

Vedlegg 1

PLANINITIATIV

DETALJREGULERING ATLAS, HAGEVEGEN 1

Forslagsstiller: Coop og Usbl
Plankonsulent: LPO arkitekter AS

Dato: 15.03.2023



Figur 1: Planområdet beliggenhet i Søre Ål.

ADRESSE(R)	Hagevegen 1, 2613 Lillehammer
GNR/BNR	87/144 og 87/124
KOMMUNE	Lillehammer kommune
TYPE OMRÅDE	Eksisterende industritomt
TOMTESTØRRELSE	12 961 m ²
STØRRELSE BYGG	Ca. 3 481 m ²
OMFATTET AV VERN	Nei
DAGENS BRUK	Industri og bolig
GJELDENDE REGULERINGSFORMÅL	K6 - Kombinert formål bolig og bymessig næring (Kommunedelplan for Lillehammer by)

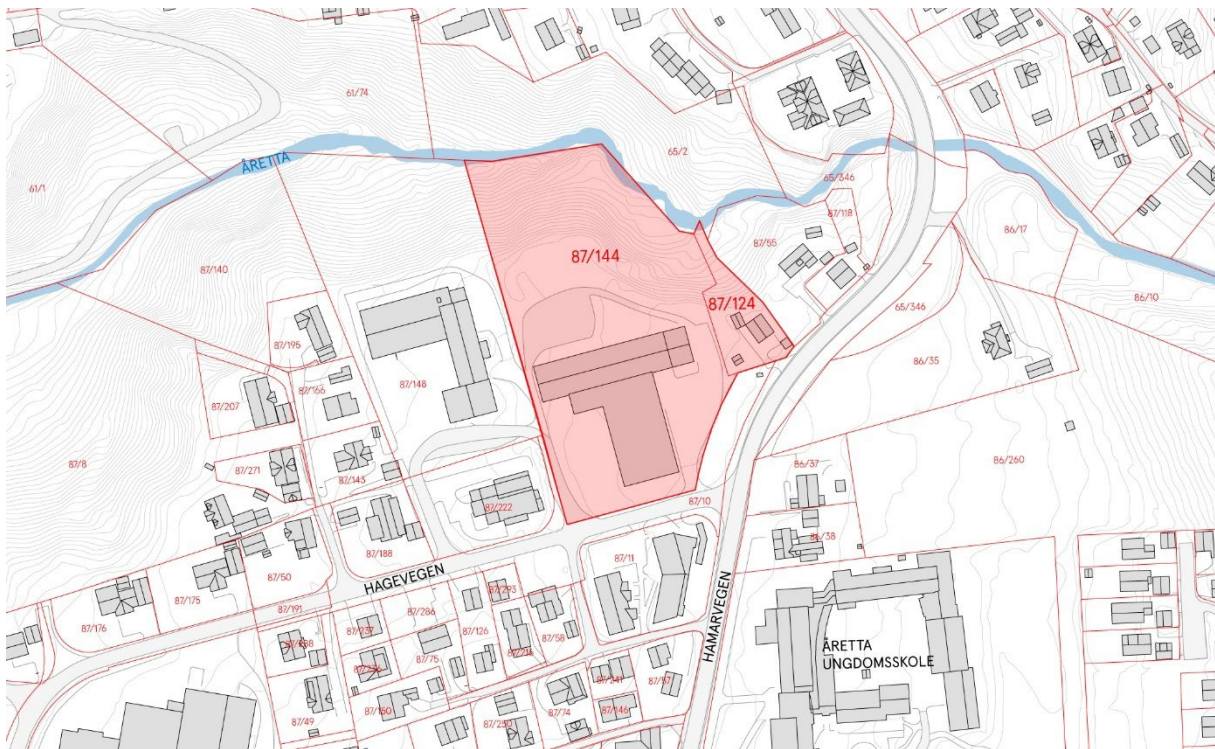
I henhold til § 1 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950) vil planinitiativet redegjøre for følgende punkter:

a) Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse, med handel og service i førsteetasje. Utadrettet virksomhet skal henvendes mot Hamarvegen, og styrke planlagt utvikling av lokalsenter i Søre Ål. Boligene vil bestå av leiligheter i blokk-/kvartalsbebyggelse, med felles grønt gårdrom i midten, skjermet for støy. Målet er å utnytte de gode stedlige kvalitetene, som sol- og utsiktsforhold mot vest og grønne omgivelser på en sentral tomt, til å utvikle et prosjekt med høy grad av bokvalitet, og som kan bidra til et variert boligtilbud i Søre Ål.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er lokalisert i Søre Ål, en bydel sør i Lillehammer kommune, og omfatter eiendommene som har gårds- og bruksnummer 87/144 og 87/124, og et samlet areal på ca. 12 961 m² (markert i rødt i kartet under). Eiendommen 87/144 er i dag regulert til industriformål, mens 87/124 er uregulert. Eksisterende bebyggelse innenfor eiendommene er industribygg og enebolig, som skal rives. Tomten har god utsikt i retning nord mot bla. Ballbergkampen og nordvest mot Gausdalskaret, og i tillegg også gløtt mot vest. Tomten har gode solforhold fra alle himmelretninger. Eiendommene avgrenses i nord av elven Åretta, og den nordre del av eiendommene som møter elven er bratt skrånet terreng med tett skog, og lite egnet for ferdsel eller opphold. På eiendommene som grenser mot planområdet er det i vest en trafostasjon og industribygg, mens det mot øst ligger eneboliger.

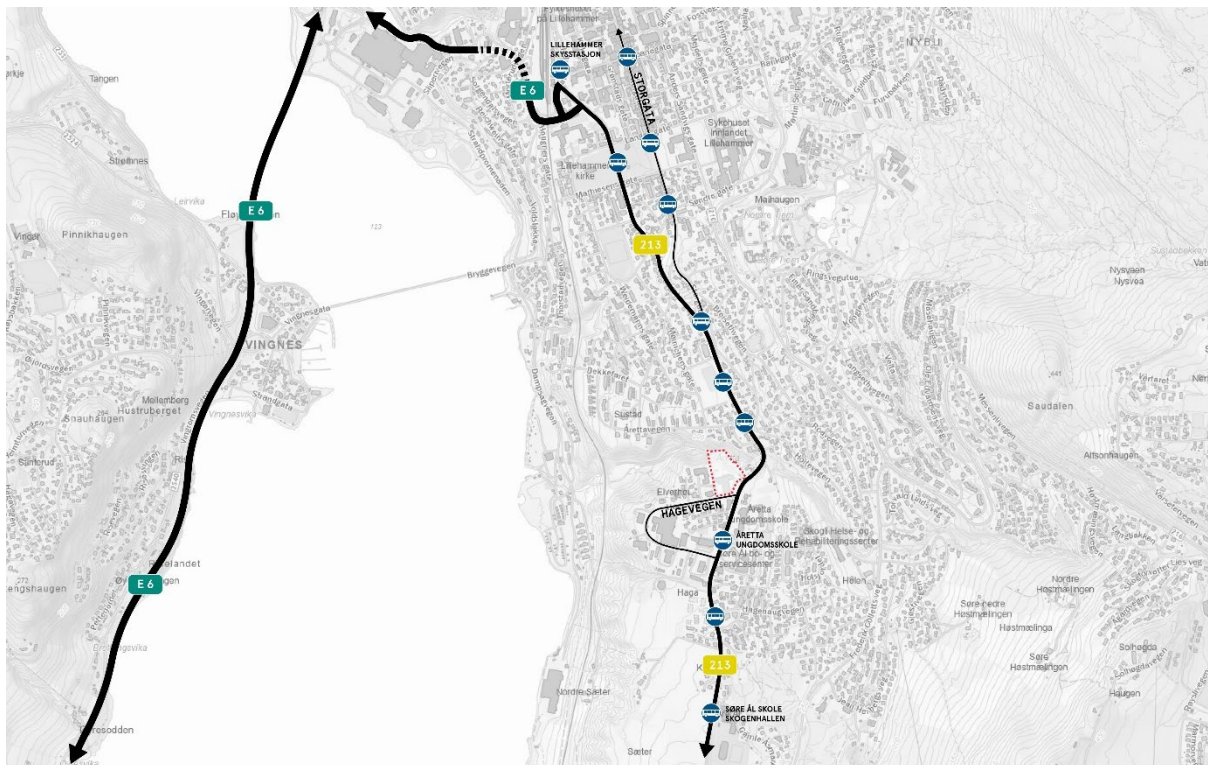


Figur 2: Kart over eiendommen som inngår i planinitiativet.

Gnr./bnr.	Hjemmel til eiendomsrett	Areal m ²
87/144	Atlas Industri Eiendom AS	11 862
87/124	Richard Alm og Tove Alm	1 100

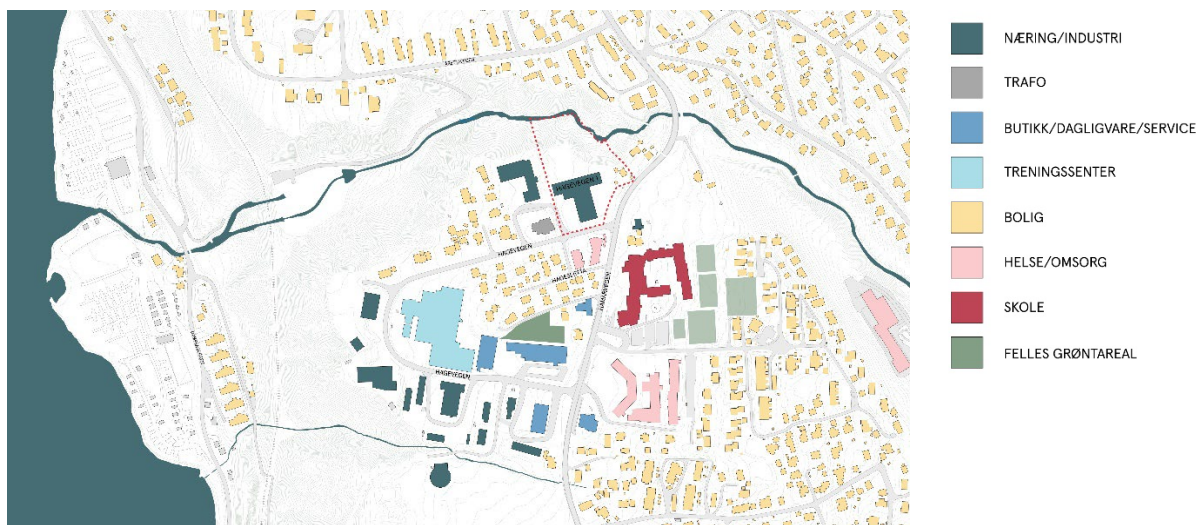
Planområdet avgrenses av Hagevegen i sør, og Hamarvegen i øst. Mellom tomten og Hamarvegen er et smalt grøntareal som er i kommunalt eie. Hamarvegen er fylkesveg, og hovedveg langs østsiden av Mjøsa, med en ÅDT på ca. 7 200 (Statens vegvesen – vegkart). Hamarvegen kobles direkte til E6 i nord, ved skysstasjonen i Lillehammer. Eiendommen har god kobling mot Lillehammer sentrum, og Hamarvegen ligger i forlengelsen av Storgata, som er en hovedgate, med handel og gågate. Fra planområdet er det kun om lag 20 min å gå til sentrum, 10 minutter med sykkel og 5 minutter med buss eller bil. Det er flere

bussruter som følger Hamarvegen, både regionale ruter og lokale, med stoppesteder i både Storgata og ved skystasjonen.



Figur 3: Hovedvegforbindelser

Hagevegen er en lokalveg, som er koblet til Hamarvegen i hver ende, og som samler et område med en naturlig avgrensning på et landskapsplatå. Langs vegen finner vi eneboligbebyggelse, og større industri- og næringsbebyggelse. Området har fine kvaliteter med gode sol- og utsiktsforhold mot vest. Planområdet ligger direkte koblet på nordre avkjøring til Hagevegen. Ved søndre avkjøring ligger det i dag en konsentrasjon av næring; med dagligvareforretninger, treningssenter, bilforretninger, bilutleie, bilverksted og Naf senter, m.m. Hagevegen er en ca. 6 meter bred veg uten fortau, og uten annen tilrettelegging for gående og syklende i området. Midt i området er det en klynge med eneboliger som ikke er tilkoblet Hagevegen, men direkte koblet til Hamarvegen via en mindre vei; Hagesletta. I denne klyngen er det også et felles grøntområde, uten forbindelse til Hagevegen.



Figur 4: Eksisterende funksjoner langs Hagevegen og Hamarvegen



Figur 5: Oversiktsbilde Hagevegen området, sett mot vest



Figur 6: Bilde fra befaring, planområdet sett fra Hagevegen



Figur 7: Bilde fra befaring, planområdet sett fra nord

Virkningene av planen utenfor området vil kunne omfatte endringer i trafikk, endring av Hagevegens karakter til en mer bymessig/senterstruktur, og med mindre torgdannelser. En ny karakter for Hagevegen er i tråd med overordnede planer og fremtidige mål for området. Det vil være hensiktsmessig å utvikle området på en måte som forbedrer den trafikale situasjonen for gående og syklende. Utformingen av ny bebyggelse og organisering på tomten vil hensynta og tilpasse seg omkringliggende bebyggelse, gatestruktur, terreng og vegetasjon. Forhold rundt disse temaene avklares og redegjøres nærmere i videre planarbeid.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for ny boligbebyggelse bestående av leiligheter, med dagligvare og annen handel/service i første etasje. Bebyggelsen skal bidra til fortetting av de sentrale områdene i Søre Ål, og transformere området til et mer bymessig område med gode bokvaliteter og lokalsenterfunksjoner.

Den planlagte bebyggelsen er tenkt etablert som en oppbrutt kvartalsstruktur, med et grønt gårdsrom i to nivåer. Bebyggelsen deles opp for å sikre gode lys- og utsiktsforhold for flest mulig boenheter, samtidig som bebyggelsens skala ikke vil stå i for stor kontrast til eksisterende bebyggelse i Søre Ål. I Søre Ål er det i dag hovedsakelig småhusbebyggelse. Leiligheter vil supplere det eksisterende boligtilbudet, og bidra til et mer variert boligtilbud i bydelen.

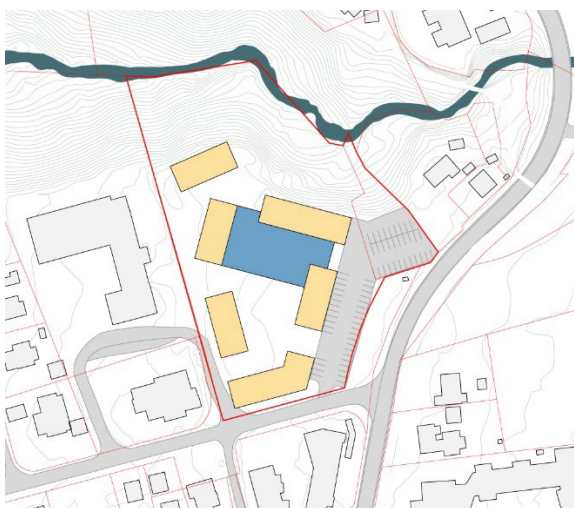


Figur 8: Foreløpige skisser for utvikling av eiendommen

Utadrettet virksomhet skal samles ut mot Hamarveien, slik at veien kan få et mer gatepreg, og en bymessig forside. Ut mot Hagevegen, skal ny bebyggelsen formes for å definere tydelig gaterom, og med mulighet for torgdannelse og/eller forhager for boligene. Dagligvarebutikken plasseres langs nordsiden av eiendommen, med en åpen og utadrettet inngangsfasade mot Hamarvegen. Dagligvarebutikken plasseres i nord for å unngå lange tette fasader ut mot viktige gaterom, men at tette fasader kan dempes ved å innpasses i ny boligbebyggelse. Ved dagligvarebutikkens inngang skal det etableres et mindre butikklokale, til f.eks. apotek.

Langs Hamarvegen skal det anlegges parkeringsareal for butikkens kunder, med mulighet for varelevering mot nord. Ved å legge kundeparkering tett opp mot Hamarvegen vil man unngå økt trafikk innover i Hagevegen, men heller konsentrere trafikken ut mot Hamarvegen. Hagevegen opparbeides med et grønt preg, tilpasset den kommende boligutviklingen som er planlagt flere steder langs veien..

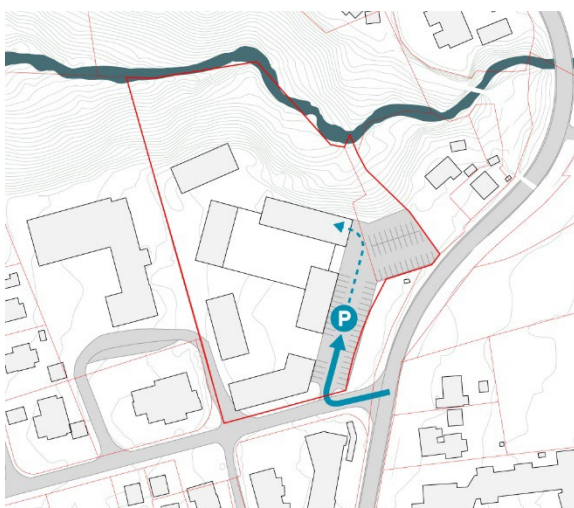
Parkering for boligene etableres i parkeringskjeller under bebyggelsen, med noe gjesteparkering på terreng.



Figur 9: Program; bolig-gul, dagligvare/butikk-blå



Figur 10: Gårdsrom i to nivåer



Figur 11: Adkomst med bil til dagligvarebutikk. Stiplet linje viser varelevering.



Figur 12: Adkomst til parkering for boliger

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges for ca. 95 nye boenheter innenfor planområdet, med et boligareal på maks 8 300 m² BRA. Bebyggelsen planlegges som blokkbebyggelse i en kvartalsstruktur med varierte høyder, med en maks høyde på 6 etasjer. Det skal tilrettelegges for en variert leilighetsmiks, med leiligheter i ulike størrelser for å oppnå et variert bomiljø. Alle leiligheter vil få privat uteoppholdsareal i form av terrasse eller balkong, i tillegg til felles uteoppholdsarealer i gårdsrom, som vil være i tråd med sentrumsplanens krav til MUA.

Planforslaget tilrettelegger i tillegg for et areal på maks 2000 m² BRA for forretning og tjenesteyting, inkludert lagerfunksjon. Dette skal fordeles på to lokaler; ett for dagligvare, og et mindre utadrettet lokale for annen handel og tjenesteyting ved dagligvarebutikkens inngang. Dette vil trolig bidra til ca. 15-20 nye arbeidsplasser i Søre Ål.

Planinitiativet tilrettelegger totalt for et areal på 10 300 m² BRA, hvorav andel bolig vil utgjøre ca. 80 %.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Eiendommene ligger svært sentralt i Søre Ål, innenfor et område som er regulert til utvikling av bolig og bytilpasset næring i kommunedelplan for Lillehammer by; Byplanen. Bebyggelsen skal utformes på en måte som støtter opp under målene i overordnet plan, samtidig som de stedege kvaliteter legges til grunn for å oppnå gode bolig- og områdekvaliteter.

Ut fra miljømessig hensyn vurderes det som riktig å transformere bebygde områder i/nær et sentrumsområde, tett på kommunikasjonsknutepunkter og tilrettelegge disse for boligbygging. Denne type fortetting bidrar både til reduksjon av klimagasser og gir mindre press på jordbruksarealer ellers i kommunen. For å muliggjøre transformasjon av eksisterende industribebyggelse på eiendommen vil det kreves en høy arealutnyttelse

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet er i dag et industriområde med en industribebyggelse sentralt på tomten, i tillegg til en enebolig. Industribebyggelsen har et stort fotavtrykk med mye tette fasader, som i liten grad gir noe tilbake til sine omgivelser. Det er heller ingen opparbeidede uteareal innenfor eiendommen, annet enn for parkering og transport. Eneboligen har vært ubebodd i en årrekke.

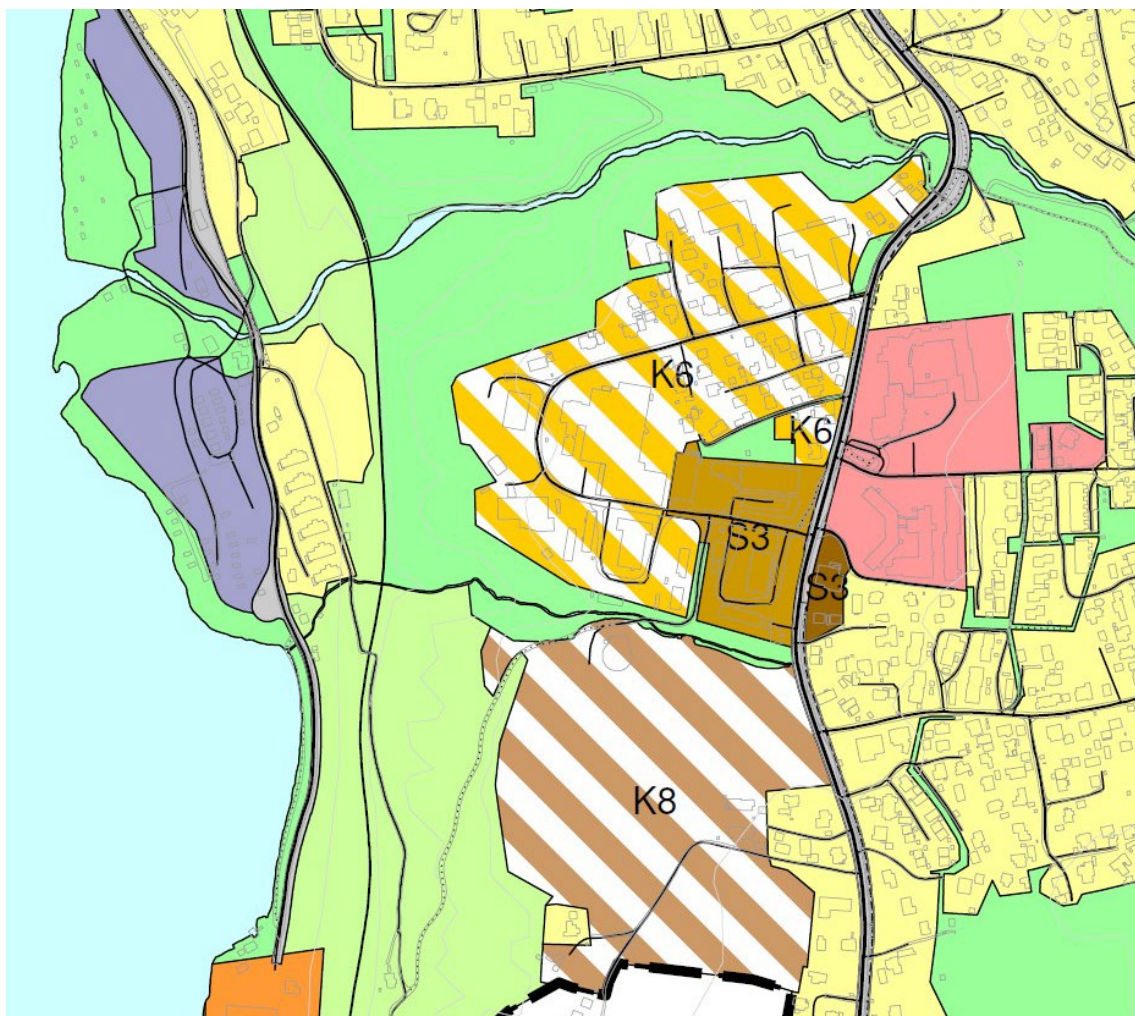
Tiltaket regnes for å ha en positiv virkning på sine omgivelser, og skal støtte den planlagte helhetlige utviklingen av Hagevegen område til et mer bymessig bolig- og lokalsenterområde, og med bedre tilrettelegging for gående og syklende.

Det skal opparbeides kvalitetsrike uteoppholdsarealer for beboerne. Det vil vektlegges et arkitektonisk uttrykk, og oppbrutte volumer som skaper en skalakontrast, og tilpasser prosjektets høye utnyttelse til eksisterende bebyggelse med en mindre skala. En oppbrutt bebyggelse sikrer også siktakser både ut og på tvers av gårdsrommet, i tillegg til gode sol- og dagslysforhold for leilighetene.

Det er en pågående utvikling av flere eiendommer i kort avstand fra planområdet, som vil gi om lag 650 nye boliger i området. En så stor vekst i antall boliger tilsier at det vil være et marked for flere matbutikker enn det som finnes i Søre Ål i dag. Det vurderes at planområdet vil være en gunstig plassering av ny butikk, godt synlig og tett på Hamarvegen, som vil kunne avlaste trafikkbelastningen i søndre avkjøring til Hagevegen, i tillegg til å unngå at trafikken trekkes for langt inn i det planlagte boligområdet.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

I kommunedelplan for Lillehammer by, Byplanen (vedtatt 26.03.20), er planområdet avsatt til kombinert formål bolig og næring (K6: Søre Ål/Hage). En av intensjonen for området er å oppnå høy arealutnyttelse og en gradvis transformasjon av eksisterende næringsarealer til boligformål.



Figur 13: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel - plankart

I bestemmelsene står det følgende om feltet:

- Innenfor formålet tillates bolig og bytilpasset næring.
- For nye tiltak skal boligandelen være minimum 40% av totalt BRA for det enkelte prosjekt.
- Ved regulering skal minimum 40% av totalt BRA være boligbebyggelse.
- Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.
- Utformings- og funksjonskrav:
 - a) Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til å skape gode uterom, torgplasser som gir intimitet og trygghet.
 - b) Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
 - c) Parkering, trafikk og logistikk for varelevering skal samordnes.
 - d) Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
 - e) Alle publikumstilgjengelige bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
 - f) Områdene skal utformes trafiksikkert. Kjøre- og gangareal skal separeres, slik at gangarealer er sikret for myke trafikanter.
 - g) Ved fortetting og transformasjon skal utforming og bygningsvolumer ta hensyn til bokvalitet for eksisterende bebyggelse.

Parkeringskravene i kommunedelplanen stiller krav til antall biloppstillingsplasser innenfor feltet. Planen vil til enhver tid forholde seg til gjeldende parkeringsnorm, der løsningen for feltet vil bli definert senere i planprosessen. Tabellen under viser gjeldende parkeringskrav. Planområdet ligger innenfor sone 2.

Type bygg		Måles pr.	Bil (min./min.-maks.)			Sykkel (min.)	
			Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 1 og 2	Sone 3
Bolig	1-roms	Boenhet	0,3-0,5	0,5	0,5	1	1
	2-roms	Boenhet	0,5-0,7	0,7	1	2	2
	3-roms	Boenhet	0,7-1	1	2	2	2
	4-roms og større	Boenhet	0,7-1	1	2	3	3
Kontor		100 m ² BRA	0	1,3-1,7	1,3-1,7	1,5	1
Forretning		100 m ² BRA ¹	0	1,3-4	1,3-4	1	0,5

Figur: Parkeringskrav, Lillehammer kommune.

Krav til MUA og lekeområder fremgår av vedtekt for uteoppholdsarealer, og baseres på antall enheter og boligenes størrelser. Hva som vil gjelde for planområdet vil bli definert senere planprosessen.

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Planområdet er omfattet eller berørt av følgende hensynssoner:

- Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for ny bebyggelse (H410).
- Hensyn Friluftsliv (H530)
- Hensyn grønnstruktur (H540_02)
- Hensyn landskap (H550)

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Utenom planområdets naboer og berørte eiendommer er det ikke kjent at det vil være andre vesentlige interesser som berøres av planalternativet.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til pbl. § 4-3 tidlig i planarbeidet for å avdekke faktorer som kan utgjøre en risiko, samt kartlegge hvilke tiltak som eventuelt må utføres for at forslaget skal kunne gjennomføres.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Varsling vil skje i henhold til liste fra kommunen. Dette gjelder blant annet berørte eiendommer, naboer, interessenter og aktuelle myndigheter på interkommunalt nivå og fylkesnivå.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Standard varsling etter plan- og bygningsloven §5-1 og §5-2 legges til grunn, med mulighet for medvirkning ved varsel om oppstart og ved offentlig ettersyn.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Tiltaket er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel 4 «Generelle utredningskrav» § 4-1 Planprogram og § 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning, med tilhørende forskrift. Tiltaket vurderes å ikke være i

tråd med overordnet plan, ettersom det planlegges for dagligvarebutikk utenfor regulert sentrumsformål, og tiltaket kan derfor få en vesentlig virkning for miljø eller samfunn som må vurderes videre. Det legges til grunn at planen vil utløse krav om konsekvensutredning.