

Saksframlegg

Saksb: Henrik Natvig

Arkiv: PLAN 2020p175e 21/1745-14

Dato:
04.08.2022

Saken behandles slik:

UTVALG	MØTEDATO	UTVALGSSAKNR
Planutvalg	18.08.2022	UPS-/
Kommunestyret	25.08.2022	UPS-/

SLUTTBEHANDLING - DETALJREGULERING FOR SNEKKERVEGEN NORD

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til reguleringsplan for Snekkervegen nord med plankart datert 24.03.22, planbestemmelser datert 03.08.22, planbeskrivelse datert 29.03.22 og illustrasjonsplan datert 16.03.22 vedtas.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 24.03.22
2. Planbestemmelser, datert 03.08.22
3. Planbeskrivelse, datert 29.03.22
4. Illustrasjonsplan, datert 16.03.22
5. ROS-analyse, datert 29.03.22
6. Områdeprogram, datert 7.3.22

Sammendrag:

Reguleringsplan for Snekkervegen Nord, som omfatter eiendommene g.nr. 41 og b.nr. 114 og 148 har vært på høring i perioden 26.04.22 – 08.06.22 og legges frem for sluttbehandling. Planområdet er bebygd og regulert gjennom reguleringsplan for Skurva-Smestad-Industrigata, datert 26.04.2007. Byplanen 2020-2023 (2030) er av nyere dato og gjelder foran ved motstrid. Eiendommen er omfattet av områdeprogram for K2 og Byplanen stiller krav til regulering ved større tiltak. Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for forretninger med store handelsformater.

Bakgrunn:

Området er avsatt til kombinert formål med bolig og store handelsformater i Byplanen. Planforslaget er i samsvar med formålet. Det ønskes å regulere området til forretningsformål

og legge til rette for et ny bygg i samsvar med Byplanens krav til store handelsformater. Området består i dag av et forretningsbygg med fire forretninger.

Fakta:

Plangrunnlag

I kommunedelplan for Lillehammer by (Byplanen) 2020-2023 (2030) er området avsatt til kombinert bebyggelse bolig og forretning i form av store handelsformater, område K2. Byplanens bestemmelser krever en boligandel på 40 % innenfor område K2. Området er avsatt med gjennomføringszone og krav til utarbeiding av områdeprogram og krav til regulering ved større tiltak. Områdeprogrammet ble vedtatt i planutvalget 17.3.2022. Områdeprogrammet skal legges til grunn for reguleringsplanen. Områdeprogrammet har avklart at dette området er lite egnet til boligformål og har avsatt denne delen til forretninger med store handelsformater.

Planforslaget

Planforslaget avsetter området til forretningsformål, med krav til store handelsformater (Big Box). Hensikten med planen er å tilrettelegge for et nytt forretningsbygg med tilknyttet infrastruktur. Formålet er i samsvar med vedtatt områdeprogram.

Planavgrensningen inkludere tilgrensende veger. Snekkervegen er foreslått utbedret med tosidig fortau. Rundkjøring i Lillehammervegen er medtatt for å oppdatere plankartet i forhold til hvordan krysset faktisk er bygget.

Planprosess

Forslagstiller er Snekkervegen 1 AS, STUDIONSW er plankonsulent. Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen den 19.01.2021. Det ble varslet igangsettingen av planarbeidet 25. juni 2021 med frist for uttalelser 14. august 2021. Varselet mottok 8 merknader. Merknadene er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

Planforslaget ble behandlet i planutvalget 07.04.22 og vedtatt lagt ut til høring/offentlig ettersyn. Planen har vært på høring til berørte parter og offentlige myndigheter i perioden 26.04.22 – 08.06.22. Det er mottatt 3 merknader.

Merknader

Innlandet Fylkeskommune, datert 13.06.22

- Fylkeskommunen (IFK) kan ikke se at reguleringsplan for Snekkervegen nord i tilstrekkelig grad ivaretar intensjonene i overordnet plan, føringer for ønsket utvikling av området eller intensjonene i områdeprogrammet. I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019–2023) fremheves kommunens ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser der bærekraft og klimapolitikk har stor tyngde. Planbestemmelser og juridisk bindene illustrasjonsplan bør bearbeides videre dersom intensjonene i planbeskrivelsen og overordnede planer skal sikres i reguleringsplanarbeidet.
- IFK anmoder om at det sikres tydeligere renovasjonsløsning i bestemmelser og plankart.
- I forbindelse med nybygg skal et vesentlig antall parkeringsplasser innpasses i/under bygning.

Parkering på bakkeplan beslaglegger store arealer som går på bekostning av grøntstruktur, attraktive uteområder og overvannshåndtering. IFK anmoder om at det her gjøres en vurdering av arealene parkeringen beslaglegger sett i sammenheng med krav til

opparbeidelse av attraktive uteområder/byrom.

- Juridisk bindene illustrasjonsplan: IFK stiller spørsmål om parkeringsareal (utvendig parkering og ny kundeparkering mot vei), plassering av vareleveringer, renovasjonsløsning og hovedinnganger bør vurderes på nytt. Illustrasjonsplanen viser blant annet 5 vareleveringer for to bygg. Dette er utfordrende med tanke på interne gangforbindelser. Det hadde hevet kvaliteten på planen dersom arealet/torget mellom eksisterende bygg og nybygg hadde vært bilfritt, alternativt uten parkeringsplasser. Eksisterende bygg har i dag sine hovedinnganger plassert ut mot dette parkeringsarealet og uterommet mellom byggene har derfor potensiale til å bli et felles torg/gatetun.
- IFK kan ikke se at dette er en fortetting i henhold til overordnede planer og føringer. Områdeprogrammet sier at bebyggelse ikke bør være lavere enn 2 etasjer og at 3-5 etasjere kan tillates. Planforslaget gir her en vesentlig lavere arealutnyttelse.
- Bebyggelsens utforming og dimensjoner skal bidra til bystrukturen beskrevet i områdeprogrammets veileder for bystruktur. IFK stiller spørsmål om dette samsvarer med ønsket utvikling av området, og om det i tilstrekkelig grad vil ivareta aktive fasader, estetikk og arkitektur.
- Viser til byplanen som anbefaler en utvikling mot en klimanøytral utbygging med «Nord mot null» som profil. I reguleringsplaner med enkeltbygg større enn 500 m² BRA skal bærekraftige løsninger, jf. definisjoner i 1.10.1, redegjøres for med hensyn til blant annet materialvalg og energiløsninger. Intensjonene er synliggjort i planbeskrivelsen, men forankres ikke i bestemmelsene.
- IFK forutsetter at det settes av tilstrekkelige og egnede arealer for lek, utendørs opphold og møteplasser. Planforslaget bør også legge til rette for å sikre forholdene for gående og syklende innenfor området og forbindelse til nærmeste skole, fritidsaktiviteter og sentrumsfunksjoner. IFK forventer videre at planprosessen legger til rette for medvirkning for barn og unge. Fokus på interne forbindelser med gode og trafiksikre koblinger ut til funksjonelle og attraktive grønnstrukturer/gang-/sykkel-linjer. Gudbrandsdalsvegen anses å kunne utvikles til strøksgate og være en byaveny, og byens framtidige hovedpulsåre, en gjennomgående og identitetsskapende bygate. Dette er forbindelser som må synliggjøres i illustrasjonsplan. Planområdet må ses i en helhet og det må hensyntas at det kan komme fremtidige boliger i området.
- IFK stiller spørsmål til manglende rekkefølgekrav i planbestemmelsene og anmoder om at kommunen gjør en vurdering her med tanke på gangforbindelser, både for interne og for tosidig fortau i Snekkervegen, og for uterom/gatetun.
- Regulert byggegrenser mot veg og utforming av rundkjøring er akseptabel.

Statens vegvesen, datert 10.06.22

- Fortau og gang- og sykkelveger er regulert og skal opparbeides i tråd med plankartet. Det er satt bestemmelser til sykkelparkering. Det er imidlertid ikke knyttet rekkefølgebestemmelser som regulerer når dette skal opparbeides. Vi ber om at opparbeiding sikres tidsmessig i planen.

Statsforvalteren i Innlandet, datert 9.6.22.

- Statsforvalteren forventer:
Det tas bedre hensyn til områdeprogrammets plan om gatetun og at dette sikres i kart og bestemmelser i planen. F. eks vurder å bytte plassering av varelevering og inngangsparti i nytt bygg.
En nærmere avklaring av hvilke fasader som skal være aktive og en nærmere beskrivelse av hva som menes med dette.
- Statsforvalteren mener kommunen bør regulere inn fortau/sykkelveg internt i planområdet. Eller at dette på annen måte sikres i bestemmelsene. I illustrasjonsplanen som er gjort bindene er gangveger likevel tegnet inn.
- Det går frem at ny bebyggelse skal oppføres i en etasje. Dette er svært dårlig arealutnytting og etter vårt syn i strid med flere nasjonale føringer, blant annet statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging. I områdeprogrammet er det også sagt at bebyggelse ikke bør være mindre enn 2 etasjer og at 3-5 etasjer kan tillates.
- Når kommunen nå går bort ifra målet om 40% boligandel i overordnet plan bør det vurderes andre formål i planområdet. Dette for å unngå at det blir en veldig lav utnyttelsesgrad. I planforslaget bør det vurderes å legge inn kombinerte arealformål som sikrer en høyre utnyttelse.
- Det sies i planbeskrivelsen at bebyggelsen muligens kan skjerme fremtidig boligområder øst for planområdet. Statsforvalteren stiller spørsmålstegn ved om kommunen har vurdert dette nærmere.
- Statsforvalteren forventer:
Det settes maksimumskrav til bilparkering.
Det vises hvor sykkelparkering skal etableres og at det settes rekkefølgekrav om at dette skal være opparbeidet før nye handelsarealer kan tas i bruk.
- I planbeskrivelsen er det nevnt både regionale og kommunale føringer og målsetninger for klima og miljø. Likevel er dette føringer som ikke er lagt til grunn i bestemmelsene. Det er blant annet vist til at tak og fasader bør brukes til energiproduksjon eller overvannshåndtering. Dette er likevel ikke tatt inn i planen. Ber kommunen se på dette på nytt igjen. Særlig når det skal oppføres ny bebyggelse. Ellers bør kommunens målsetting om en klimanøytral bydel legges til grunn for planen. Dette er også et tema kommunen bør jobbe videre med før planen vedtas.

Kommentarer (samlet for merknadene):

Områdeprogrammet har konkludert med at denne delen av transformasjonsområdet K2 er best egnet til forretning med store handelsformater som i hovedsak er bilbasert handel. Dette med bakgrunn i eksisterende virksomhet og nærhet til veg som gjør tomten lite egnet for bolig på grunn av støy og kvalitet på utearealer. Nærhet til rundkjøring og manglende fortau mot innfartsvegen gjør det naturlig å tenke en annen bebyggelsesstruktur for denne tomten enn gatebebyggelse med bygårder. Det er lagt vekt på en plassering av ny bebyggelse på en slik måte at området kan utvikles og inngå i fremtidig struktur i området. Valg av plassering gir mulighet for å utvikle et indre gårdsrom i sammenheng med naboeiendom mot Gudbrandsdalsvegen i forlengelsen av grøntområder i sør. Løsningen gir også muligheter for en sammenbygging med bebyggelsen mot Industrigata, som ivaretar intern logistikk og varelevering.

Områdeprogrammet legger opp til en mer funksjonsdelt utbygging hvor boligfortettingen blir vektlagt lenger sør i området. Ved regulering av de kvartalene blir tilrettelegging for attraktive utearealer og gatemiljø et viktigere fokus.

Reguleringsbestemmelsene er presisert når det gjelder utforming av renovasjonsanlegg og varelevering.

Reguleringsbestemmelsene er presisert når det gjelder parkering, og skjerpet i henhold til Byplanen når det gjelder sykkelparkering. Maksimalt tillatte biloppstillingsplasser er halvert i henhold til bestemmelser i overordnet plan. Byplanen tillater maksimalt 4 plasser pr. 100 m², planen tillater maksimalt 2 plasser pr. 100 m².

Reguleringsbestemmelsene er endret når det gjelder maksimal tillatt bebyggeshøyde som nå tilsvarer 4 etasjer, og tillatt innvendig romhøyde som tilrettelegger for bebyggelse med mesanin.

Reguleringsbestemmelsene er presisert når det gjelder utforming, gangbaner, beplantning og oppholdssoner.

Lillehammer kommune har vurdert at behovet for tosidig fortau først er nødvendig ved utbygging av boliger på sørsiden av Snekkervegen. Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser til sykkelparkering og interne gangbaner. Reguleringsbestemmelsene er presisert i forhold til trafikksikkerhet ved varelevering/renovasjonsløsning.

Vurdering:

I Byplanen er området avsatt med kombinert formål bolig/forretning med intensjon om en fremtidig transformasjon av dagens bebyggelse. Hensikten er å utvikle området med en stor andel boliger i en urban struktur/bygårdsbebyggelse. Innenfor området K2 tillates totalt 15 000 m² handel i store formater, gjenstående utbyggingspotensiale i området er ca. 1500 m².

Områdeprogrammet

Det nylig vedtatte områdeprogrammet for K2 har vurdert arealbruken i området og har følgende vurdering for framtidig utvikling for eiendommene i planforslaget omtalt som delområde F:

I nord avgrenses området av Lillehammervegen som er en fylkesveg og fungerer som en av hovedfartsårene inn til Lillehammer. Arealet, delområde F, mellom Lillehammervegen og Snekkervegen er i områdeprogrammet foreslått utviklet med forretninger med store handelsformater. Transformasjon av dette delområdet ble påbegynt før ny Byplan var vedtatt, med påfølgende krav om områdeprogram. Den nyere bebyggelsen nordvest i dette delområdet er derfor ikke nødvendigvis i tråd med prinsipper og føringer gitt i områdeprogrammet. Arealet i delområde F er planlagt helhetlig sammen med eksisterende og fremtidig bebyggelsen i nordøst, og for den kommende utviklingen må områdets funksjon til store handelsformater vektlegges, samtidig som tiltak må forholde seg til prinsippene gitt her. Dette er særlig viktig da dette delområdet markerer begynnelsen på transformasjonsområdet sett fra innfartsårene til byen, Lillehammervegen og Gudbrandsdalsvegen.

Områdeprogrammet konkluderer med 20 prinsipper som er forankret til temaene:

- Bebyggelse
- Funksjon

- Byrom
- Trafikk

Vurderingen av planforslaget blir om det er i samsvar med ønsket utvikling for området og prinsipper i områdeprogrammet. Det legges til grunn at dette er et område for store handelsformater og at alle prinsippene fra områdeprogrammet derfor ikke er relevante. Områdets funksjon som rent handelsareal vektlegges.

Bebyggelses prinsipper:

- Gudbrandsdalsvegen og Industrigata, sammen med Snekkervegen er de overordnede strukturerende elementene for området.
- Bebyggelsen skal ha en urban struktur og utformes i kvartals/-gatebebyggelse. Arkitektur og estetikk skal vektlegges.
- Bebyggelsen skal plasseres i byggelinje mot tilstøtende hovedgater; 15 meter til Gudbrandsdalsvegen og 13 meter til Industrigata
- K2 bør primært utvikles som bygårdsbebyggelse i kvartalsstruktur
- Bebyggelsen skal avtrappes med terrenget
Bebyggelse under to etasjer bør ikke tillates
- Høyere bebyggelse, 6-8 etasjer, kan vurderes i delområde A.

Vurdering:

- Planforslaget samsvarer med prinsippene når det gjelder byggelinje mot Gudbrandsdalsvegen og Industrigata.
- Prinsipper for gangbaner internt i planområdet og for Snekkervegen videreføres fra områdeprogrammet.
- Strukturen med et sammenhengende gårdsrom videreføres fra områdeprogrammet, men tilrettelegging for opphold er i mindre grad vektlagt for dette delområde.
- Kvalitetskrav til utforming av bebyggelsen er innarbeidet i planforslaget. Andre prinsipper anses ikke som relevante for dette delområdet.

Funksjons prinsipper:

- Ved detaljregulering skal det i kombinasjon med arealformålene boligbebyggelse og forretning til store handelsformater vurderes alternative formål slik som offentlig/privat tjenesteyting
- Første etasje skal ha aktiv fasade mot hovedgate
- Forretninger med store handelsformater bør plasseres nord for Snekkervegen
- Minimum 70 % BYA på arealene for rene nærings- og handelsbygg.

Vurdering:

- Planforslaget er i samsvar med disse prinsippene.

Byroms prinsipper:

- Grøntstruktur og gangforbindelser skal ha en god sammenheng med omkringliggende omgivelser
- Det skal være en tydelig blå-grønn struktur som i tillegg innehar funksjonen som aktivitets- og møteplass
- Grøntstrukturen skal tilpasses alle aldersgrupper
- Grøntstrukturen skal ha en egenart

- Den blågrønne strukturen skal planlegges helhetlig og fortrinnsvis samtidig.

Vurdering:

- Planforslaget tilrettelegger i liten grad for grøntområder og møteplasser, men viderefører plassering av gårdsrom beskrevet i områdeprogrammet. Grøntområder er i stor grad restarealer i overgang mot nabobebyggelse og vegarealer. Illustrasjonsplanen er gjort juridisk bindende og skisserer interne gangforbindelser som er i samsvar med strukturen i områdeprogrammet.
- Reguleringsbestemmelsene er revidert etter høring for å i større grad sikre opparbeiding av oppholdssoner, gangbaner og beplantning.

Trafikkale prinsipper:

- Det skal være lett å velge mer miljøvennlige transportalternativer
- Sidegatene skal reguleres som gatetun
- Snekkervegen, sammen med ny gate i forlengelse av Hammersengflåa, skal være et strukturerende element i K2
- Krav til utforming av parkeringsarealer for rene næringsbygg kan vurderes.

Vurdering:

- Planforslaget tilrettelegger for en bedre tilgjengelighet til området for gående og syklende enn dagens situasjon. Det legges opp til parkering på bakke med bilbasert handel
- Områdeprogrammet legger til grunn at Byplanens bestemmelser skal videreføres i fremtidige reguleringer. Bestemmelsene er i stor grad videreført og områdeprogrammet avklarer funksjonen for eiendommen.
- Planforslaget avviker noe fra bestemmelsene i Byplanen når det gjelder utforming av trafikale forhold og grøntareal, dette skyldes tomten beskaffenhet og at eiendommen ikke reguleres til boligformål.
- Planforslaget er revidert når det gjelder parkeringsbestemmelser. Det tillates maksimalt 2 biloppstillingsplasser pr. 100 m² hvilket innebærer en reduksjon på 50 % av maks kravet i Byplanen.

Byplanens bestemmelse:

4.20.4.8 Trafikk og parkering

- Områdene skal utformes trafiksikkert.*
- Det skal avsettes tilstrekkelig og trafiksikkert areal for opphold og gange i tilknytning*
- inngang.*
- Virksomheter innenfor samme område skal løse adkomst, parkering og logistikk i*
- felleskap.*
- Varelevering skal skje i bakkant av hovedfasade/hovedinngang.*
- Parkeringsareal skal ikke plasseres foran bygning mot tiliggende veg.*
- Parkering skal være under bakken eller overbygd.*

Vurdering:

- Planforslaget tilrettelegger for parkering på bakke og har parkeringsarealer mot tilgrensende veger. Varelevering er i liten grad samordnet. Dette medfører at en stor del av utearealet medgår til trafikk og logistikk.

- Forslagstiller begrunner valg av løsning med behovet for rasjonell drift og de krav som stilles til denne type virksomhet. Planforslaget tilrettelegger for gangbaner til inngangsparti og skisserer noe oppholdsareal i forbindelse med innganger.
- Planbestemmelsene er revidert etter høring for i større grad sikre myke trafikanters tilgjengelighet og arealer for opphold og beplantning.

Konklusjon:

Planforslaget tilrettelegger for en forbedring av dagens situasjon når det gjelder tilgjengelighet for myke trafikanter. Prinsippene i områdeprogrammet for K2 vil ikke kunne oppfylles på alle punkter. Dette har en sammenheng med at det ikke tilrettelegges for bolig. Planforslaget legger til rette for videre transformasjon av tomten, som kan tilpasses området som helhet når det øvrige K2-området er utviklet. Kommunedirektøren mener planforslaget er i tråd med ønsket utvikling for denne delen av området og vil ikke være til hinder for gjennomføring av en videre transformasjon av K2- området i henhold til prinsippene i områdeprogrammet. Kommunedirektøren anbefaler at detaljregulering for Snekkervegen nord vedtas.

Lillehammer, 04.08.22

Tord Buer Olsen
Kommunedirektør

Lars Rudi
Kommunalsjef