

Saksframlegg

Saksb: Mathilde Hjort

Arkiv: PLAN 2018p021e08 18/1908-28 Dato:
04.04.2024

Saken behandles slik:

UTVALG	MØTEDATO	UTVALGSSAKNR
Kommunestyret	18.04.2024	KS-/
Plan- og miljøutvalg	18.04.2024	UPS-/

SLUTTBEHANDLING - DETALJREGULERING - EINAR SANDBERGS VEG 2

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Einar Sandbergs veg 2, med planbeskrivelse datert 22.12.2022, reguleringsbestemmelser datert 25.05.2023 og plankart datert 08.11.2022 vedtas.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 08.11.2022
2. Reguleringsbestemmelser, datert 25.05.2023
3. Planbeskrivelse, datert 22.12.2022
4. Overvannsnotat, datert 22.12.2022
5. Støyrapport, datert 03.11.2022
6. ROS-analyse, datert 03.11.2022
7. Sol- og skyggestudie, datert 05.01.2022
8. Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer
9. Høringsuttalelser i sin helhet
10. Bygningsvernrapport/tilstandsvurdering, datert 12.09.2023
11. Takst på restaurering, datert 22.02.2024

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse, med inntil 8 nye boenheter. Planforslaget er i tråd med det overordnede arealformålet i Kommunedelplan Lillehammer by – Byplanen 2020-2023 (2030). Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Bakgrunn:

Lillehammer kommune har mottatt planforslag for detaljregulering av Einar Sandbergs veg 2. Området er i Byplanen satt av til boligbebyggelse – nåværende, der det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Hensikten med planen er å tilrettelegge for leiligheter fordelt på to frittstående bygg. Det planlegges å bygge to firemannsboliger, med totalt 8 leiligheter på eiendommen.

Fakta:

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger like sør for Lillehammer sentrum, og har adresse Einar Sandbergs veg 2. Området bestod tidligere av tre eiendommer, som i dag er slått sammen til én, med gnr/bnr 63/19. Planområdet er i dag regulert til bolig, og er omkranset av boligområder.

Plangrunnlag

Gjeldende overordnet plan for området er Kommunedelplan Lillehammer by – Byplanen 2020-2023 (2030), vedtatt 26.03.2020. I Byplanen er området som nå ønskes regulert avsatt til boligbebyggelse – nåværende. I forarbeidene til Byplanen ble det gjennomført en fortetningsanalyse for nye boligområder innenfor Byplanens område. Analysen beregner et teoretisk potensial for bolig- og næringsfortetting, og er oppsummert på side 11 i planbeskrivelsen med temakart «Fortetningsanalyse – teoretisk potensiale». I temakartet er området som nå ønskes regulert markert med «Fortetting – bebygde områder», og er beskrevet i analysen som et område som bør fortettes med opp mot 14 boenheter. Planområdet faller i Byplanen innunder hensynssone H410 Konesjonsområde for fjernvarmeanlegg, der det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for ny bebyggelse med bruksareal over 250 m². Tilknytningsplikten gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet, og summen av rekken/enhetene overskrider BRA over 250 m², jf. bestemmelse 4.10.2.

Planprosess

Kommunen mottok planinitiativ 01.02.2018, og oppstartsmøte ble avholdt 16.02.2018. Forslagsstiller varslet om oppstart ved brev til berørte parter 10.04.2018, samt på Lillehammer kommune sine hjemmesider, og ved kunngjøring i GD 11.04.2018. Det kom inn 5 skriftlige merknader til varsel om oppstart. Kommunen mottok komplett planforslag med overvannsplan 23.12.2022. Planforslaget ble lagt ut til høring/offentlig ettersyn etter vedtak i Planutvalget 16.02.2023, med høringsfrist 12.04.2023. Det har kommet inn totalt 3 merknader/innspill. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 8, og gjengitt i sin helhet i vedlegg 9.

Da planen var oppe til sluttbehandling i Kommunestyret 14.06.2023, ble saken sendt tilbake til administrasjonen etter følgende vedtak:

Kommunestyrets vedtak:

Endringsforslag til innstillinga frå planutvalet, punkt 1

Forslag til reguleringsplan for Einar Sandbergs veg 2, med planbeskrivelse datert 22.12.2022, overvannsnotat datert 22.12.2022, reguleringsbestemmelser datert

25.02.2023 og plankart 08.11.2022 sendes tilbake til administrasjonen. Det bes om ny vurdering av den historiske verdien til den eksisterende bygningen.

Planavgrensning

Planområdet grenser i nord mot boligeiendommene gnr/bnr 63/57 og 63/28, med adresse hhv Messenlivegen 8 og Einar Sandbergs veg 4. Planområdet grenser i vest mot Messenlivegen og i øst mot Einar Sandbergs veg. Mot sør grenser planområdet mot tilleggsareale til Messenlivegen, med undergang under fylkesvegen. Planområdet består i hovedsak av eiendommen gnr/bnr 63/19, samt deler av Einar Sandbergs veg med gnr/bnr 63/103, 63/256, 63/126 og 63/167. Det totale arealet for eiendommen som ønskes regulert er 3,0 daa. Av det totale arealet utgjør 1,3 daa til bebyggelse og anlegg; boligformål.

Krav om konsekvensutredning

Planområdet er konsekvensutredet i forbindelse med Kommunedelplan Lillehammer by – Byplanen 2020-2023 (2030). Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav om ny konsekvensutredning.

Bokvalitet

Eiendommen som søkes regulert ligger sentralt og rett sør for sentrum, med gode bussforbindelser og noen minutters gange til både gågata, Maihaugen og turområder. Langs Messenlivegen er det etablert gang- og sykkelveg helt inn til Lillehammer sentrum. Eiendommen sokner til Søre Ål barneskole og Åretta Ungdomsskole, som ligger henholdsvis 2,3 og 1,5 kilometer unna. Nærmeste barnehage, Øversveen, ligger 700 m unna. Terrengets helning mot vest gir gode lys- og solforhold på eiendommen. Samtlige av de 8 boenhetene planlegges med stille side, og det er i planbeskrivelsen gjort rede for tilfredsstillende innvendige lydnivå. Felles parkering i nærhet til adkomst vil sørge for et bilfritt miljø rundt og mellom bygningene, og sikre trafiksikker adkomst til uteoppholdsarealer.

Lekeplassen for de yngste er plassert mellom bodene i det nordøstlige hjørnet av planområdet. Dette vurderes å være en godt skjermet plassering både med tanke på støy og sikkerhet. I henhold til rekkefølgebestemmelsene skal lekearealene være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Lekeplassen skal opparbeides med lekeapparater for de minste barna, og det er satt av plass til sosial samlingsplass som opparbeides med benker og stoler. Det er i tillegg planlagt grøntarealer foran og mellom boligbyggene som opparbeides som en helhetlig grønnstruktur. Hver leilighet vil ha tilgang til egen privat terrasse i front av byggene, slik at hver leilighet er sikret egen privat uteplass.

Støy

De deler av planområdet som ligger langs Messenlivegen omfattes av rød støysone, mens øvrige deler er i gul støysone på kommunens temakart for samfunnssikkerhet. Det er utarbeidet støyrapport for planområdet. Støyrapporten, datert 03.11.2020, er utarbeidet av Gjermund Holøyen i Rådhuset Vingelen, og følger som eget vedlegg til planforslaget. Som grunnlag for utredningen er Klima- og miljødepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442» lagt til grunn. Det er gjort beregninger med fremskrevne trafikk tall for 2030, og støykart ligger som vedlegg til støyrapporten. Beregningene viser at planområdet er moderat støyutstatt, og ligger delvis i rød, delvis i gul og delvis i hvit støysone. Eksisterende støyskjerm mot Messenlivegen gir god effekt i 1,5 m høyde. Planlagt bebyggelse ligger utenfor rød støysone ifølge rapporten, og beregningene viser at begge bygningene har tilgang til stille side i begge etasjer. Etasjene vil seksjoneres på en måte som

sørger for at begge enheter i hver etasje har tilgang til stille side. Det er i planbeskrivelsen redegjort for at innendørs lydnivå vil bli tilfredsstillende i henhold til TEK17.

Etter merknad fra Statsforvalteren i Innlandet er det lagt inn en presisering i bestemmelsene som sikrer at alle boenheter skal ha stille side, og at støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021 tabell 2 gjelder for planen.

Lekeplass er planlagt i det nordøstlige hjørnet av planområdet, på den mest støyskjermede delen av eiendommen. I rekkefølgekravene i planbestemmelsene er det satt krav til at tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsareal og lekeplass skal dokumenteres i forbindelse med byggesøknaden.

Landskapsbilde, utforming og områdekarakter

Området rundt Einar Sandbergs veg består i dag hovedsakelig av villabebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. På andre siden av Messenlivegen er det regulert et boligområde med konsentrert småhusbebyggelse, med maksimal gesimshøyde ved flate tak på 6,1 til 8,1 meter, avhengig av delområdet. Boliger i umiddelbar nærhet til Einar Sandbergs veg har varierende høyder, men flere har gesimshøyde over 7 meter, inklusive eksisterende bolighus som søkes revet innenfor planområdet. Den foreslåtte regulerte gesimshøyden på 7 meter vil i så måte ikke bryte med strøkets karakter, og vil med flate tak bli mindre dominerende enn eksisterende bygning på eiendommen. Bygningene planlegges bygget i materialer som svarer til områdets karakter, det vil si hovedsakelig bruk av tre i fasadene, og vil ligge forholdsvis lavt i terrenget med maksimalt to etasjer.

Ved planutvalgets vedtak om å legge planen ut til høring/offentlig ettersyn, ble det bedt om at høringspartene skulle vurdere strøkets karakter. Det er kun Innlandet fylkeskommune som har vurdert dette i sitt høringssvar. De bemerker at det er gjort et arbeid med å bryte ned bygningsvolumene i mindre volum for bedre å gli inn i strøkets karakter, men vurderer at en ikke oppnår dette med en utbygging slik det er vist i planforslaget. Det pekes også på at det kun er et mindretall nyere boliger i nærområdet med flatt tak. Det er i forarbeidene til Byplanen og av myndighetene lagt føringer for høyere fortetting av planområdet. I fortettingsanalysen som ble utført i forbindelse med forarbeidene til Byplanen ble det vist til at planområdet har et potensiale på inntil 14 boenheter. Planprosessen har imidlertid vist at potensialet for fortetting ligger noe lavere om en skal legge til grunn for konsentrert småhusbebyggelse i form av mindre trehus slik områdekarakteren er rundt Einar Sandbergs veg. For å kunne oppfylle disse føringene om høyest mulig fortetting, og samtidig sikre gode uteoppholdsarealer og lekeplass, er det kommet frem til en løsning med to bygningsvolumer. For å skape et minst mulig massivt inntrykk, er disse holdt i to etasjer med en gesimshøyde som sammenfaller med strøkets karakter. Dersom man legger til saltak vil bygningene fremstå mer voluminøse og ta mer utsyn fra bakenforliggende eiendommer.

Adkomst og trafikale løsninger

Adkomst til planområdet er fra Einar Sandbergs veg på en forholdsvis flat og oversiktlig strekning. Det er i dag ikke spesiell risiko knyttet til gående og syklende langs Einar Sandbergs veg, og ettersom prosjektet legger til rette for trafikksikker adkomst internt i feltet, anses dette å endres lite i forbindelse med utbygging av eiendommen. Det må likevel tas høyde for at det kan bli noe mer trafikk i Einar Sandbergs veg i fremtiden, og Lillehammer kommune har derfor fremsatt krav om at det skal legges inn areal til fortau parallellt med Einar Sandbergs veg 2. Fortauet vil øke trafikksikkerheten for myke trafikanter

lengre opp i ve-gen, og en utbygging vil følgelig ikke øke sjansen for uønsket hendelse. Fortauet er regulert inn med 2,0 m bredde, og er forankret i planbestemmelsene.

På plankartet er adkomst lagt omtrent der adkomsten ligger i dag, og denne leder direkte inn på regulert parkeringsareal med planlagt carportanlegg. Planområdet ligger i Byplanen innenfor parkeringszone 2, der det stilles krav om parkering til 0,5 – 1,0 bil per boenhet, avhengig av antall rom i boenhetene. Ved etablering av 8 boenheter vil det si inntil 8 biloppstillingsplasser, noe som utgjør et areal på ca. 144 m². Planen legger opp til parkering i umiddelbar nærhet av adkomsten, noe som sørger for trafikksikker adkomst til boligene, lekeplass og øvrige uteoppholdsarealer. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav til dokumentasjon av illustrasjonsplan for utforming av adkomstveg, parkeringsplasser og renovasjon.

Innlandet fylkeskommune og Statsforvalteren i Innlandet har i sine høringssvar stilt spørsmål om hvorvidt parkering under bakken er vurdert. I parkeringsbestemmelsene i Byplanen står det at for nye utbyggingsprosjekter i sone 1 og 2 skal parkering primært legges under bakken, jf. bestemmelse 1.5.12. Det anses ikke som hensiktsmessig å kreve parkering under bakken i dette tilfellet, da det grunnet terrengforhold og topografi vil kreve uforholdsmessig mye terrenginngrep sett i forhold til antall parkeringsplasser.

Etter befaring 30.06.2021 med plankonsulent, forslagsstiller, GLØR og tjenesteområde Veg og trafikk i Lillehammer kommune, ble det enighet om å etablere felles trillecontainere ved innkjøringen til området, slik at GLØR sine biler kan stoppe i avkjøringen og tømme containerene. Renovasjonsordningen skal være opparbeidet og godkjent av GLØR før ny bebyggelse tas i bruk, jf. rekkefølgekravene i planbestemmelsene.

Flom

Planområdet i Einar Sandbergs veg 2 er ikke flomutsatt slik det ligger i dag. Oppstrøms for planområdet er det heller ikke kjente problemområder som påvirker området negativt eller utsetter området for en overordnet flomrisiko som må hensyntas i planleggingen. Aktsomhetskart som viser flomfare, flomveger og dreneringslinjer er vedlagt i overvannsnotatet som vedlegg 4. Ettersom det ikke er registrert spesielle forhold knyttet til flom hverken i planområdet, oppstrøms eller nedstrøms, er det vurdert at det kun er behov for å redegjøre for hvordan overvann som genereres på egen tomt skal håndteres. Dette er redegjort for i eget overvannsnotat.

Overvann

Det er utarbeidet en prinsipiell overvannsplan som 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. Vann som genereres innenfor planområdet fordrøyes lokalt, da det ikke er ønskelig å belaste nedstrøms området og fortrinnsvis ikke kommunalt overvannsnett.

Nederst på tomten er det regulert 600 m² uteoppholdsareal, i tillegg til øvrig uteoppholdsareal rundt de planlagte bygningene. På dette arealet er det tenkt etablert et naturlig fordrøyningsbasseng eller fordrøyningsbed som en del av den naturlige grønstrukturen på tomten. Dette arealet er såpass stort at det anses som uproblematisk å ivareta de vannmengdene som genereres innenfor området.

Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet står det i dag et bolighus fra 1919, som er omsøkt revet i egen byggesak. I forslaget til reguleringsplan er denne boligen derfor vist med symbol «Bebyggelse som forutsettes fjernet». Bygningen er tidligere søkt om og godkjent revet, men tillatelsen har gått ut, og det er derfor søkt på nytt. Rivesøknaden er satt i bero i påvente av godkjente planer for ny bebyggelse, da det i Byplanens retningslinjer ikke tillates riving av bevaringsverdig bebyggelse før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad, jf. bestemmelse 3.2.4.3 retningslinje a.

Fylkeskommunen har i sin uttalelse både ved varsel om oppstart i 2018 og ved høring anbefalt at bygningen ikke rives og bør reguleres til bevaring. Boligen og det tilhørende uthuset er i Byplanen markert som «Bevaringsverdig bygning og anlegg» i Illustrasjonskart 2 – Bygningsvern og kulturmiljøer. Begge bygningene ble SEFRAK-registrert i 1986. Boligen har i de senere år stått tom, og bærer preg av forfall og manglende vedlikehold. Fra et kulturminne-perspektiv ser kommunen det som uheldig at bevaringsverdige og representative bygninger blir stående til forfall og til slutt rives for å kunne gi plass til ny bebyggelse. Likevel må de siste års ytterligere forfall ses i sammenheng med at boligen ble godkjent revet. Samtidig ble eiendommen vurdert til å kunne fortettes med inntil 14 nye boenheter under forarbeidene til Byplanen. En slik fortetting ville ikke kunne sannsynliggjøres uten at bygningen var forutsatt fjernet, dersom man skal ta hensyn til bl.a. byggegrense mot fylkesvegen, støysoner og krav til uteoppholdsareal.

Vurdering

Planforslaget er i tråd med overordnet vedtatt arealbruk for området gjennom Byplanen. Områdets beliggenhet er sentralt i byen. Det er sentrumsnært med gode gang- og sykkelforbindelser til daglige gjøremål, fritidsaktiviteter og alle bytilbud. En fortetting med flere boenheter på denne eiendommen vil bidra til å gi et økt boligtilbud i byen.

Den planlagte fortettingen forholder seg til omkringliggende boligbebyggelse som er variert med både villabebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Kommunedirektøren mener den planlagte utnyttningen vil forholde seg til strøkets karakter med blandet bebyggelse og utforming.

Støy, flom og overvann er behandlet på en tilfredsstillende måte i planforslaget. De trafikale løsninger og adkomst er godt tilrettelagt for fortetting på denne eiendommen, og trafiksikkerhet er godt ivaretatt innenfor planområdet.

Ny vurdering av historisk verdi etter Kommunestyrets vedtak av 14.06.2023

Bygningen, oppført i 1919, representerer en byggestil som særpreger denne tids villabebyggelse i Lillehammer. Bygningen har kulturhistorisk verdi, og idéelt sett bør den bevares. Det finnes imidlertid fortsatt flere slike bygninger i Lillehammer som i motsetning til denne er godt bevart, og som er vernet gjennom planverket. Men, jo flere slike bygninger som går tapt, jo fattigere blir byen på denne typen kulturminne. Når det gjelder denne bygningen spesielt, legges til grunn at det tidligere er gitt rivningstillatelse, at bygningen har stått til forfall, og at det ikke er forholdsmessig og økonomisk forsvarlig å pålegge vern og forvaltningen av denne bygningen ut fra den dokumentasjonen som foreligger.

I tillegg til den arkitektoniske verdien knytter det seg også en historie fra 2. verdenskrig til boligen. Innlandet fylkeskommune avd. Kulturarv har kommet med opplysninger om dette i sitt høringssvar datert 18.04.2023 (vedlegg 9). Marta Leopold og hennes eldste sønn Alfred flyktet fra Tyskland til Lillehammer i 1938, og kjøpte eiendommen Einar Sandbergs veg 2. I

1940 flyktet Alfred videre til Sverige, mens Marta ble boende i huset fram til det ble annektert av nazistene i 1942. Marta ble, sammen med to andre jøder, sendt til Grini, før de ble deportert til Auschwitz med fangeskipet D/S Donau. Ingen av dem overlevde deportasjonen. Lillehammer guideforening har i dag formidling av jødernes historie på Lillehammer, og noen av de guidede turene inkluderer eiendommen i Einar Sandbergs veg.

Det er i utgangspunktet svært viktig å kunne formidle historiske hendelser som har funnet sted i Lillehammer. Bygninger og steder kan være sentrale elementer i formidlingen av historiske hendelser eller personer, men dette er avhengig av tilgjengelighet for publikum. Dersom en bygning skal sies å ha så sterk tilknytning til en person eller hendelse at den i seg selv kan formidle historien, bør den ideelt sett forvaltes som en offentlig tilgjengelig bygning. Det har i nåværende eiers tid ikke blitt etterspurt omvisning i bygningen. Vurderinger her er at det er snakk om en immateriell kulturverdi, altså at det er menneskenes historie som har verdi for formidling av jødernes skjebne under krigen, og at dette ikke er uløselig knyttet til bygningen i Einar Sandbergs veg 2.

Immaterielle kulturminneverdier er utfordrende å bevare. Opplevelses- og informasjonsverdien i disse krever at historien kan leses ut fra fysiske spor. I dette tilfellet ville det bety at bygningen måtte bevares som et museum med full tilgang for publikum og allmenheten. Bygningens både interiør og eksteriør måtte kunne fortelle denne historien, noe som vanskeliggjør eller umuliggjør privat eie. Bygningen måtte også forvaltes og drives på en slik måte at almenheten har tilgang.

Kommunen har etterspurt og mottatt en uavhengig takst på rehabilitering av bygningen, for å kunne vurdere hvorvidt dette er forholdsmessig eller økonomisk forsvarlig å pålegge en privat aktør. Den totale estimerte kostnaden fra OM Bakken Bygg AS, datert 22.02.2024, er på 16.500.000,-. Dette er ifølge entreprenøren runde og usikre tall, og det er ikke tatt med eventuelle ekstrakostnader i forbindelse med miljøsanering. Kostnadsestimatet gjelder kun arbeider som er helt nødvendige for bygningens stabilitet og levetid, samt tilbakeføring av eksteriør. Det er ikke tatt høyde for innvendige arbeider utover bærende konstruksjoner, noe som tilsier at den totale kostnaden i realiteten vil bli langt høyere dersom man skulle kreve en komplett tilbakeføring og restaurering for eventuelle formidlingshensyn.

Konklusjon:

Immaterielle kulturminneverdier kan være utfordrende å bevare. Opplevelses- og informasjonsverdien vil fordre at historien kan leses ut fra fysiske spor. Vedrørende denne bygningen vil det nok bety at bygningen bevares som en form for museum og da med tilgang for publikum. Dette vil avstedkomme en prosess som vil ta svært lang tid med svært usikre økonomiske rammevilkår og stor usikkerhet med tanke på et reelt utfall.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke er forholdsmessig eller økonomisk forsvarlig å kreve restaurering av eksisterende bygningsmasse i den tilstanden huset har i dag.

Planforslaget tilrettelegger for fortetting av eiendommen gjennom konsentrert småhusbebyggelse i tråd med Kommunedelplan Lillehammer by – Byplanen. Kommunedirektøren vurderer planmaterialet som tilfredsstillende, og anbefaler at detaljreguleringsplanen for Einar Sandbergs veg 2 vedtas.

Lillehammer, 10.04.2024

Tord Buer Olsen
Kommunedirektør

Lars Rudi
Kommunalsjef