høstmælingen Økotun (Norconsult), datert 10.05.23
9. Tiltaksplan trafikksikkerhetstiltak, 30.11.23
10. Merknadsbehandling, 28.02.24
11. Merknader samlet
12. Illustrasjoner

Sammendrag:

Lillehammer kommune mottok den 28.02.24 komplett planforslag for detaljregulering av Høstmælingen Økotun, med inntil 30 nye boenheter.

Forslagsstillere ønsker å tilrettelegge for etablering av et økotun tilknyttet eksisterende gårdsbruk på Høstmælingen søre nedre, gnr. 85 bnr. 1 i Lillehammer kommune. Planforslaget er i tråd med det overordnede arealformålet i Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) og Kommunedelplan Lillehammer by – Byplanen 2020-2023 (2030).

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Bakgrunn:

Planarbeidet for Høstmælingen Økotun ble startet opp i 2015 og presentert i planutvalget første gang i januar 2016. Det ble kunngjort oppstart og planprogram ble lagt ut på høring i juni 2016.

Initiativet ble satt på vent pga oppstart av arbeid med Kommuneplanens arealdel (heretter KPA) 2020-2023 (2030) og Byplanen 2020-2023 (2030).

Fakta:

Planens formål

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av et økotun tilknyttet eksisterende gårdsbruk på Høstmælingen Søre Nedre, gnr. 85 bnr. 1 i Lillehammer kommune. Høstmælingen Økotun skal kunne gi rom for ca. 30 boenheter i tunløsninger, som får tilgang til ulike fellesfunksjoner og dyrking for selvhushold.

Planavgrensning

Planområdet ligger i Søre Ål i Lillehammer kommune. Planområdet grenser i nord til gnr/bnr. 85/6 i nord, gården Høstmælingen Nordre, i øst mot gnr/bnr. 85/2 Søre Høstmælingen, mot sør gnr/bnr. 66/3. Dette er alle landbrukseiendommer med drift. Mot vest grenser planområdet til boligområde ved Gjøstivegen, boligfelt Holshagen. Planområdet inkluderer i tillegg en del av Gjøstivegen.

Plangrunnlag

Gjeldende overordnet plan for området er Kommuneplanens arealdel (KPA) 2020-2023 (2030) og Byplanen 2020-2023 (2030). Området ligger som B16 i begge planene. Innenfor område B16 tillates det frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det er særlig krav til miljøoppfølging og konsekvenser av økt trafikk skal vurderes.

Planområdet faller i KPA og Byplanen innunder hensynssone H550_02 – landskap. Det er retningslinjer knyttet til hensyn for kulturlandskapet i området som oppfordrer til å ivareta det åpne kulturlandskapet. Videre faller området inn under hensynssone H320_01 – flomfare som innebærer at det skal gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare i forbindelse med regulering. Nødvendige sikringstiltak mot flom må avklares og evt tiltak må gjennomføres.

Området ble avsatt i KPA med formål fremtidig boligområde B16 – Høstmælingen Økotun og i Byplanen er det vestligste området avsatt med samme formål og merket B16.

Føringer i KPA og Byplanen for området er likelydende, det kreves felles reguleringsplan for området og det skal reguleres til spesialområde «Økotun». Det stilles særlige krav til prosess og miljøoppfølgingsprogram. Området skal etableres med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Konsekvenser av økt trafikk for myke trafikanter fra Fredrik Colletts veg

til planområdet skal vurderes og ev. nødvendige tiltak for trafikksikkerheten for myke trafikanter skal sikres. Behov for eget areal for fotgjengere skal vurderes. Krav om tilfredsstillende leke- og aktivitetsplasser, jf. føringer i Byplanen og KPA, skal stilles.

Planprosess

Planarbeidet for Høstmælingen Økotun ble startet opp i 2015. Forslagsstiller ble invitert til en presentasjon av konseptet i Planutvalget 14.01.2016. Etter vedtak i Planutvalget 12.05.2016, ble det kunngjort oppstart av reguleringsplan. Samtidig ble det lagt ut forslag til planprogram på høring og offentlig ettersyn. Kunngjøringen ble annonsert i lokalavisa 9. juni 2016. Planprosess ble satt på vent i påvente av prosess med KPA og Byplanen. Høstmælingen Økotun ble spilt inn i høringsprosessen. Byplanen og KPA ble vedtatt i 2020. Høstmælingen Økotun ble avsatt med framtidig boligformål.

Oppstartsmøte ble avholdt 08.01.21. Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble på nytt varslet den 12.02.2021 på Lillehammer kommune sine hjemmesider og ved kunngjøring i GD 15.02.2021. Det kom totalt inn 15 merknader til varsel om oppstart. Disse er oppsummert i planbeskrivelsen i kapittel 8 med plankonsulents kommentarer.

Planforslaget ble behandlet i planutvalget den 12.10.23. Det ble gjort følgende vedtak:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Høstmælingen Økotun, med planbeskrivelse datert 11.08.23, planbestemmelser datert 12.08.23, plankart datert 08.08.23 og overvannsplan med tilhørende kart, datert 31.05.23, legges ut til høring/offentlig ettersyn.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-11.
3. Planutvalget ber om at trafikksikker adkomst utredes nærmere og at det før sluttbehandling legges frem en plan med tiltak for å bedre trafikksikkerheten. Før sluttbehandling vurderes det også behov for utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver for å sikre eventuelle trafikkforbedringstiltak.
4. Planutvalget ber om at det vurderes å redusere kravet til parkeringsplasser fra arealplanens bestemmelser, § 1.6.

I løpet av høringsperioden ble tiltaksplan for trafikksikkerhetstiltak (Norconsult 30.11.23) ettersendt og høringsfrist ble utsatt. Ny høringsfrist ble satt til 05.01.24.

Høring/offentlig ettersyn

Etter høring og offentlig ettersyn mottok kommunen 12 innspill hvorav 6 er fra offentlige myndigheter. Innspill og merknader er gjennomgått i møte med konsulent og komplett planforslag ble mottatt 19.02.24. Merknadene er sammenfattet og kommentert i vedlegg 10. Merknadene i sin helhet finnes i vedlegg 11.

Det er flere innspill som peker på trafikksikkerhet som en utfordring, og på hva økt trafikk vil få av betydning for boligområdet og vegens standard. Naboer og oppsittere i Gjøstivegen er kritiske til hvilke konsekvenser etablering av økotun vil medføre for trafikkøkning og trafikksikkerhet. Innlandet fylkeskommune (IFK) viser til utført trafikksikkerhetsvurdering, men savner en beskrivelse av tilbud for syklende og gående, med vekt på skoleveg. Det bør vurderes om det er behov for å rydde vegetasjon for å ivareta friskt langs adkomstvegene, eller også flere veglys. Dette må eventuelt tas inn som rekkefølgekrav. Statens vegvesen

(SVV) som myndighet for trafikksikkerhet uttrykker at alle tiltakene i trafikksikkerhetsvurderingen støttes og anbefaler disse inntatt i planen.

Konsekvensutredning og ROS-analyse

Planområdet er konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplanens arealdel og byplanen. Planen utløser ikke krav om ny konsekvensutredning. ROS-analyse er utarbeidet og ligger vedlagt.

Beskrivelse av planforslaget

Konsulent for planforslaget er Norconsult AS. Forslagstiller er grunneiere på Høstmælingen Søre Nedre (gnr/ Bnr 85/11) Njål, Jartrud, Hogne og Lagina Høstmælingen.

Planområdet ligger omtrent 2,5 km sør for Lillehammer sentrum. Eiendommen sokner til Søre Ål barneskole og Åretta ungdomsskole, som ligger henholdsvis 2 og 1,2 kilometer unna. Det er videre 1,2 km til barnehage ved Engesvea, ca. 2,2 km til Lillehammer Vgs sør.

Omkringliggende arealer består i hovedsak av dyrka mark og skog, samt et mindre boligområde. Innenfor planområdet er det et gårdsbruk. Gårdsbruket ligger i bakre (østlige) del av planområdet og kommer ikke i konflikt med utbyggingsområdet.

Planområdet ligger vestvendt, med god utsikt over byen og omkringliggende områder. Området har gode lys- og solforhold. Det er utført en enkel sol/ skyggeanalyse som viser at det ikke er bygninger eller landskap som er til hinder for solinnfall.

Det er vegadkomst fra Fredrik Collets veg, via Simen Fougners veg og inn til planområdet på Gjøstivegen. Fredrik Collets veg knytter seg til fylkesvegnettet ved Messenlivegen (fylkesveg 216) i nord og Åsmarkvegen (fylkesveg 2536) i sør.

Tilgjengelighet til kollektivtransport er innen gangavstand da nærmeste busstopp som ligger i Fredrik Collets veg er ca. 400 m fra gårdstunet. Området ligger med gangavstand til matbutikker, tur- og friluftsområder og turstier starter like ved planområdet. Planområdet ligger i nærhet til aktivitetsområder som for eksempel Engesvea nærmiljøpark. Det er etablert gang- og sykkelveg langs hovedfartsåren inn mot byen.

Reguleringsbestemmelsene åpner for konsentrert småhusbebyggelse i områdene BK 1-3 med inntil 50 % BYA. Det tillates mønehøyde på inntil 8,5 meter i samsvar med overordna plan.

Flom og overvann

Det er utarbeidet en overvannsplan (vedlegg 4) som identifiserer sårbare punkt og områder, samt inneholder en vurdering av flomveier. Overvannsplanen viser hvordan overvannshåndteringen er tenkt løst innenfor planområdet. Denne er utført i henhold til gjeldende overvannsplan for Lillehammer kommune, og er forankret i planbestemmelsene som rekkefølgekrav og krav til byggesøknad.

Kommuneplanens arealdel viser flomfare ved en dam ved gården, belagt med hensynssone H320_01 i gjeldende plan, omtalt som gårdsdammen. Bestemmelse knyttet til denne er krav om kartlegging og vurdering av flomfare og utarbeidelse av eventuelle nødvendige flomsikringstiltak. Generelt i Lillehammer kommune skal vann som genereres innenfor planområdet fordrøyes lokalt, da overbelasting nedstrøms områder og kommunalt overvannsnett skal unngås.

Gårdsdammen fungerer i dag som et åpent fordrøyningsmagasin for overvann som blir samlet i grøfta i overkant av de øverste jordene på gården, da det går et lukket rør fra grøfta og ned til området i overkant av dammen. Det er kunnskap om at vannet i dammen normalt ikke stiger mer enn ca. 1-2 meter under toppen av de oppfylte massene i nedkant. Den har således kun utløp i løsmassene gjennom fyllinga, selv i en ekstrem nedbørsituasjon. Hensynssonen er derfor ikke videreført i planforslaget.

De inngrepene som utbyggingen i planområdet medfører, vil potensielt endre dreneringen og flomavrenningen i og fra området. Nedstrøms bebyggelse og infrastruktur er generelt sårbar ved flomhendelse, og NVE anbefaler at økt flomvannføring unngås. Et viktig prinsipp er at en utbygging ikke skal øke flomvannføringen til nedstrøms områder. Det er gitt bestemmelser for at takvann og overvann skal håndteres innenfor hvert enkelt område. Type håndtering skal tilpasses det enkelte område, men dette kan være grønne tak, infiltrasjon eller fordrøying. Overvann skal håndteres lokalt, naturbasert og med åpne løsninger. Løsning skal dokumenteres i byggesøknad og skal følge prinsipper som framkommer i overvannsplan utarbeidet av Norconsult (vedlegg 4).

Adkomst og trafikale løsninger

Adkomst til planområdet er fra Fredrik Collets veg via Simen Fougner's veg til Gjøstivegen. Ankomsten går gjennom Holshagen boligfelt. Fredrik Collets veg er lavhastighetsveg med gang- og sykkelveg og belysning. Simen Fougner's veg er en boligveg uten fortau eller gang- og sykkelveg. Vegen er belyst med gatelys og har fartsgrense på 30 km/t. Simen Fougner's veg og Gjøstivegen er oppgradert de senere år, og ble i 2019 asfaltert med minimum 3,5 meter bredde i henhold til dagjeldende krav. Videre ble det etablert gatelys langs hele den asfalterte strekningen, og det er etablert en snuplass i enden av den kommunale delen av Gjøstivegen.

Vegteknisk vurdering (Vedlegg 8, Norconsult 10.05.23) har sett på tekniske og trafiksikkerhetsmessige konsekvensene for etablering av økotunet. Det er gjort en analyse av vegen og trafikken for å avklare vegklasse, jfr. Statens vegvesens håndbok N100 (2022). Denne analysen konkluderer med at Gjøstivegen tilhører vegklasse L2 da dette er adkomstveger til grender med fartsgrense inntil 50 km/t og en årsdøgnstrafikk (ÅDT) under 300. Både Simen Fougner's veg og Gjøstivegen har en fartsgrense på 30 km/t. Veger klassifisert med L2 er veger som skal ha bredde 3,5 – 4,5 meter og som inviterer til lav fart. Denne fartsbegrensningen brukes gjerne i boligområder hvor myke trafikanter ikke er separert fra kjørende med egne løsninger, for eksempel med fortau. I denne typen gater og veger er hovedprinsippet at trafiksikkerheten ivaretas ved å holde farten nede, og at alle trafikanter skal tilpasse seg hverandre og vise hensyn. For å få dette til, er det viktig at vegbredden ikke er for stor.

Det må likevel tas høyde for at det kan bli noe mer trafikk i Gjøstivegen i fremtiden. Norconsult har beregnet en ÅDT for Høstmælingen Økotun, gitt 30 nye boenheter, til ca. 120. Den beregnede trafikkmengden vil fordele seg over hele døgnet, men morgen og kveld vil erfaringsmessig ha mer trafikk enn resten av dagen og da vil trafikken i hovedsak være i samme retning. Med utgangspunkt i dimensjoneringsklasse L2, konkluderer vegteknisk vurdering med at den økte trafikkmengden ikke vil ha vesentlig betydning for trafikkavviklingen, verken i Fredrik Collets veg, krysset med Simen Fougner's veg eller i forhold til trafikken på lokalvegnettet frem til Høstmælingen økotun.

I krysset med Fredrik Collets veg er det godt tilrettelagt for myke trafikanter, og en økning av trafikken i Simen Fougners veg i den størrelsesorden Høstmælingen økotun utgjør vil ha minimale konsekvenser for trafikksikkerheten i dette krysningspunktet. Det øvrige lokalvegnettet frem til utbyggingsområdet har en utforming og vegbredde som tilfredsstillende kravene i dimensjoneringsklasse L2.

Alternativ adkomstløsning

I planprosessen er det vurdert alternativ adkomst til Høstmælingen økotun. Alternativet som har blitt vurdert går over eiendom gnr/bnr 66/492, mellom Gjøstivegen 5 og 7, og videre nord for vegen dreier sør. Med bakgrunn i det terrenginngrepet som dette vegalternativet ville ha medført, samt behov for støttemurer og utfordringer med bl.a. adkomst til Gjøstivegen 6, har den alternative adkomstvegen ikke blitt vurdert videre i planarbeidet.

Tiltaksplan trafikksikkerhetstiltak, 30.11.23 (vedlegg 9)

Tiltaksplanen inneholder vurdering av trafikksikkerhetstiltak for å bedre trafikksikkerheten i adkomstvegen til Økotunet. Her foreslås rekkefølgebestemmelser til planen som er inntatt i reguleringsbestemmelsene. Disse skal gjennomføres før anleggsstart.

Økotun

Et fellestrekk ved økolandsbyer/ -tun er bruk av økologiske dyrkningsprinsipper, kombinert med sosiale og inkluderende boformer. Det er i planforslaget lagt inn bestemmelser som søker å sikre at planforslaget for Høstmælingen økotun svarer opp føringer i overordnet plan. Reguleringsplanforslaget for Høstmælingen økotun henter inspirasjon fra lignende planer når det gjelder utforming av bestemmelser og føringer.

Innenfor gjennomføringssone H820_1-3 skal det bebygges med økotun-boliger iht. de rammene som er gitt i overordnet plan, samt egne bestemmelser jfr. pkt. 3.1. De to sørlige tunene er tenkt utformet med et spenn av boligtyper for ulike behov og alder. Her vil det være aktuelt med både enkelthus og rekke-/kjedehus. Det nordligste tunet, som er ligger litt avskjernet, er tenkt forbeholdt enkelthus for familier. Lekeplass er derfor anlagt nærmest dette området. Dette vil framkomme av utomhusplanen som iht rekkefølgebestemmelsene skal utarbeides før rammetillatelse. Sammensetningen av boligstørrelse skal være varierende slik at økotunet kan tiltrekke seg en variert sammensetning av beboere.

Gjennomføringssone H820_4 skal benyttes til økologisk dyrking, med mulighet for spesiell tilrettelegging for parsellhagebruk eller lignende for beboere i økotunet. Her har beboerne rett (men ikke plikt) til å benytte økologisk grønnsaksproduksjon. Fellesarealer beplantes med nyttevekster og skjøttes økologisk.

Det er et krav at byggematerialer primært skal velges ut fra økologiske forutsetninger. Det innebærer gjenbruk av materialer, mer bruk av fornybare og gjenbrukbare naturmaterialer. Det er i planbestemmelsene (pkt 4.4.1) satt krav om livsløpsregnskap som dokumenterer et lavest mulig fotavtrykk. Videre er det krav om at minimum 50% av bygningsmaterialene som benyttes skal kunne ombrukes og/eller resirkuleres (pkt 3.1.2). Felles redskap og utstyr til dyrkning og foredling sikrer lavere klimaavtrykk og lavere individuelle driftsutgifter. Det er en del av økotun-konseptet at det etableres bytte/låneordninger. Tilsvarende med felles investeringer.

Energikilde innenfor økotunet skal kunne være fornybar. Det er satt krav i planbestemmelsene (Pkt 2.7) at minimum 50% av energien til boligene (varme, elektrisitet)

skal hentes gjennom lokale fornybare energikilder som solenergi, berg-/jordvarme, bioenergi og/eller varmegjenvinning av vann og/eller luft.

Det etableres tun med lekeplasser med naturpreg. Området er knyttet til eksisterende turløypenett. Grøntdrag beholdes, med trær og kantvegetasjon i buffersonen mot landbruksarealene. Økotunets beboere vil gjennom vedtektsfestet dugnadsinnsats bidra til å holde stier, lekeareal og buffervegetasjon i hevd.

Planforslaget inneholder bestemmelser (pkt 4.4) om at det skal utarbeides et livsløpsregnskap og utføres en artsregistrering for utbyggingsprosjektet som dokumenterer hvordan man oppnår best mulige løsninger i forhold til klimagassutslipp og naturmangfold som påvirkes av de planlagte tiltakene.

Lekeplass og barn og unges interesser

Lekeplassen er plassert mellom boligområde 2 og 3 og skal være basert på naturlige materialer. Lekeområdet ligger sentralt til slik at lekeplassen enkelt kan nås fra begge områdene. I henhold til rekkefølgebestemmelsene skal lekearealene være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boområdene. Videre er lekeplassens størrelse iht KPA/ Byplanens bestemmelser for nærlekeplass da det skal etableres inntil 30 enheter innenfor økotunet.

Parkering

Planområdet for Høstmælingen økotun ligger delt mellom parkeringszone 2 og 3 i kommuneplanens arealdel/ Byplanen. For vurderingen av krav til antall parkeringsplasser har det blitt lagt til grunn at planområdet i sin helhet ligger innenfor zone 3 og ikke en kombinasjon av zone 2 og 3. Det er derfor foreslått en reduksjon i parkeringskravene som følge av at planforslaget forholder seg kun til zone 3. Dette gir en reduksjon for 2-roms på 0,2 parkeringsplasser og for 3-roms og større enheter, en reduksjon på 1 parkeringsplass. Det foreslås å tillate 0,2 gjesteparkingsplasser pr boenhet. Parkeringsplassene samles til et felles parkeringsområde for å unngå unødvendig kjøring internt i økotunet. Byplanen og KPA legger føringer for ladepunkt for el-bil og el-sykkel og det er krav om lademuligheter. Det avsettes parkeringsplasser for dekning av delebil-løsningen som skal etableres.

Renovasjon

Det er avsatt areal til renovasjonsanlegg ved innkjøring til området. Det er lagt opp til molokk-løsning med areal for snuplass for renovasjonsbil ved siden.

Vurdering:

Forholdet til overordna plan

KPA og Byplanen krever at området etableres med økotun og at vanlige boliger ikke tillates. Utformingen av Økotunet i Høstmælingen er basert på føringer i KPA og Byplanen og skal bidra til fremtidens byutvikling. Området skal ha et gjennomgående bærekraftperspektiv med delingsløsninger og arealer for dyrking som gjør det mulig for beboerne å leve i et sosialt fellesskap og med lavere klimamessig fotavtrykk enn ordinære boliger.

I konsekvensutredningen til KPA er det foreslåtte arealet for boliger angitt med god bokvalitet, gode solforhold og utenfor støvsone. Planforslaget er i tråd med de føringer og krav som er gitt i KPA og Byplanen.

Økotun-konseptet

Området er vurdert som egnet til å etablere økotun med de funksjoner og kvaliteter som befinner seg på området. Det er lagt opp til en variasjon av boligtype og størrelse slik at økotunet tiltrekker seg familier av forskjellig størrelse og sammensetning. Dette vil være en styrke for økotunet. En slik boform og delingskultur som det legges opp til i økotunet vil sannsynligvis kunne veie noe opp for avstanden til funksjoner man finner i bykjernen, da ideen er at tunet danner sitt eget samfunn.

Det avsettes areal til felles sykkelparkering under tak nært inngang til boliger og/ eller i tilknytning til garasjer. Det tilrettelegges for lademuligheter for el-sykkel og for sikker oppbevaring. Tilrettelegging for antall parkeringsplasser og antall plasser til lading for både bil og sykkel gjenspeiler og forsterker økotunkonseptet.

Lekeplass og barn og unges interesser

Det vurderes at barn og unges interesser er godt ivare tatt i planforslaget. Lekeplassens størrelse og beskaffenhet vurderes til å være i tråd med overordna føringer.

Friluftsliv og folkehelse

Umiddelbar nærhet til stier og løypen gir gode turmuligheter både på beina og på sykkel. På vinterstid er det òg mulighet til å gå på ski ikke langt fra planområdet. Ifølge konsekvensutredningen i KPA er planområdet ikke i konflikt med friluftsområder, og det ligger ikke friluftsområder innenfor planavgrensningen. Planområdet er i all hovedsak omkranset av grøntområder i form av landbruk og skog, og hellingen mot sørvest gir gode solforhold. Det er utarbeidet en illustrasjon som viser turveier og grønnstrukturer i området. En enkel oversikt over turveier og grønnstruktur i området er illustrert i vedlegg 12.

Med bakgrunn i overstående vurderes økotunet som godt tilpasset områdets friluftsmuligheter. Området ligger nært natur og løypenett og lett tilgjengelig for friluftaktivitet.

Landskapsbilde

Hele området rundt planområdet er gjennom KPA belagt med hensynssone H550_02 – hensyn landskap – Kulturlandskap. Med denne følger retningslinjer som sier at kulturlandskapet hensyntas ved regulering og gjennomføring av tiltak. Hensynssonen er ikke videreført da hensynssonens hensikt er ivaretatt i planforslagets kart og bestemmelser.

Det er utarbeidet en enkel landskapsanalyse som er en del av planbeskrivelsen. Denne viser at planområdet i liten grad vil oppleves som ruvende da fjernvirkningen er ubetydelig. Landskapsanalysen viser at utbyggingens plassering i landskapsrommet gjør at planlagt bebyggelse i stor grad skjermes av terrengformer mot sør, og i større grad framstår i sammenheng med boligområder i utkanten av Lillehammer sentrum. Landskapshensyn er ivaretatt i planen da tiltaksområdet er gitt en god plassering og landskapstilpasning.

Dyrka mark og jordbruk

Dyrka marka på Høstmælingen sør nedre skal kunne drives og holdes i hevd. Dette er en premissgiver for plassering av boligene og andre bygninger i planområdet. Økotunet skal ikke være til hinder for dagens gårdsdrift. Dyrka mark på område J2 opprettholdes som i dag. På område J1 har beboere i økotunet rett, men ikke plikt, til å dyrke. Dersom det ikke er av interesse for beboerne, skal området dyrkes av eiere av gården.

Økotunkonseptet slik det er lagt opp til i planforslaget, er ikke til hinder for dagens gårds- og jordbruksdrift og det legges ikke beslag på dyrka mark.

Trafikksikkerhet og trafikale løsninger

Utbygging av økotun på Høstmølingen vil føre til noe større trafikkbelastning på de lokale vegene i og ved planområdet. Det er derfor utarbeidet trafikksikkerhetstiltak som skal gjennomføres i forkant av etableringen av økotunet. Dette er tiltak som kommer alle brukere av området til gode; både beboere og gjennomreisende. Trafikksikkerhetstiltakene er tatt inn i reguleringsbestemmelsene som rekkefølgekrav.

Planprosessen har hatt et stort fokus på trafikksikkerhet og det å komme fram til akseptable løsninger. Med innhentet kunnskap fra befaringer, fagrapporter og tiltaksplan vurderes det at trafikksikkerhet for alle brukergrupper er tilstrekkelig ivaretatt ved at anbefalte tiltak legges inn rekkefølgebestemmelser for å ivareta trafikksikkerhet.

Parkering

Parkeringskravet gjenspeiler overordna kommunale, regionale og nasjonale strategier og mål om å redusere bilbruk, jf. også Planutvalgets vedtak ved første gangs behandling. I tillegg gjenspeiler dette økotunets intensjon om bildeling, om å fremme bærekraftige løsninger og bruk av ikke-fossilt drivstoff.

Universell utforming

Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle, noe som er sikret i planbestemmelsene. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Det er vurderert at planen sikrer god tilgjengelighet og universelt utformede løsninger som er bra for alle.

Flom og overvann

Flomveger og overvannshåndtering er synliggjort i plankartet med hensynsone H190 og ROS analysen er oppdatert. Plan for overvann, vann og avløp skal godkjennes før det gis rammetillatelse innenfor byggeområdene. Planen skal bygge på prinsipper fra overvannsplanen. Områder som lekeplass m.m. innenfor planområdet skal etableres med permeable flater for å ivareta fordrøyning av overvann, flom og overvannshensyn vurderes å være ivaretatt i planen.

Konklusjon:

Planforslaget tilrettelegger for utvikling av økotun i tråd med KPA og Byplanen. I planforslaget legges det vekt på samfunnsmessige fordeler, som at økotunet skal utvikles med delingsløsninger, dyrkingsmuligheter og tiltrekke seg beboere i alle aldersgrupper og i ulike livssituasjoner.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplanen for Høstmølingen økotun vedtas.

Lillehammer, 11.03.24

Tord Buer Olsen

Lars Rudi

Kommunedirektør

Kommunalsjef