

## Saksframlegg

---

Saksb: Henrik Natvig

Arkiv: PLAN 2020p190e18 20/5656-34 Dato:  
06.10.2022

---

Saken behandles slik:

UTVALG	MØTEDATO	UTVALGSSAKNR
Planutvalg	20.10.2022	UPS-/
Kommunestyret	27.10.2022	KS-/

### DETALJREGULERING - KVARTAL 10 B - GML. BRANNSTASJONSTOMTA

#### Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til reguleringsplan for Kvartal 10 B, gamle brannstasjonstomta, med plankart datert 25.08.22, planbestemmelser datert 26.08.22 og planbeskrivelse datert 21.02.22 vedtas.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

#### Vedlegg:

1. Plankart, datert 25.08.22.
2. Planbestemmelser, datert 26.08.22
3. Planbeskrivelse, datert 21.02.22
4. Illustrasjoner, datert 26.08.22
5. ROS-analyse, datert 22.02.22
6. Støyfaglig utredning., datert 31.08.22
7. Vurdering av luftkvalitet, datert 23.06.21
8. Overvannshåndtering, datert 31.06.21
9. Sol og skygge analyse, datert 10.02.22
10. Trafikkanalyse, datert 30.06.21
11. Redegjørelse kulturmiljø, datert 08.06.21
12. Oppsummering av merknader

#### Sammendrag:

Reguleringsplan for Kvartal 10 – Gamle Brannstasjonen har vært på høring/offentlig ettersyn. Planområdet er bebygd og regulert gjennom reguleringsplan for Lillehammer sentrum og Byplanen. Hovedendringen ift. gjeldende reguleringsplan er at det ønskes en kombinert bebyggelse med forretning og bolig, høyere bebyggelse, endra krav til uteareal, krav til parkering og ny adkomst.

For høyder og takutforming ble det lagt fram to alternativer til bestemmelser. Planen er justert etter høring på bakgrunn av merknader, høyder og takutforming er endret og bestemmelser for støy er endret.

### **Bakgrunn:**

Området er regulert gjennom reguleringsplan for Lillehammer sentrum til offentlig bebyggelse. Reguleringen legger til rette for boliger og forretning i sokkel mot Nordsetervegen. Endringen legger til rette for økt byggehøyde og 5 etasjer på deler av bebyggelsen, ny adkomst til parkeringskjeller og flytting av et bevaringsverdig bygg.

### **Fakta:**

#### Plangrunnlag

I kommunedelplan for Lillehammer by (Byplanen) vedtatt 2020 er området avsatt til sentrumsformål. Byplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner ved motstrid. Dette gjelder i hovedsak krav til uteareal og parkering. Området er omfattet av kulturmiljø #16 og har 2 bevaringsverdige bygninger.

Området er i reguleringsplan for Lillehammer sentrum vedtatt 2010 regulert til offentlig bebyggelse og forretning/kontor for gamle Ramsøy-bygget. I gjeldende plan har området maks. gesimshøyde 10,5 m og mønehøyde 14,5 m.

Planforslaget er en endring av Reguleringsplan for sentrum.

#### Planprosess

Thor Bergseng & CO AS er forslagstiller, Areal+ og Larkas er plankonsulent. Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen den 14.09.2020. Det ble varslet oppstart av planprosessen 30.10.2020. Ved varsel til oppstart kom det inn 10 merknader. Disse er kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsen. Saken har vært til orientering i Planutvalget ved to anledninger. Saken ble lagt fram for regionalt planforum 29.09.2021.

Planutvalget vedtok at planen skulle legges ut til høring/offentlig ettersyn 07.04.22 med følgende tilleggspunkt:

*Planutvalget ber om at det vurderes flere små leiligheter enn det som skisseres i planbeskrivelsen, både for å gjøre boligmarkedet tilgjengelig for flere og for variasjon i bomiljøet. Planutvalget oppfordrer til aktiv bruk av takflatene, for eksempel til felles uteoppholdsarealer, blågrønne tak eller energiproduksjon. Planutvalget oppfordrer også til at sirkulærøkonomi preger både rivings- og byggeprosessen. De elementer fra eksisterende bygningsmasse som kan gjenbrukes, bør gjenbrukes, enten i dette prosjektet eller gjøres tilgjengelig for andre prosjekter.*

Planforslaget var på høring i perioden 26.04.22 – 08.06.22. Det ble mottatt 11 merknader til planen. Merknadene er oppsummert og kommentert i eget dokument (vedlegg).

Planforslaget

Planforslaget viderefører sentrumsformålet i Byplanen, som omfatter alle formål unntatt areal- og transportkrevende handel. Hensikten med reguleringsforslaget er å tilrettelegge for bolig og forretning med tilknyttet infrastruktur. Planen legger opp til dagligvarebutikk i sokkel mot Nordsetervegen med tilknyttet kundeparkering. I de øvrige etasjene er det planlagt boliger med tilknyttet uteareal. Det bevaringsverdige Ramsøy bygget skal ha virksomhet i 1. etasje mot Lars Skrefsruds gate.

Planavgrensningen omfatter tilgrensende gater og deler av bebyggelsen langs Gamlevegen. Det er ingen endringer i planforslaget for denne bebyggelsen. Gamlevegen er regulert til torg. Det må tillates kjøring til eiendommene. Løsningen er i samsvar med forslag til Gatebruksplan. Nordsetervegen er tilrettelagt for tosidig bussholdeplass.

Planforslaget ble lagt fram med to alternative bestemmelser for maks. høyde på bygg og for takutforming:

1. Tiltakshavers alternativ. Bestemmelsene tillater inntil 5 etasjer på deler av bebyggelsen. Dette gjelder deler av Nordsetervegen og Lars Skrefsrudsgate. Øvrig bebyggelse tillates oppført i 4 etasjer. Gesims mot gate varierer avhengig av tilpassing til omkringliggende bebyggelse.
2. Byplansjefens alternativ. Bestemmelsene tillater inntil 4 etasjer i samsvar med Byplanens bestemmelser og maksimal mønehøyde på 14,5 meter i reguleringsplan for sentrum. Bestemmelser for gesims er tilsvarende i begge alternativ med noe justering mot vest. Bestemmelser for takutforming er i samsvar med gjeldende bestemmelser i reguleringsplan for sentrum.

Etter høring er planforslaget justert:

Bebyggelsen er redusert med en etasje i kvartalshjørnet Tomtegata/Nordsetervegen og mot Ramsøybygget langs Nordsetervegen. Takvinkelen er redusert mot Lars Skrefsrudsgate for en forbedret tilpassing og økt tilbaketrekking av toppetasje. Deler av bebyggelsen i Lars Skrefsrudsgate er fremdeles 5 etasjer.

Bestemmelser for støy, variasjon av leilighetstyper, aktiv bruk av takflater og gjenbruk er revidert og presisert.

## **Vurdering:**

### Bokkvalitet

Et av hovedformålene med planforslaget er å tillate boliger på området. Spørsmålet blir om det er mulig å oppnå tilstrekkelig gode bokkvaliteter her. Bokkvalitet er sammensatt og styres ikke av reguleringsplan alene. For dette området og i forbindelse med reguleringsplanen mener Kommunedirektøren det er særlig relevant å trekke fram tre temaer for å vurdere bokkvalitet: støy, luftkvalitet og lysforhold.

**Støy:** Fasade mot Nordsetervegen ligger i rød støysone. Trafikkbelastningen vil ikke avta langs Nordsetervegen i framtiden. Planforslaget legger til rette for at det kan etableres boenheter i rød støysone, men det må gjøres tiltak som gjør støynivå innendørs og på privat uteoppholdsareal akseptabelt. Det må også gjøres tiltak for å redusere støy på felles uteoppholdsarealer. Det stilles blant annet krav om støyskjerming av uteareal og krav til åpningsvindu mot stille side for leiligheter innenfor støysonen. Videre er det angitt maksimalt tillat støynivå inne og ute. Statsforvalteren hadde i høringen innsigelse til formulering av bestemmelsene. Bestemmelsen og støyrapport er justert i samsvar med merknaden og innsigelsen er trukket.

Luftkvalitet: Luftkvaliteten er vurdert til å være akseptabel innenfor området for boligbebyggelse. Mange av tiltakene for reduisering av støy virker også avbøtende når det gjelder luftkvaliteten. Det påpekes at vegetasjon og vegetasjonsskjerm vil ha gode avbøtende effekter og forbedre dagens situasjon. I forslag til bestemmelser vises det til Retningslinjer for vurdering av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, og det stilles krav til tilfredsstillende innendørs og utendørs luftkvalitet. De tekniske løsningene som benyttes må da avklares i byggesaken.

Lysforhold: Det er lagt ved sol-/skyggeanalyse for tiltakshavers forslag. Boenheter som ensidig vender mot Lars Skrefsrudgate og Tomtegata vil ha lite solinnslipp, boenheter som vender mot indre gårdsrom vil ha solinnslipp i løpet av dagen ved vårjevndøgn. Det stilles krav i bestemmelsene til at 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelagt kl.15.00 ved vårjevndøgn. Analysen synliggjør at med tiltenkt bebyggelsesstruktur vil utearealet ha solinnfall gjennom dagen. Lars Skrefsruds gate og gårdsrommet vil få mindre sol på ettermiddag/kveld.

#### Adkomst, renovasjon og trafiksikkerhet

Planen legger til rette for fortau langs Nordsetervegen, Lars Skrefsruds gate og Tomtegata. Dette er en utbedring av dagens situasjon hvor fortauet ikke er sammenhengende og enkelte steder smalt.

Gamlevegen er regulert som torg (gågate), denne vil fungere som miljøgate med tillatt kjøring til eiendommer. Dette har sammenheng med utredninger fra pågående arbeid med Gatebruksplan for fremtidig kjøremønster i Storgata og Brubakken, som vil redusere behovet for gjennomkjøring over Lilletorget.

Renovasjon og varelevering er tiltenkt i Lars Skrefsruds gate med stopplomme i gaten og integrert renovasjonsrom/varemottak i bygningsmassen.

Adkomst til parkering for butikk og boliger er fra Nordsetervegen.

De trafikale forholdene er utredet og avklart med vegmyndighet. Den regulerte løsningen for Nordsetervegen legger til rette for bussholdeplass på begge sider av vegen med kantstopp mot øst og busslomme mot vest. I arbeidet med Gatebruksplanen er det vurdert som hensiktsmessig å samle bybuss stopp her, noe som gir god tilgjengelighet til Lilletorget og gågata.

#### Parkering

Det er parkeringsbestemmelser i samsvar med Byplanen. Det er ikke parkeringsanlegg eller korttidsparkering i området. Det er derfor vurdert som hensiktsmessig å tilrettelegge for kundeparkering til butikk i sokkeletasjen.

#### Høyder

Gjeldende reguleringsplan tillater gesims 10,5 meter mot gate og 14,5 meter mønehøyde, noe som tilsvarer 3 etasjer med loft. Dette tilsvarer gesims på kote 212,5 mot Lars Skrefsruds gate og mønehøyde på kote 217,0. Mot Nordsetervegen tilsvarer dette en gesims på kote 210,3 og mønehøyde på kote 214,8. Generelt vil gjeldende reguleringsplan tillate 4 etasjer bebyggelse, men høydene er antagelig litt lave i henhold til nye tekniske krav.

Bestemmelsene for høyder er mer variert i planendringen og bebyggelsen varierer fra 3 til 5 etasjer. Mot Lars Skrefsruds gate vil bebyggelsen ha gesims på andre og tredje etasje. Mønehøyde vil variere fra 15,8 meter til 18,6 meter med henholdsvis 4 og 5 etasjer. Planen er endret når det gjelder takvinkel mot Lars Skrefsruds gate fra 75 grader til 65 grader. Dette innebærer at de øverste etasjene blir mer tilbaketrukket og mindre dominerende i gatebildet. Mot Nordsetervegen vil bebyggelsen ha gesims på andre, tredje og fjerde etasje. Mønehøyde varierer fra 14,8 meter til 17,8 meter med henholdsvis 4 og 5 etasjer medregnet sokkeletasje. Planen er endret i hjørnet mot Tomtegata hvor bebyggelsen er redusert med en etasje, bestemmelsesområde #1B og mot Ramsøybygget bestemmelsesområde #4B hvor bebyggelsen blir 2 etasjer med loft.

#### Uteoppholdsareal, nærlekeplass og kvartalslekeplass

Reguleringsbestemmelsene viderefører Byplanens krav til felles uteoppholdsareal og nærlekeplass er skissert inne i gårdsrommet. For å oppfylle krav til kvartalslekeplass må det inngås utbyggingsavtale. Egnede områder i nærhet er Terrassen/Bruparken området og Sportsplassen.

Planforslaget sikrer i tilstrekkelig grad en god opparbeidelse av utearealer og lekeplass.

#### Overvannshåndtering

I overvannsplanen er det vurdert tillatt mengde påslipp på ledningsnett og behovet for fordrøyningsbasseng med konsept for løsning av dette. Bestemmelsene ivaretar også naturbaserte løsninger som supplement til fordrøyningsbasseng.

#### Forretning, kontor og tjenesteyting

Planforslaget tilrettelegger for dagligvarebutikk i sokkel mot Nordsetervegen. Ellers tilrettelegger reguleringsformålet for kontor og tjenesteyting uten at det er konkrete planer for dette i skissene.

Kommunedirektøren mener det er positivt med flere formål innenfor kvartalet, og at dette vil bidra til en attraktiv byutvikling. Dagligvaretilbudet i sentrum har blitt redusert, men boligandelen har blitt vesentlig større de senere år. En etablering av dagligvarebutikk vil være positivt.

#### Bygårdsbebyggelse og sentrumsutvikling

Byplanens bestemmelser knyttet til bygårdsbebyggelsen har til hensikt å ivareta Lillehammers særpreget og da særlig innenfor den eldre kvartalsbebyggelsen i sentrum. Planområdet er et av de sentrale kvartalene i Lillehammer. Autensitet og opprinnelig struktur ble noe redusert med omlegging av Nordsetervegen på 90-tallet, som gjorde inngrep i bakgårdsbebyggelsen og delte opp kvartalet.

Særpreget til kvartalsbebyggelsen generelt er gatebebyggelse med utadrettede fasader i 1. etasje med passasjer til bakgårdene, og en trehusbebyggelse med 2-3 etasje med saltak og en fasadelengde på 15-30 meter.

Det skisserte prosjektet viderefører noen elementer fra den eldre kvartalsbebyggelsen. Dette gjelder bebyggelse langs gate oppdelt i flere bygningsvolumer, vist med passasjer til bakgården eller med ulik materialbruk. Det er gesims på 2. eller 3. etasje og bebyggelsen har skråtak mot gate. Et annet bygningselement som er videreført fra den eldre bebyggelsen er de skrå kvartalshjørnene. Der hvor bebyggelsen avviker fra den eldre bebyggelsen er når det gjelder høyder, hvor den eldre kvartalsbebyggelsen er generelt lavere. Tilrettelegging for

sokkel i hele fasadens lengde med gårdsrom på tak er også avvik fra øvrig bebyggelsesstruktur.

Det er vesentlig for god utvikling av sentrum å legge til rette for attraktive gaterom. En av kvalitetene i Lillehammers kvartalsbebyggelse er åpninger og passasjer inn til gårdsrommene, noe som gir mer lys og luft til gatene og skaper variasjon i gateløpet. Dette er skissert for bebyggelsen i Lars Skrefsruds gate. Selve gårdsrommet vil nok fremstå som privat og ikke oppleves som en passasje for allmenheten. Et annet viktig element er å tilrettelegge for ulike formål i bebyggelsen og da særlig med publikumsrettet virksomhet mot gateplan. Planforslaget legger til rette for flere type virksomheter, og det er skissert dagligvarebutikk med fasade mot Nordsetervegen. Dette vil bidra til at kvartalet blir en del av tjenestetilbudet i sentrum. Et vesentlig element for at butikken skal bidra til attraktiviteten til gaten er at fasaden blir utadrettet og at inngangspartiet får en god utforming. Det gamle Ramsøy-bygget er regulert bevaringsverdig, og har i dag en butikkfasade mot kvartalshjørnet.

Kommunedirektøren mener planforslaget tilrettelegger for en positiv byutvikling og en utforming av bebyggelsen som er godt tilpasset til den eldre kvartalsbebyggelsen.

#### Bevaringshensyn

Området ligger innenfor kulturmiljøet til Lillehammer sentrum og Gamlevegen. Lillehammer Sentrum har status som nasjonalt bevaringsområde, på grunn av den eldre trehusbebyggelsen i kvartalsstruktur. Innenfor planområdet er det to bevaringsverdige bygg. Gamle Bergs hotell og Ramsøy-bygget. Gamle Bergs hotell er opprinnelig en bakgårdsbygning og omleggingen av Nordsetervegen har gjort at dette bygget ligger litt innklemmt nært veggen noe som reduserer verneverdien. Reguleringsplanen tillater flytting av bygningen og dette er avklart med Fylkeskonservator. Ramsøy-bygget er regulert til bevaring og omkringliggende bebyggelse skal hensynta og tilpasse seg bygningen.

#### Energi og bærekraft

Reguleringsendringen er oppdatert med bestemmelser om aktiv bruk av takflater med sedum (grønne tak) til fordrøyning og solcellepaneler. Det skal vektlegges miljø og fleksible energiløsninger.

#### **Konklusjon:**

Planforslaget tilrettelegger for en fortetting av kvartalet med boliger og forretning. Kommunedirektøren mener hensynet til bokvalitet og omkringliggende gatemiljø er ivaretatt og prosjektet vil bidra til en god sentrumsutvikling. Planforslaget er revidert etter høring når det gjelder høyde på bebyggelsen og en takutforming som er mer tilpasset omkringliggende bebyggelse. Kommunedirektøren mener planforslaget i tilstrekkelig grad sikrer en god utforming av bebyggelsen.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljregulering for kvartal 10B – gamle brannstasjonstomta vedtas.

Lillehammer, 12.10.2022

Tord Buer Olsen  
Kommunedirektør

Lars Rudi  
Kommunalsjef