

Saksframlegg

Saksb: Mathilde Hjort

Arkiv: PLAN 2021p114e10 21/697-24

Dato:
10.03.2023

Saken behandles slik:

UTVALG	MØTEDATO	UTVALGSSAKNR
Planutvalg	23.03.2023	UPS-/
Kommunestyret	30.03.2023	KS-/

SLUTTBEHANDLING - DETALJREGULERINGSPLAN FOR SAGBAKKEN NORD GNR/BNR 48/271

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering – Sagbakken nord med planbeskrivelse datert 02.12.2022, planbestemmelser datert 10.03.2023, og plankart datert 02.12.2022 vedtas.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 02.12.2022
2. Plankart, datert 02.12.2022
3. Planbestemmelser, datert 10.03.2023
4. ROS-analyse, datert 08.09.2021
5. Overvannsnotat, datert 02.09.2021
6. Støyrapport, datert 30.11.2022
7. Støykart, datert 29.11.2022
8. Illustrasjoner, datert 29.11.2021
9. Sol-og-skyggestudie, datert 30.09.2021
10. Oppsummerte merknader til høring med kommentarer
11. Høringsuttalelser i sin helhet

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse i form av eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Deler av eiendommen er i dag ubebygget og det ønskes å legge til rette for

inntil 20 boenheter. Antall boenheter er noe avhengig av omfanget av konsentrert småhusbebyggelse. Planforslaget er i tråd med arealformålet i Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030).

Bakgrunn:

Lillehammer kommune har mottatt planforslag for detaljreguleringsplan for Sagbakken nord. Området er i Kommuneplanens arealdel avsatt til Boligbebyggelse – Fremtidig (område B10) der det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt Boligbebyggelse – Nåværende. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fortetting med småhusbebyggelse både i form av eneboliger og flermannsboliger. Plankonsulent er Planråd AS og forslagstiller er Lillehammer panorama V AS.

Fakta:

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger ca. 5 km nord-øst for sentrum. Eiendommen reguleres til boligformål og det tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger. Området for fremtidig utbygging er inndelt i flere delområder, og det er i hovedsak innfor delområde BK2a det er planlagt flermannsboliger.

Plangrunnlag

Gjeldende reguleringsplan er erstattet av kommuneplanens arealdel, og området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse med plankrav. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligbebyggelse – Fremtidig, område B10, der det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Området omfattes av hensynssone H550_01 – Hensyn landskap.

Planprosess

Kommunen mottok planinitiativ 27.01.2021. Oppstartsmøte mellom forslagstiller og Lillehammer kommune ble avholdt 21.02.2021. Det ble meldt varsel om oppstart av planarbeidet med brev/e-post til berørte parter 12.03.2021, og annonsert i GD 16.03.2021, samt gjort tilgjengelig på Lillehammer kommune sine hjemmesider. Frist for merknader og innspill ble satt til 15.04.2021. Det kom inn 6 merknader til varsel om oppstart, derav 1 merknad fra nabo og 5 merknader fra offentlige instanser. Kommunen mottok planforslag 24.05.2022. Planforslaget ble lagt ut på høring/offentlig ettersyn med vedtak i Planutvalget 09.06.2022, med høringsfrist 06.10.2022. Det har kommet inn totalt 7 merknader/innspill, derav 3 merknader fra naboer og 4 fra offentlige instanser. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 10, og er gjengitt i sin helhet i vedlegg 11. Statsforvalteren i Innlandet fremmet innsigelse til planforslaget grunnet manglende støyfarevurdering. Innsigelsen er løst etter at støyrapport er utarbeidet.

Ved vedtak om at planforslaget skulle legges ut til høring/offentlig ettersyn ble det vedtatt et tilleggspunkt: «*Det legges inn en bestemmelse som sikrer at hver boenhet har tilgang til ladepunkt for elbil ved behov.*» Dette er diskutert som eget punkt under vurdering av planen under.

Planavgrensning

Planområdet grenser i nord-øst mot fylkesveg 2520, Nordsetervegen, og mot øst og sør mot Lillehammer Panorama, som er et veletablert boligområde bestående hovedsakelig av konsentrert småhusbebyggelse. Mot vest og nord er det frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Eiendommer som helt eller delvis omfattes av planen: gnr/bnr 48/5, 48/55, 48/105, 48/271, 48/272 og 48/273.

Behov for konsekvensutredning

Planområdet er konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030). Planen er i tråd med overordnet plan, og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Vurdering

Bokvalitet

Tomten er vurdert som egnet til boligbebyggelse og konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Planområdet heller mot sørvest, og har gode solforhold. Dette gir muligheter for solrike uteoppholdsarealer. Støyrapporten konkluderer med at det ikke er behov for avbøtende tiltak for å oppfylle grenseverdiene og kvalitetskriteriene gitt i T-1442/2021, utover planlegging som sikrer at rom med støvfølsomt bruksformål får vinduer mot stille side, og at lages utearealer der støynivået er under L_{den} 55 dB.

Planen åpner for ulike former for småhusbebyggelse, som kan tilpasses ulike behov og ønsker om boform. Utnyttelsesgraden og et begrenset antall boenheter sørger for mulighet for gode uteoppholdsarealer. Det er turløyper i umiddelbar nærhet, med muligheter for rekreasjon både sommer og vinter. Nærhet til Birkebeinerstadion, Nordseter og løypenettverk gjør beliggenheten spesielt attraktiv for de som utøver langrenn.

Barn og unges interesser

Trygg skoleveg er sikret med gang- og sykkelveg langs Nordsetervegen, snarveg til Nordsetervegen er sikret med eget formål gjennom planområdet. Lekeplass er avsatt i reguleringsplan for Sagbakken datert 30.08.2007, og er tilgrensende til utbyggingsområdet. Planen har rekkefølgebestemmelse til opparbeiding av lekeplass. Bruk av arealer utenfor planområdet må sikres gjennom privatrettslig avtale i forbindelse med byggesaken.

Snarveg gjennom området og til regulert lekeareal i tilgrensende plan er sikret med formålet turdrag og egne bestemmelser. Denne sikrer også tilgjengelighet til trafikkikker skoleveg. Denne var ved høring regulert til 3 m bredde, men er nå redusert til 1,5 for å i mindre grad berøre naboeiendom. Barn og unges interesser vurderes som ivaretatt.

Landskapsbilde og utforming

Det er ikke stilt krav til utforming av bebyggelsen utover høydebestemmelsene og bestemmelser til terrengtilpasning. Dette er vurdert som tilstrekkelig, og krav til redegjørelse og visuell kvalitet skal redegjøres for i byggesaken. Antall boenheter innenfor området er ikke fastsatt. Det er satt et maksimalantall på inntil 20 boenheter. Bestemmelsene sikrer en utnytting på minimum 6 boenheter og maksimalt 20 fordelt på to delområder. Det er utformet en veiledende illustrasjonsplan. Det er et ønske om noe fleksibilitet i forhold til fremtidig tomteinndeling, særskilt for område BK2b som enten kan bygges ut med flermannsboliger eller deles i flere eneboligtomter.

Eiendommen reguleres til boligformål og det tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger. Området for fremtidig utbygging er inndelt i flere delområder, og det er i hovedsak innfor delområde BK2a det er planlagt flermannsboliger.

Høyden på bebyggelsen er regulert med maksimal gesims- og mønehøyde i forhold til laveste planert terreng. For delområde BK2a er det fastsatt en maksimal kotehøyde. Det tillates en utnyttelsesgrad på 25% BYA for eneboliger og 45 % BYA for flermannsboliger.

Adkomst og trafikale løsninger

Adkomsten er regulert fra felles privat adkomstveg til boligene i området, og deler av adkomsten er opparbeidet i dag. Denne vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet til den økningen av trafikk planen medfører.

Det er avsatt område for renovasjon i forbindelse med intern adkomstveg. Alternativt kan eksisterende anlegg ved innkjøring til Lillehammer Panorama benyttes, dersom GLØR finner dette mer hensiktsmessig.

Ladepunkt for elbil – telleggs punkt ved vedtak om høring/offentlig ettersyn

Ved vedtak om at planforslaget skulle legges ut til høring/offentlig ettersyn ble det vedtatt et tilleggs punkt: «*Det legges inn en bestemmelse som sikrer at hver boenhet har tilgang til ladepunkt for elbil ved behov.*» Nye regler i byggt teknisk forskrift for «ladeklare bygg» trådte i kraft 1. juli 2021. Endringene gjelder for nyetablering av parkeringsplasser der det er stilt krav om parkering etter plan- og bygningsloven. Kravene gjelder uavhengig av om parkeringsplassene er i tilknytning til en bygning, om de er utendørs, i en garasje eller inne i en bygning. De nye reglene stiller ikke krav til installering av selve ladeanlegget, men til å klargjøre føringsvegen og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil. Føringsvegene skal være gjort klart helt fra fordelingstavle eller sikringskap og frem til den enkelte parkeringsplass.

I Regjeringens tolkningsuttalelse av 19.01.2015 gis det en tolkning av plan- og bygningslovens § 12-7 Kommunenes adgang til å stille tekniske krav i plan. Her gis det en bekreftelse på at kommuner i plansammenheng ikke har hjemmel til å stille egne tekniske særkrav for bygg, og at dette gjelder både ytelser innenfor områder som allerede er dekket gjennom krav i byggt teknisk forskrift, og områder som ikke er dekket gjennom krav i byggt teknisk forskrift. Krav til tekniske løsninger i det enkelte bygg er forbeholdt byggt teknisk forskrift, jf. Ot. Prp. Nr. 32, s. 222. Bakgrunnen for at tekniske krav til bygg er forbeholdt byggt teknisk forskrift er at det skal være et nasjonalt omforent teknisk regelverk som ivaretar grunnleggende hensyn til helse, miljø, sikkerhet/rømning og tilgjengelighet. Dette innebærer at det i planbestemmelser ikke kan stilles strengere krav til tekniske løsninger i det enkelte bygg enn de minimumskrav som fremgår av byggt teknisk forskrift.

Det vurderes at tilrettelegging for elbillader er ivaretatt i byggt teknisk forskrift, og følgelig vil håndteres i byggesaken. Da kommunen ikke har adgang til å stille strengere krav til tekniske løsninger enn det som fremgår av byggt teknisk forskrift, vil dette ikke kunne legges inn som egen planbestemmelse.

Flom og overvann

Det er utarbeidet overvannsnotat og det stilles krav i bestemmelsene om håndtering av overvann på egen grunn. Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for flom i kommunens kartlag for samfunnssikkerhet. Flomsone følger en bekk som nå er lagt om oppstrøms, og er ført i rør ut til Skurva. Selv om bekkene er lagt om og ikke utgjør direkte flomfare, vil noe av vannet som krysser Nordsetervegen i bekkelukkingen kunne føres mot planområdet dersom bekkelukkingen går tett/full. Det er derfor i overvannsvurderingen anbefalt ulike tiltak for å unngå flomskader, bl.a. gjennom å drenere og fordrøye vannet i planområdet. Disse tiltakene vil minimere faren for vann på avveie, erosjon og flomskader internt i planområdet, samt at en ikke øker flomvannføringen nedstrøms.

Internt i planområdet anbefales det at interne veger etterstrebes å etableres langs høydekoter med dypdrenering i grøfter oppstrøms vegene. Det anbefales permeable (porøse, gjennomtrenglige) flater. Takvann skal føres til pukkmagasin eller annen fordrøying på egne tomter. Det anbefales grønne tak på alle boligene, med størst mulig jorddybde.

Alternativt kreves det større volumer og dybder på andre fordrøyningsløsninger. Det er i vurderingen forutsatt permeable flater på alle parkeringsplasser, samt anbefalt ekstra fordrøyning i løsmassene under der dette er mulig.

Overvannet fra planområdet ledes ut i eksisterende bekketrasé via dypdreneringsgrøfter med strupt utløp. Det må lages en gjennomføring i den opparbeidede vollen mot bekken i sør-øst for å lede vannet ut fra nedre del. Dette gjøres i tilknytning til planlagt veg i samme område. Flomvannføringen skal ikke økes fra den beregnede avrenningen før utbyggingen, og med utførte anbefalte tiltak har man muligheten til å forbedre dagens situasjon i planområdet.

Støy

Statsforvalteren fremmet i sitt hørings svar innsigelse mot planen grunnet manglende støyvurdering. Det er i ettertid utarbeidet støyutredning av Brekke & Strand Akustikk AS, datert 30.11.2022. Rapporten konkluderer med at det ikke er behov for avbøtende tiltak for å oppfylle grenseverdiene og kvalitetskriteriene gitt i T-1442/2021, utover planlegging som sikrer at rom med støyfølsomt bruksformål får vinduer mot stille side, og at det lages utearealer der støy nivået er under L_{den} 55 dB. Støynivå i 1,5 m høyde over bakken overskrider grenseverdien på en svært begrenset del av planområdet i vest. Det vurderes at det er god tilgang til utendørs oppholdsareal med tilfredsstillende støy nivå på resterende del av planområdet.

Konklusjon:

Planforslaget tilrettelegger for fortetting av planområdet gjennom konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, i tråd med kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030). Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplanen for Sagbakken nord vedtas.

Lillehammer, 14.03.2023

Tord Buer Olsen
Kommunedirektør

Lars Rudi
Kommunalsjef