

PLANBESKRIVELSE

FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN

Gudbrandsdalsvegen 199

LILLEHAMMER KOMMUNE



Forslagsstiller: Tronrud Eiendom AS

Plan-ID: 2021p175e06

RAM
ARKITEKTUR

AREAL⁺

Oppdragsgiver: Tronrud Eiendom AS

Rapportnavn: Planbeskrivelse - Detaljreguleringsplan for Gudbrandsdalsvegen 199

Dato: 20.05.2022

Revidert: 23.05.2023

Prosjektnr: 12604

Oppdragsbeskrivelse: Utvikle området til boligformål i 4 etasjer med mulighet for bytilpasset næring. Etablere attraktive områder for uteopphold og lek som en integrert del av utbyggingskonseptet. Prosjektet har som målsetning å gi bedre avslutning av kvartalet mot Gudbrandsdalsvegen og bidra til urbane struktur og byvekst i Nordre Ål.

Areal+ AS - www.arenalpluss.no

Oppdragsleder: Erik Sollien

Planbeskrivelse: Erik Sollien

Kvalitetskontroll: Anders Kampenhøy



Vedlegg:

- Reguleringsplankart datert 23.05.2023
- Reguleringsbestemmelser datert 23.05.2023
- ROS- analyse datert 18.05.2021.
- Illustrasjonsplan, RAM arkitektur datert 22.04.2022
- Sol- og skyggeanalyse RAM arkitektur datert 12.04.2022
- Oppriss, RAM arkitektur datert 06.04.2022
- Grunnundersøkelse – R3, datert 03.05.2021
- Støyvurdering v/ Norconsult-, datert 22.04.2022
- Overvann beskrivelse av forslag v/Areal+, datert 22.02.2022 (rev. 11.05.2023)

Illustrasjoner i planbeskrivelsen: RAM arkitektur AS

Innhold

1	INNLEDNING, FORMÅLET MED PLANARBEIDET	4
2	PROSESS OG MEDVIRKNING	5
2.1	OPPSTART	5
2.2	PLANPROSESS	5
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON	6
3.1	BELIGGENHET OG INNHOLD	6
3.2	KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	10
3.3	OMGIVELSENE	11
3.4	K2	12
3.5	BARN OG UNGES INTERESSER	13
3.6	NÆRMILJØ OG LOKALISERINGSFAKTORER	16
3.7	ANNET	16
4	RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	17
4.1	NASJONALE FØRINGER	17
4.2	REGIONALE FØRINGER	18
4.3	KOMMUNALE/REGIONALE FØRINGER	18
5	PLANFORSLAGET	20
5.1	FORSLAGET	20
5.2	LEILIGHETSTYPER OG BOMILJØ	21
5.3	ARKITEKTUR OG MATERIALBRUK	22
5.4	STØY	24
5.5	UTOMHUS; LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREALER	26
5.6	KOMBINASJON BOLIG OG BYTILPASSET NÆRING	28
5.7	REGULERINGSFORMÅL	28
5.8	TRAFIKK OG PARKERING	30
5.9	OVERVANN OG FLOM	34
5.10	RENOVASJON	35
5.11	UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIG BOENHET	35
5.12	KLIMA OG ENERGI	35
6	ANDRE KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	36
6.1	SOL- OG SKYGGEFORHOLD	36
6.2	FOLKEHELSE	36
7.	INNKOMNE MERKNADER	37
7.1	SKISSEPROSJEKT – UTVIKLING	37
7.2	INNSPILL	38

1 INNLEDNING, FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Denne planbeskrivelsen omtaler utbyggingsprosjektet i Gudbrandsdalsvegen 199

Planområdet er avgrenset av Gudbrandsdalsvegen (senterlinje) i sørvest, gnr./bnr. 41/44 i nordvest (Gudbrandsdalsvegen 203) gnr./bnr. 53/380 i nordøst (Hammermo Terrasse – nedre) og 53/83 i sørøst. Varslet planområde omfatter i tillegg del av 53/366 og 301/11 (del av Gudbrandsdalsvegen) for å videreføre regulert atkomst til området samt ivareta hensynet til annen infrastruktur.

Gudbrandsdalsvegen 199 mfl. (gnr./bnr.: 53/90 og 53/220) eies av Tronrud Eiendom AS og er initiativtaker til dette reguleringsforslaget.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av bebyggelse for boligformål med underliggende parkeringskjeller. Planen sikrer i tillegg areal for infrastruktur, lek og uteoppholdsareal, samt gjennomgående grønnstruktur.

Planarbeidet ble innledet med oppstartsmøte 11/5-2021. Planforslaget er i tråd med kommunens ønsker om utvikling av området til bolig i kombinasjon med bytilpasset næring. Både nærheten til sentrum og den pågående utvikling av Nordre bydel gjør det naturlig at eiendommen utvikles.

Gudbrandsdalsvegen 199 er foreslått med 4 punkthus i 4 etasjer over felles parkeringskjeller. Planarbeidet har lagt vekt på tilpasning til omkringliggende bebyggelse samt en bebyggelsestruktur som gir lysinnfall og sikt til bakenforliggende bebyggelse. Det er lagt vekt på å sikre høy kvalitet i arkitektur, materialbruk og utomhusarealene og at ny bebyggelse kan bidra til urbanitet langs Gudbrandsdalsvegen.

Rasjonell og høy utnyttelse i sentrale byområde er en direkte oppfølging av de signaler som gis av statlige og regionale myndigheter for bolig- og miljøpolitikken. Området ligger gunstig til med kort avstand til Lillehammer sentrum og langs aksene mellom Lillehammer sentrum og HIL (Høyskolen i Lillehammer).

Forslaget er visualisert gjennom volumstudier og illustrasjoner av konkrete utbyggingsforslag som danner grunnlaget for plankart og bestemmelser.

Arbeidet utføres i samarbeid mellom **RAM arkitektur AS** og **Areal+ AS** på vegne av tiltakshaver **Tronrud Eiendom AS**. **Norconsult** har utarbeidet utført støyberegning, mens **Areal+ AS** har utarbeidet plan for overvannshåndtering.

2 PROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Oppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte i Lillehammer rådhus 11. mai 2021.

Varsling av oppstart ble sendt naboer og aktuelle instanser 4. juni 2021 og kunngjort i GD 8. juni, med frist for forhåndsuttalelser 5. juli 2021. Vi har mottatt uttalelser fra 6 offentlige og 19 private parter (naboer) som er referert i kapittel 7

Det er avholdt 2 nabomøter: 15.06.2021 og 11.11.2021.

2.2 Planprosess

Under vises saksgangen i planprosessen.

MILEPÆLER OG MØTER	DATO
KUNNGJØRING OPPSTART AV PLANARBEID	04. 06. 2021
INFORMASJON-/NABOMØTE	15.06.2021 og 11.11.2021
FRIST FORHÅNDSUTTALELSER FRA NABOER OG HØRINGSINSTANSER	05.07.2021
INNSENDING FOR FØRSTEGANGS BEHANDLING	
FØRSTEGANGS BEHANDLING I UTVALG FOR PLAN OG SAMFUNNSUTVIKLING	
OFFENTLIG ETTERSYN AV PLANFORSLAGET	
ANDREGANGS BEHANDLING I UTVALG FOR PLAN OG SAMFUNNSUTVIKLING	
VEDTAK I KOMMUNESTYRET	

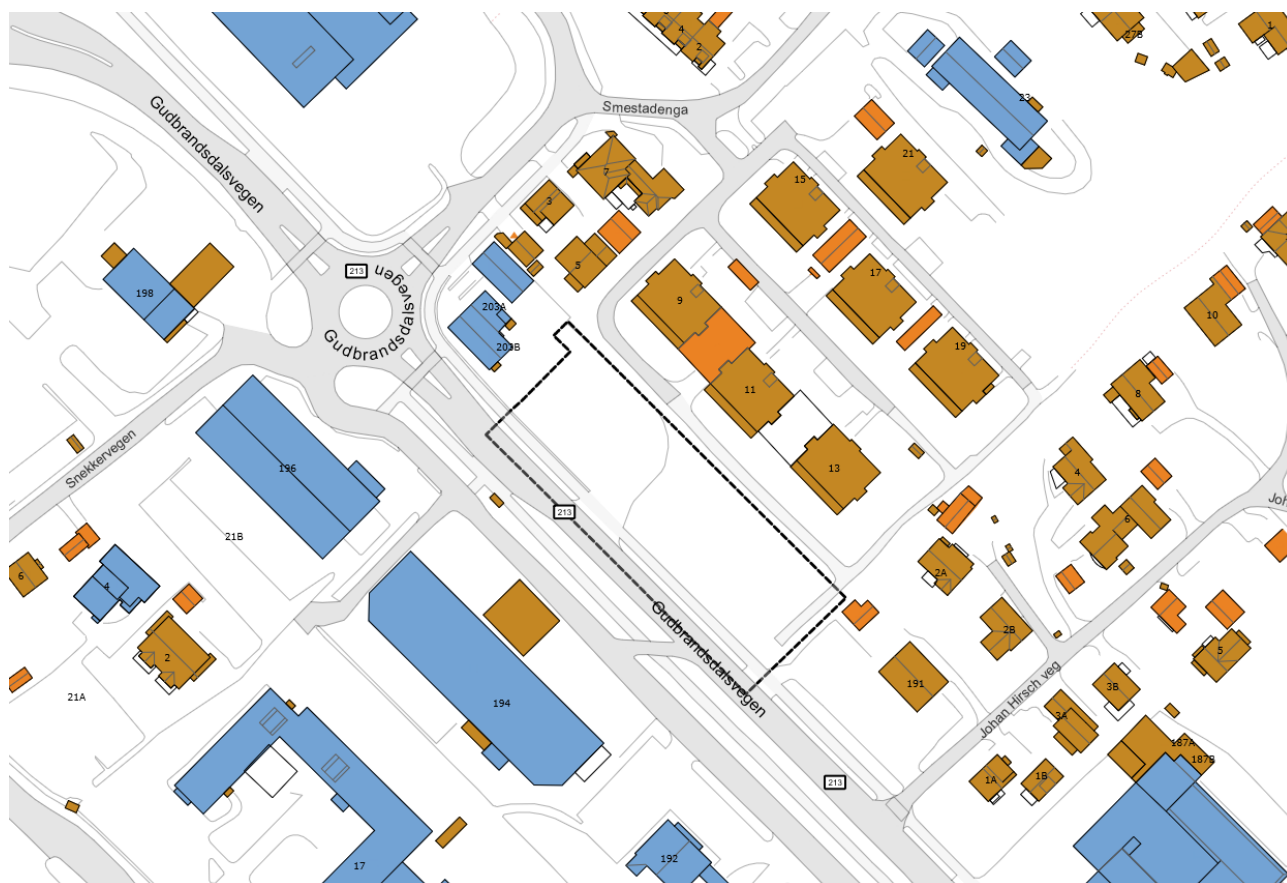
3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

3.1 Beliggenhet og innhold

Utbyggingsområdet omfatter eiendommene gnr./bnr.: 53/90 og 53/220 eid av Tronrud Eiendom AS. Varslet planområde omfatter i tillegg del av 53/366 og 301/11 (del av Gudbrandsdalsvegen) for å videreføre regulert atkomst til området samt ivareta hensynet til annen infrastruktur.

Planområdet er avgrenset av Gudbrandsdalsvegen (senterlinje) i sørvest, gnr./bnr. 41/44 i nordvest (Gudbrandsdalsvegen 203), 53/380 i nordøst (Hammermo Terrasse – nedre) og 53/83 i sørøst. Se vedlagt kart for planavgrensning.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse med underliggende parkeringskjeller og sikre areal for lek og uteopphold. Det er en målsetning at planlagt utbygging skal bidra til å attraktive boliger og definere/styrke gaterommet langs Gudbrandsdalsvegen. Planen skal videreføre gang- og sykkelforbindelsen langs Gudbrandsdalsvegen samt gjennomgående grønt-drag mellom Hammersengvegen og Gudbrandsdalsvegen.



Planområdet

Planens avgrensning er i tråd med kommunens ønske om helhetlig planområde og for å ivareta forhold knyttet til infrastruktur og hensynet til gjennomgående grønnstruktur.

Hammermo terrasse ble bygd i 2014/2015 og består av til sammen 7 leilighetsbygg organisert gjennom henholdsvis øvre/nedre sameie. Hammermo terrasse ligger nord-øst for planområdet tilbaketrukket fra Gudbrandsdalsvegen.



Hammermo terrasse sett fra Gudbrandsdalsvegen



Turvegforbindelse mellom Gudbrandsdalsvegen og Hammersengvegen – retning Nordre Ål skole

Nordvest for planområdet, mot krysset Gudbrandsdalsvegen x Oskar Skogly's veg ligger forretningsbygg Gudbrandsdalsvegen 203 med blant andre MC Lillehammer AS.



Gudbrandsdalsvegen 203.

Kjøreatkomst til Gudbrandsdalsvegen 203 er regulert inn fra sørøst og går via Gudbrandsdalsvegen 199.

Trafikk og parkering:

Dagens adkomst til Gudbrandsdalsvegen 199 (og 203) skjer via regulert og godkjent avkjørsel i Gudbrandsdalsvegen.



Utkjøringer til Gudbrandsdalsvegen.

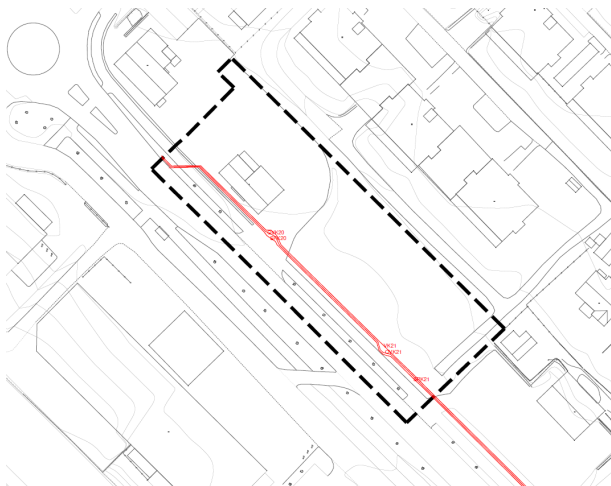
Langs Gudbrandsdalsvegen ble det i 2020/2021 bygd ny gang- og sykkelveg (langs østre vegkant). Prosjektet ble utført i et samarbeid mellom Statens Vegvesen og Lillehammer kommune for å etablere nye vann og avløpsledninger, samt utbedre gang- og sykkelvegen mellom Skurva og Lillehammer Helsehus. Hensikten var å øke trafikksikkerheten og fremkommeligheten for mange trafikanter.



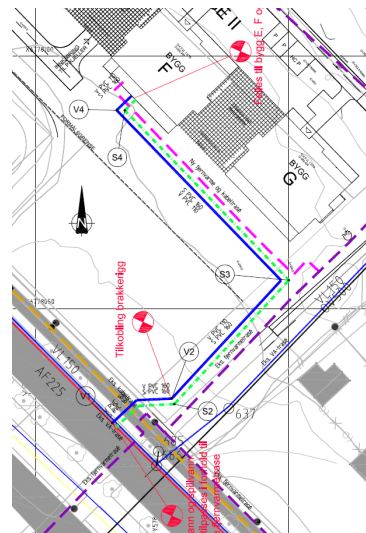
Atskilt sykkelfelt og fortau, henholdsvis sykkelfelt = 3,2 m og fortau = 2,2 m.

Teknisk infrastruktur:

Kommunalt vann- og avløpsnett lagt under fortauet. Ledningsanlegg til Hammermo Terrasse er prosjektert lagt i grønnstrukturen, men det foreligger ikke «som bygget dokumentasjon». Utbyggingen av Gudbrandsdalsvegen 199, kan derfor medføre behov for justering av nevnte ledningsanlegg.



Hovedledning VVA ligger langs g/s-veg (under fortau)



Prosjektert VA-nett i forbindelse med utbyggingen av Hammermo Terrasse.



Kum-sett ved turvegtraseen - VA-tilknytting til Hammermo Terrasse.

Elvia har kabelanlegg langs Gudbrandsdalsvegen og i turvegen fra trafo ved og med trafo ved Hammermo Terrasse. Elvia ber utbygger ta kontakt i god tid før byggesaken for å få planlagt strømtilknytting og vurdert behovet for ev. ny netstasjon i området.

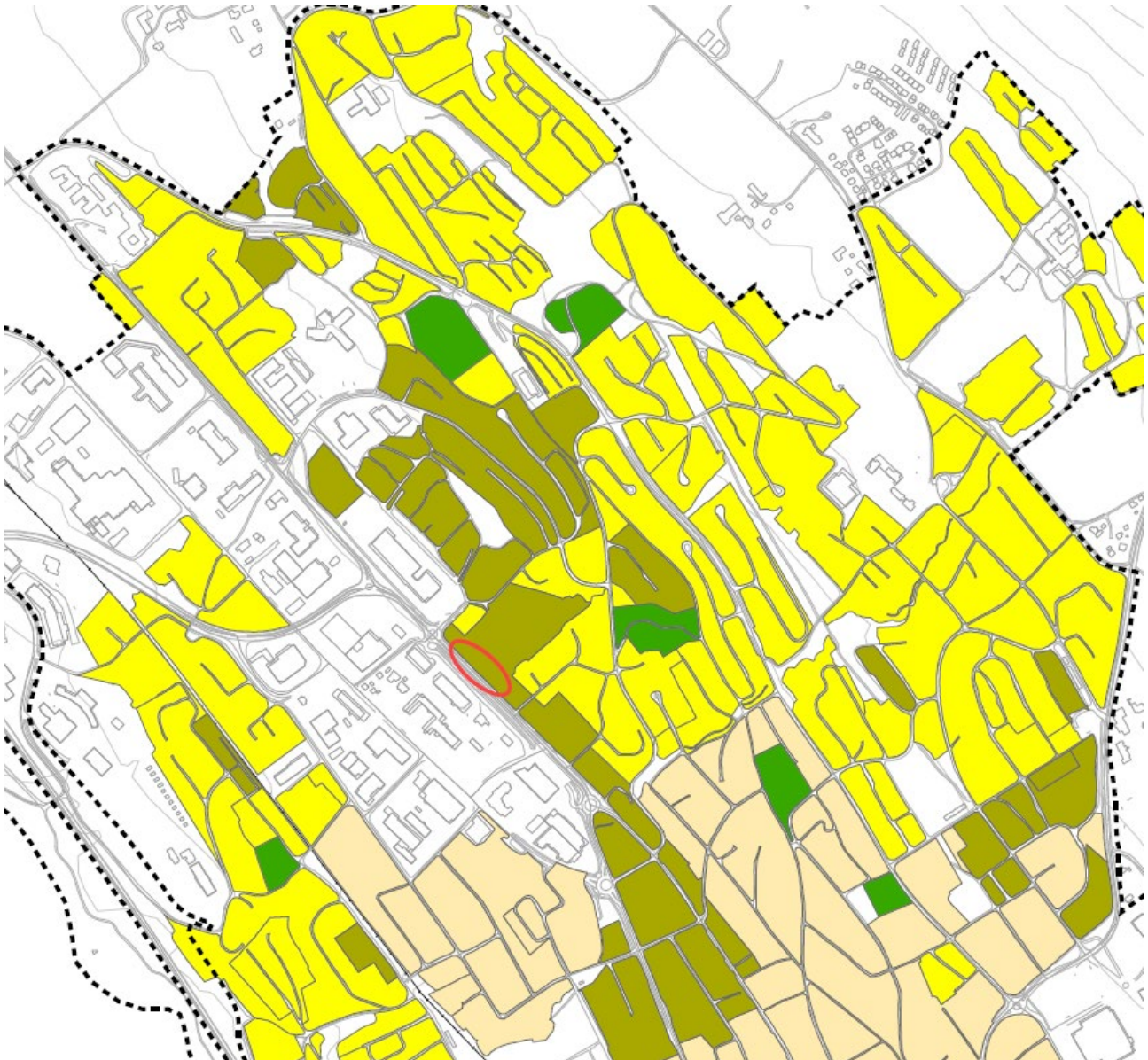
3.2 Kulturminner og kulturmiljøer

Det er ikke registrert automatisk freda eller nyere tids kulturminner/kulturmiljøer innenfor planområdet. Innlandet fylkeskommune skriver i sin uttale at **IFK** har ingen merknader til planarbeidet ift. kulturminner.

3.3 Omgivelsene

Planområdet ligger i sonen definert som blokkbebyggelse i Byplanen (utsnitt av illustrasjonskart nedenfor)

Bebyggelsen danner ingen markert kvartalsstruktur men er formet som tradisjonelle forretnings- og næringsbebyggelsen langs Gudbrandsdalsvegen (tidligere var hovedvegen inn/ut av byen mot nord og del av hovednettlet mellom Oslo og Trondheim). De bygde omgivelsene består av mye kjøreareal/grå flater med spredt utbyggingsmønster hvor bygningene ligger tilbaketrukket på tomtene.



Bestemmelsesområde – Områdetyper (kommunedelplan for Lillehammer by - Byplanen)

3.4 K2

Området vest for Gudbrandsdalsvegen er i Byplanen omtalt som K2 hvor bebyggelsen består hovedsakelig av tilbaketrunket forretningsbebyggelse i 1 etasje (+ underetasje) samt parkering vendt mot gate / Gudbrandsdalsvegen.



Forretningsbebyggelse vest for Gudbrandsdalsvegen

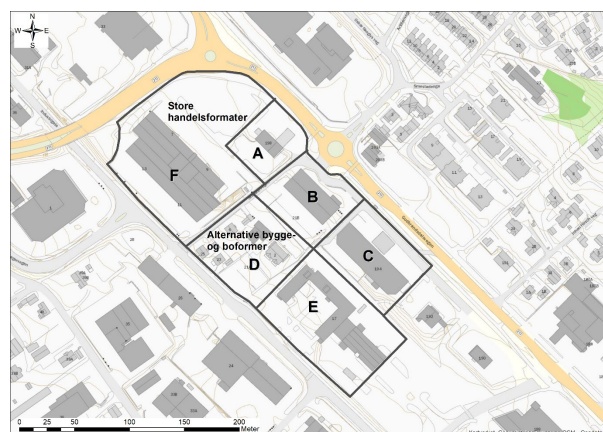
Byplanen har bestemmelser mens Byutvikling Nord har føringer for transformasjon og utvikling av K2. Byutvikling Nord er gjort juridisk bindende gjennom Byplanens bestemmelser. I nylig vedtatt områdeprogram for K2 er prinsippene satt for videre detaljplanlegging av K2.

Blant andre gjelder følgende prinsipper for område K2:

- 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.
- K2 bør primært utvikles som bygårdsbebyggelse i kvartalsstruktur
- Bebyggelsen skal plasseres i byggelinje mot tilstøtende hovedgater; 15 meter til Gudbrandsdalsvegen og 13 meter til Industrigata
- Bebyggelsen skal avtrappes med terrenget
- Bebyggelse under to etasjer bør ikke tillates
- Høyere bebyggelse, 6-8 etasjer, kan vurderes i delområde A



Område K2



Soner i K2 - områdeprogrammet

3.5 Barn og unges interesser

Lek og uteopphold

Pr. i dag er det - innenfor planområdet - ikke arealer som benyttes til lek eller opphold for barn og unge. Sør for Hammermo barnehage er det regulert nærmiljøanlegg. Dette ligger skjermet for trafikkstøy og har tilknytning til gjennomgående grønnstruktur. Nærmiljøanlegget er driftet og vedlikeholdt av sameiene i Hammermo Terrasse og framstår velstelt, men mangler tilrettelegging i form av lekeapparater, benker mm.



Regulert nærmiljøanlegg ligger i tilknytning til Hammermo barnehage, øvre sameie og gjennomgående turveg/grønnstruktur

For å oppfylle kravet til lek- og uteoppholdsareal vil prosjektet i Gudbrandsdalsvegen 199 bidra med sin forholdsmessig andel til utvikling, drift og vedlikehold av nærmiljøanlegget. Bidragets størrelse avklares i utbyggingsavtale med Lillehammer kommune.

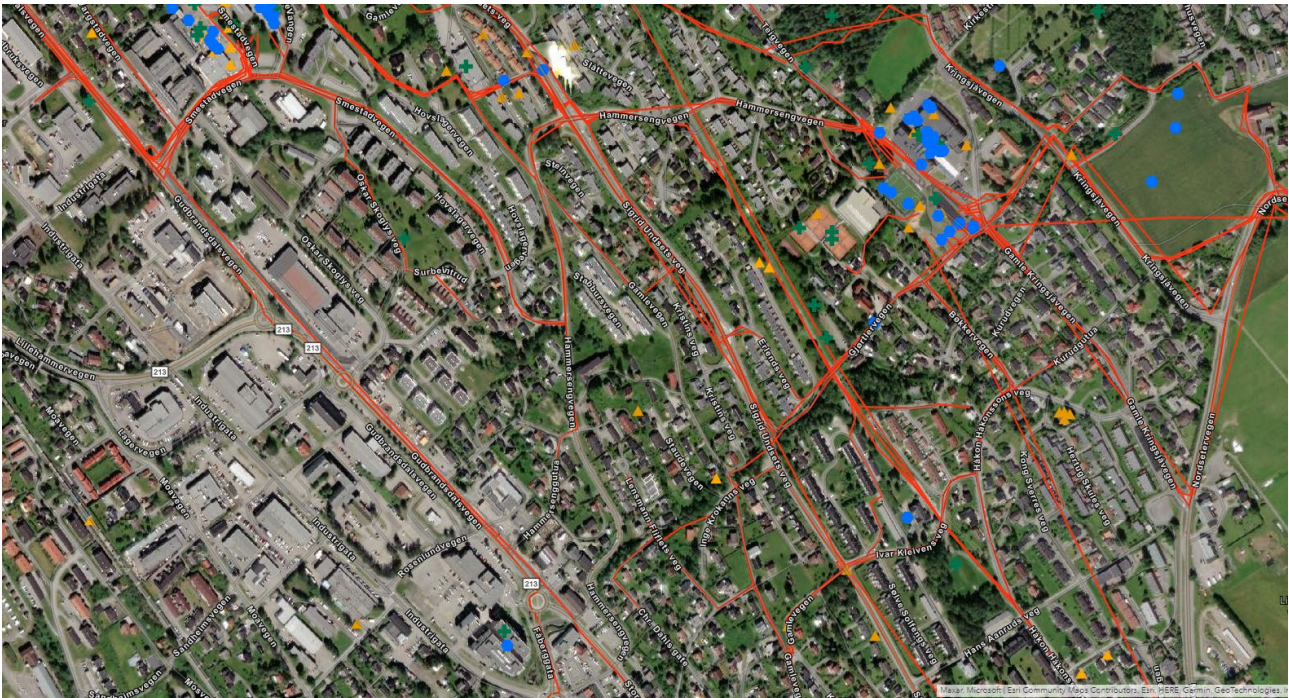


Nærmiljøanlegget

[Forbindelseslinjer](#)

Skolevei: Gudbrandsdalsvegen 199 ligger i Nordre Ål skolekrets (ca. 1,5 km å gå) og for barn som bor i her er det flere alternative ruter til skolen, for eksempel via Hammarsengvegen eller opp langs deler av Skurva/Gjørtlervegen. (Kretsgrensa mellom Nordre Ål Skole og Hammartun skole går i Gudbrandsdalsvegen).

Det er gjennomført barnetråkkregistrering ved Lillehammerskolene i 2017. Registreringene viser forbindelseslinjer, retning Lillehammer Nord (vdg), HIL og Lillehammer sentrum, samt forbindelser til skolene Nordre Ål skole, Smestad U-skole og Lillehammer Nord (VDG).



Planområdet og barnetråkkregistreringer (fra [arcgis.com](#) – barnetråkk)

Tilbud i nærområdet:

For større barn som er trygge i trafikken kan nevnes følgende aktivitetsområder innenfor gang- og sykkelavstand:

- Uteanlegg ved Nordre Ål skole, samt Lillehammer lawn tennisklubb (ca. 1,5 km)
- Lillehammer sentrum og Plan B – (1,9 km)
- Mesnaelva/Badedammen - (2,1 km.).
- Stamplesletta/Kristins/Håkons Hall - (ca. 1,9 km)
- Mosodden (strand og fuglekikkertårn) ca. 1,6 km).



Baneanlegget ved Lillehammer Lawn tennisklubb, Nordre Ål skole i øvre bildekant



Fuglekikkertårnet på Mosodden – (bilde hentet fra www.lillehammer.com)

3.6 Nærmiljø og lokaliseringsfaktorer

Avstander til skole og barnehage:

- Nordre Ål skole, 1800 m
- Smestad ungdomsskole: 750 m.
- Hammermo barnehage: Ca. 300 m.

Avstander til kollektivtransport og infrastruktur:

- Skysstasjonen ca. 1.9 km. Buss/tog.
- Gudbrandsdalsvegen bussholdeplass: 0 m (sørgående), 150 (nordgående buss).
- Sykkelfelt i langs Gudbrandsdalsvegen, mellom HIL og Lillehammer sentrum: 0 m.

3.7 Annet

Grunnforhold

Hele Lillehammer sentrum ligger hovedsakelig på tykk morenemasse. I Lillehammer kommunens temakart for forurensning er Gudbrandsdalsvegen 199 registrert som usikker mht grunnforurensning..



Prøvetaking 2021

Grunnundersøkelse med prøvetaking ble gjennomført av R3 i 2021. Rapporten datert 03.05.2022 er vedlagt planforlaget.

Undersøkelsene viser at området består av silt og sandig masser, med noe stein og skiferfragmenter.

Konklusjon fra undersøkelsen

Resultatene fra prøvetakingen viste forurensning av benso(a)pyren i tilstandsklasse 2 for prøve P1 og P3. Det ble også påvist andre PAH-forbindelser på disse to prøvene, men sum PAH-16 viste verdier tilsvarende tilstandsklasse 1. Prøve P2 viste masser i tilstandsklasse 1 (rene masser). Masser i tilstandsklasse 1 og 2 er akseptabel for arealbruken og kan bli liggende.

Naturverdier

Det er ikke registreringer av biologisk mangfold (truede, sårbare, rødlista eller svartelistede arter) i planområdet. (miljostatus.no)

Spesielle miljøforhold

Planområdet ligger langs Gudbrandsdalsvegen med tidvis stor trafikk ÅDT = 7600 (i 2021). Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy. Norconsult AS har utført støyvurdering som viser rød og gul støysone langs Gudbrandsdalsvegen.

Deler av planområdet overskrider grenseverdiene. Støyskjermingstiltak er derfor nødvendig. Resultatene og forslag til løsning er vist i Norconsult sin støyutredning - vedlegg datert 22.04.2022

4 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

4.1 Nasjonale føringer

[Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging \(2014\):](#)

Utvalgte målsetninger og retningslinjer:

- «Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.»
- «Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.»

[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging \(1993 - 2016\)](#)

Under kap 5 **Krav til fysisk utforming**: heter det at følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - o er store nok og egner seg for lek og opphold
 - o gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - o kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

[Stortingsmelding nr. 26 \(2006 - 2007\) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand](#)

Dette er regjeringens viktigste dokument for en samlet fremstilling av miljøpolitikken, og gir sammen med flere andre stortingsmeldinger, handlingsplaner, konvensjoner, rikspolitiske retningslinjer med videre, mål for miljøpolitikken. Miljømålsetningene griper inn i flere temaer som belyses i planarbeidet:

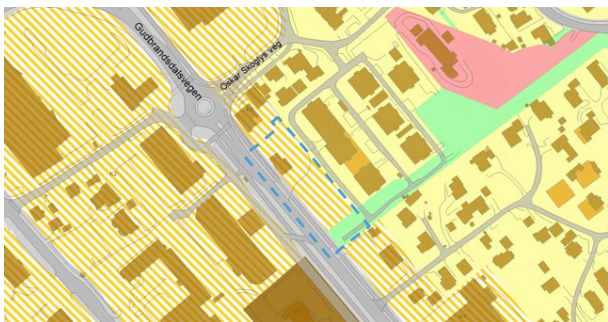
- Det er et overordnet mål at det blir tatt estetiske hensyn til *landskapet* i all planlegging
- Tilgjengeligheten for alle og særlig for personer med nedsatt funksjonsevne skal bedres innenfor alle viktige samfunnsområder (*universell utforming*)
- Mangfoldet og et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer skal bevares for fremtiden.

4.2 Regionale føringer

- Regional plan for klima og energi 2013 – 2024
- Regional plan for folkehelse 2012 - 2016
- Regional planstrategi 2016 – 2020 - *Mulighetenes Oppland i en grønn framtid.*
- Fylkesmannens forventningsbrev til kommunal planlegging i Oppland (2015)
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland (2016)

4.3 Kommunale/regionale føringer

Plangrunnlaget:



Området i kommunedelplanen/Byplanen

Utsnitt av byplanen (uten visning av hensynssoner) – Planområdet stiplet strek.



Området i gjeldende reguleringsplan

[Kommunedelplan for Lillehammer by \(Byplanen\) \(26.03.2020\)](#)

I kommunedelplan for Lillehammer by (Byplanen) er området avsatt til kombinert formål K3 - bolig og bytilpasset næring i form av småskala virksomheter. Deler av eiendommen mot sørøst er avsatt til grønnstruktur.

Nedenfor følger utdrag av sentrale bestemmelser i Byplanen av særlig betydning for denne planen:

Byplanens bestemmelser pkt. 2.5.4 (K3: Bydel Nord) stiller krav til:

- 2.5.4.1 Innenfor formålet tillates bolig og bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter.
- 2.5.4.2 Boligandelen må være minst 40 % av totalt bruksareal (BRA) for arealet som omfattes av gjennomføringssonen.
- 2.5.4.3 Området omfattes av gjennomføringssone H820 #4 - Bydel Nord, ref. bestemmelse 4.20.4.

I Retningslinjene til 2.5.4 heter det:

- a) Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Bebyggelse mot hovedveg bør definere gateløpet. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen.
- b) Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.

- c) Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt for næringsbygg. Store monotone flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.
- d) Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.

Tomteutnyttelse er beskrevet i pkt. 3.1.8.2 slik:

Ved ny regulering / reguleringsendring og nye søknadspliktige tiltak skal tillatt bebygd areal/tomteutnyttelse styres av krav til felles uteoppholdsareal (bestemmelse 1.6), leke- og aktivitetsplasser (bestemmelse 1.7) og parkering (bestemmelse 1.5).

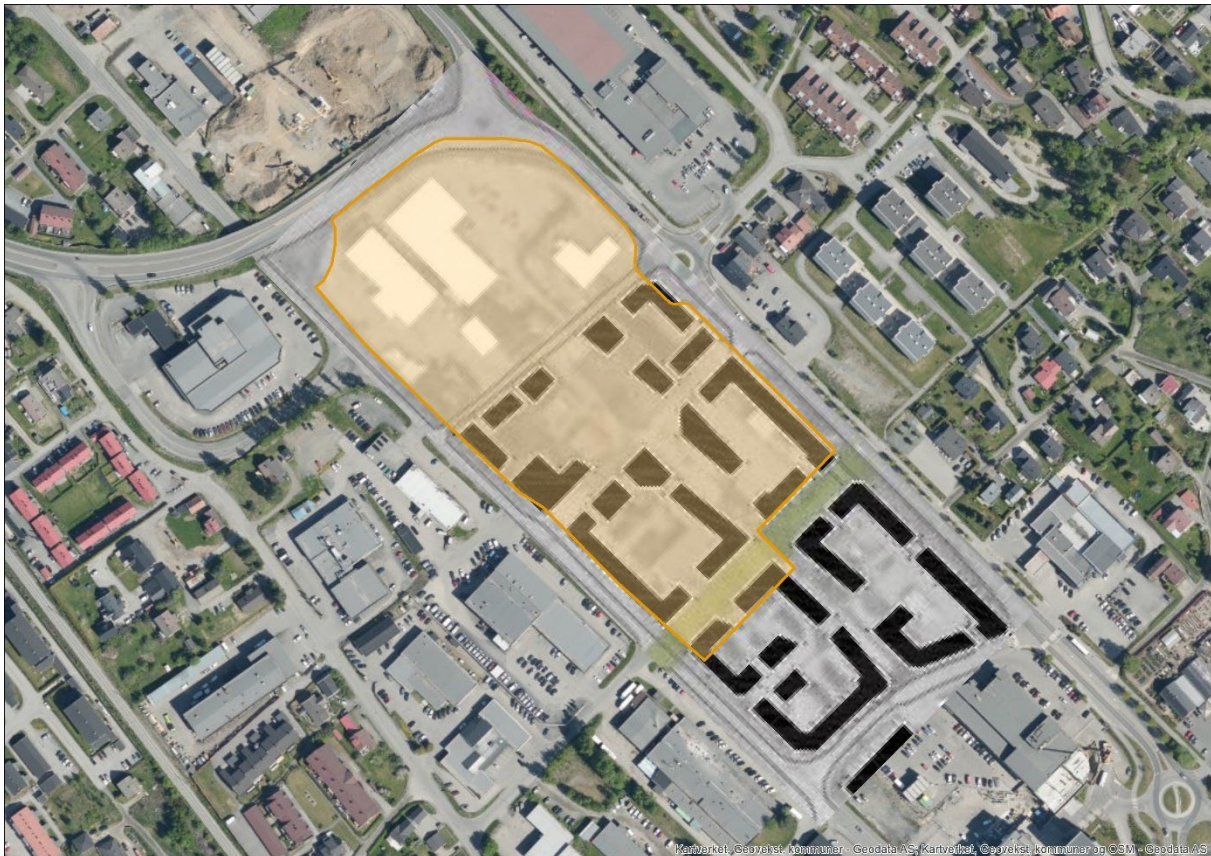
[Gjeldende reguleringsplan:](#)

Planområdet omfatter og erstatter del av gjeldende reguleringsplaner for:

- Skurva-Smestadmoen-Industrigata, vedtatt 04.12.2015 «planid:2013p224»
- Gang og sykkelveg mellom helsehuset og Skurva, vedtatt 26.04.2007 «planid:175»

[Områdeprogram K2](#)

- Områdeprogram for K2 er prinsippene satt for videre detaljplanlegging av K2. Vedtatt av Planutvalget 17/3-2022.



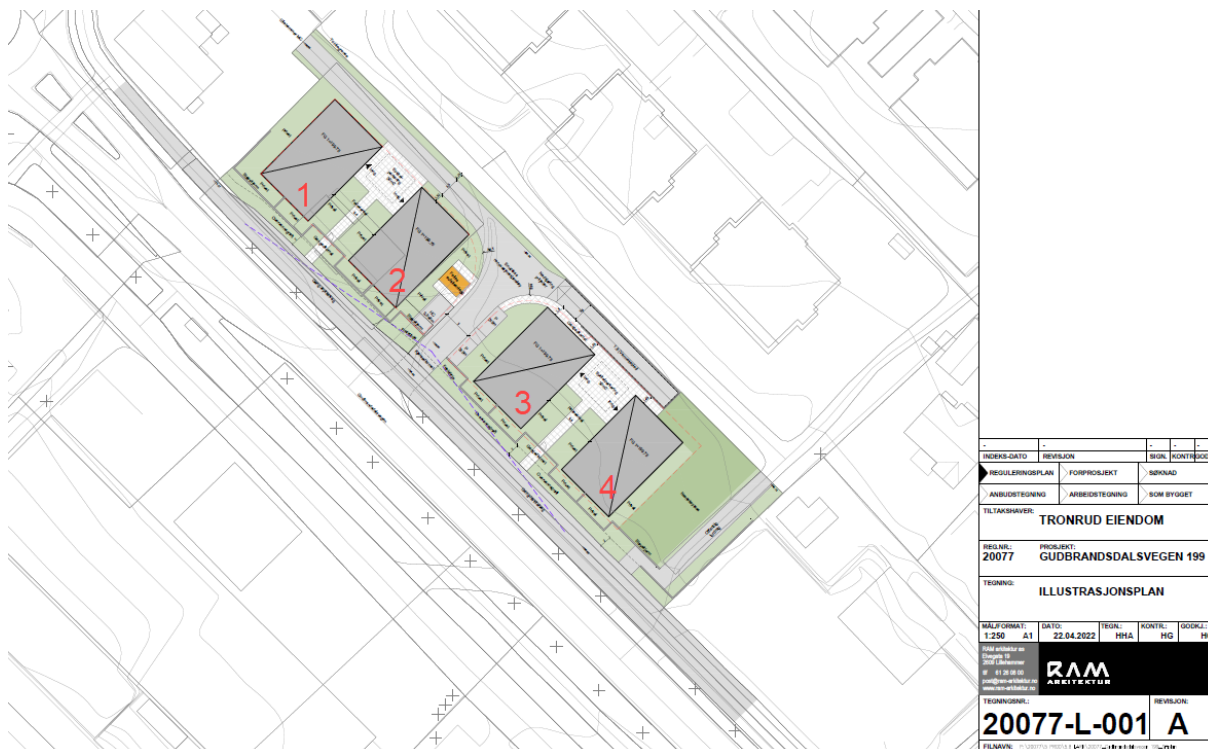
Områdeprogram for K2 – kartutsnitt fra planbeskrivelsen

5 PLANFORSLAGET

5.1 Forslaget

Reguleringsplanen er basert på et forprosjekt som har følgende hovedprinsipper:

- 4 punkthus i 4 etasjer over felles parkeringskjeller.
- Mellomliggende areal for felles uteoppholdsareal avgrenset av bebyggelsen og støyskjerm mot Gudbrandsdalsvegen.
- Videreføre felles innkjøring til Gudbrandsdalsvegen 199 og 203 (sideforskjøvet ca. 6 meter).
- Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller vil skje i bakkant av bygg 3 og 4.



Illustrasjonsplan

Bebyggelsen er planlagt med 2 indre gårdsrom for felles uteopphold, henholdsvis mellom bygg 1-2 og 3-4. Inngang er planlagt mot uteoppholdsarealet som vil aktiviserer gårdsrommet og stimulerer til uformelle møtepunkt mellom beboerne. Bebyggelsen vil få en felles parkeringskjeller med trapp og heis-forbindelse opp til de nye leilighetene.

Prosjektets grep med 4 smale punkthus gir sikt mot sørvest for bakenforliggende eksisterende bebyggelse. Grepet bidrar også til variasjon og brytning av bebyggelsens fasade mot Gudbrandsdalsvegen og unngår lange/monotone fasader. Bebyggelsen vil bidra til å ramme inn gaterommet langs Gudbrandsdalsvegen, i tråd med Byutvikling Nord og styrke de urbane kvalitetene i området

Renovasjonsløsningen er planlagt i form av felles løsning i tilknytting til innkjøring til området. Løsningen er avklart med GLØR og vist på vedlagt illustrasjonsplan.

Målsetningen er å utvikle et godt prosjektet som styrker de urbane kvalitetene i området og tilpasset tomtens arrondering og omkringliggende boligbebyggelse.

5.2 Leilighetstyper og bomiljø

Skisseprosjektet viser totalt ca. 44 nye leiligheter. Det planlegges en variasjon i leilighetsstørrelser, men med hovedvekt på mindre leiligheter. Pr. mai 2022 viser skisseforslaget:

- 12 stk. 2-roms,
- 28 stk. 3-roms og
- 4 stk. 4-roms

Nærhet til Lillehammer sentrum og HIL gir et godt utgangspunkt for varierte leilighetsstørrelser, noe som legger til rette for en blandet beboermasse og mulig for førstegangskjøpere. Dette er positivt i en byutviklingssammenheng og gir førstegangskjøpere og mindre familier mulighet for en tilpasset og sentral bolig. I tillegg gjør det prosjektet mer robust ift. eiendoms-markedet.

Bebyggelsen er vestvendt og bidrar til urban struktur mot Gudbrandsdalsvegen. All parkering/biloppstilling skjer under bakken i samsvar med Byplanen og slik at man unngår grå uteområder på terreng.

Prosjektet har lagt vekt på å forme gode planløsninger hvor heis, trapper er integrert i bygningsvolumene. Bebyggelsen er lagt i byggegrense mot Gudbrandsdalsvegen. Bebyggelsen og støyskjermer rammer inn felles uteoppholdsareal i gårdsrommet. Uteoppholdsarealet henvender seg mot sørvest, for best mulig lys- og solforhold og svarer til krav om 50% solbelagt kl.15.00 ved jevndøgn.

Alle boenhetene har en eller flere former for private uterom som balkong eller markterrasse. Mot Gudbrandsdalsvegen vil bebyggelsen avgrense gaterommet og utvikle de urbane kvalitetene i nordre bydel.

Nærheten til Gudbrandsdalsvegen gjør at det er vist spesiell oppmerksomhet til støyforhold og luftforurensning. Det er derfor utarbeidet egne rapporter med anbefalte løsninger.

5.3 Arkitektur og materialbruk

Byplanen har bestemmelser og retningslinjer om arkitektur og estetikk. Gudbrandsdalsvegen ligger i områdestype «blokkbebyggelse» hvor det i bestemmelse 3.1.8.3 heter blant annet følgende ang. kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

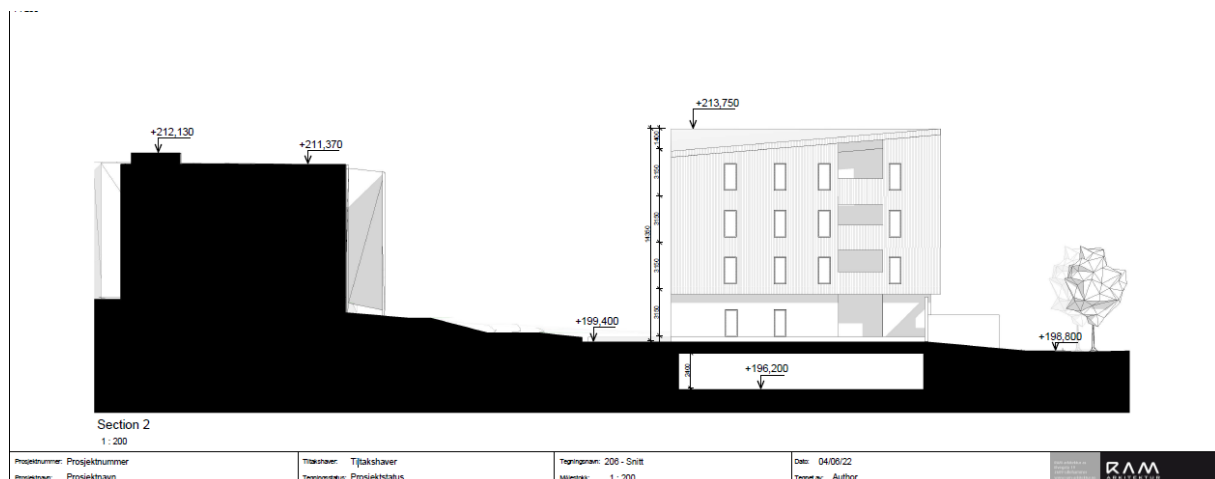
- a) Ved utforming av bygningsvolumet kreves tilpasning til landskap og terreng.
- b) Inngangspartier skal visuelt markeres i fasade med plassopparbeidelse.
- c) Privat uteoppholdsareal tillates ikke utkraget over felles uteoppholdsarealer eller offentlige byrom og gater.
- d) Det er ikke tillatt med reflekterende overflater som fasademateriale.
- e) Fasader skal utformes med tydelige brudd og avtrapping i forhold til terreng.

Retningslinje til arkitektur og estetikk:

- a) *Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet.*
- b) *Eksteriøret bør utføres i bestandige materialer, tre er foretrukket materiale.*
- c) *Ny bebyggelse bør dokumentere forholdet til nær- og fjernvirkning.*
- d) *Ved reguleringsendring der det er aktuelt å avvike fra regulerte byggehøyder skal følgende faktorer vurderes:*
 - i. *strøkets karakter*
 - ii. *landskapstilpasning*
 - iii. *konsekvenser for solforhold på omkringliggende eiendommer, byrom og grøntområder, jf. uteoppholdsareal og nærlekeplass*
 - iv. *atkomst/nærhet til nærmeste samleveg*
 - v. *trafiksikker skoleveg*
 - vi. *tilstrekkelig uteoppholdsareal*
 - vii. *samlet virkning på nabolaget*

Gudbrandsdalsvegen 199 er planlagt med bruk av hovedsaklig tre som fasadematerialer.

2-, 3 og 4 etasje krager 1,0 meter ut over første etasje mot nord, vest, og sør (ikke mot nordøst mot bakenforliggende bebyggelse). Balkonger foreslås delvis inntrukket og som en integrert del av bygningskroppen. Som takform foreslås saltak, hvor mønet er lagt diagonalt på bygningskroppen. Vi mener bygningenes form og komposisjon bidrar positivt til kvaliteten i det bygde miljøet langs Gudbrandsdalsvegen og gir liv og variasjon langs gateløpet.





Illustrasjonsfoto fra 3D-modell

Vi mener bebyggelsen vil fremstå som solid og avstemt og tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen vil bidra til å avgrense gateløpet og styrke de urbane kvalitetene i området. Materialbruken i felles uteoppholdsareal mykes opp med grønne flater og beplantning.

Eksempler på foreslått materialbruk og inspirasjon til utforming:



MATERIALBRUK OG KOBLING



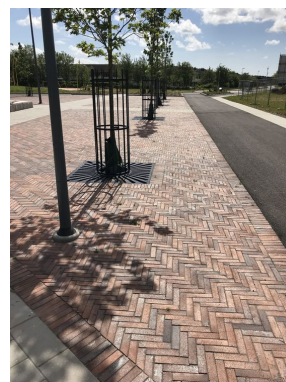
AREAL MELLOM BYGG



PORT TIL GÅRDSROM



PERFORERT TEGL – AVGRENSING AV PRIVATE UTEOPPHOLDSAREAL MOT GATE



TEGL SOM MATERIALE

5.4 Støy

Støy

Vegtrafikkstøy fra Gudbrandsdalsvegen er beregnet av Norconsult til å gi gul støysone mot bebyggelsen i Gudbrandsdalsvegen 199. Beregningene er basert på at terrenget på utearealet rundt bebyggelsen ligger på kote c+199,5.

Beregningen av støynivå på uteareal (1,5 m over terreng) med planlagt bebyggelse i uskjermet situasjon er vist i kartutsnitt nedenfor. Store deler av utearealet mellom og rundt bebyggelsen har støynivå som overskrider nedre grenseverdi for gul sone. Det er derfor nødvendig å etablere støyskjerming mellom byggene og foran nærlekeplassen.

Støysoner før skjerming:



Støysonekart – før skjerming. Støynivå L_{den} beregnet i høyde 4 m.o.t.

Støysoner etter skjerming:

Kartutsnitt nedenfor viser beregnet støynivå på utearealene med støyskjermer angitt med blått. Som vedlegget viser, vil det aller meste av utearealene få tilfredsstillende støynivå med en slik skjermingsløsning. Skjermen mot nordvest må knekkes noe inn mot nordøst for å oppnå tilstrekkelig skjermingseffekt.



Støysonekart – etter skjerming. Støynivå L_{den} beregnet i høyde 1,5 m.o.t.

Støyskjermene mellom byggene er modellert med topp skjerm i kote c+201,5, som tilsvarer 2,0 m over terreng. Støyskjermen lengst nordvest, og skjermene foran nærlekeplassen, er modellert med topp skjerm i kote c+201,3, som tilsvarer ca. 1,8 m over terreng. Støyskjermene bør utføres med lydabsorberende overflater for å begrense refleksjoner mot bebyggelsen.

Balkongene på byggenes langvegger må støyskjermes for å oppnå tilfredsstillende støynivå. Dette kan trolig løses best med tette vegger/glass fra dekke til dekke ut mot Gudbrandsdalsvegen og eventuelt noe innover langs fasaden. Støytiltakene på balkongene må vurderes nærmere i forbindelse med rammesøknaden.

Det er planlagt private terrasser/balkonger også på endeveggene ut mot Gudbrandsdalsvegen. Disse uteplassene er planlagt som et supplement, og de aktuelle boenhetene vil også få private uteplasser bak støyskjermene. Skjerming av uteplassene ut mot Gudbrandsdalsvegen vurderes derfor ikke som nødvendig. Det må da påregnes høyt støynivå på disse uteplassene.

5.5 Utomhus; leke- og uteoppholdsarealer

Det er krav om at minimum 50 % av påkrevd uteoppholds- og lekeareal i henhold til byplanen, skal være solbelagt i tidsrommet 15.00 ved jevndøgn. Uteopphold- og lekearealet skal opparbeides med universell utforming og tilkomst for alle brukere.

For beboerne blir inngang mot felles gårdsrom med port mot gang- og sykkelvegen langs Gudbrandsdalsvegen. Det blir også inngang til uteoppholdsarealet fra felles atkomstveg i bakkant av bygg 1-2. Det indre gårdsrommet er vendt mot sørvest og blir skjermet mot vegtrafikkstøy fra Gudbrandsdalsvegen. Det er også avsatt åpen passasje mellom henholdsvis bygg 3-4 og nedkjøringsrampe til p-kjeller. Passasje sikrer universell utforming og tilgjengelighet for alle til nærlekeklassen – øst i planområdet.



Illustrasjonsplanen viser bebyggelsens plassering i forhold til indre gårdsrom og nærlekeklassen i sørøst

Gårdsrommene mellom henholdsvis bygg 1-2, og 3-4 etableres som felles private grøntarealer. Arealet er ikke gitt eget arealformål i plankartet, men vil i henhold til reguleringsbestemmelsene bli opparbeidet med beplantning og andre felles tiltak etter beboernes behov.

For planområdet reguleres nærlekeklass sør-øst i planområdet i tilknytning til gjennomgående grønnstruktur. Nærlekeklassen får støyskjerm mot Gudbrandsdalsvegen. Innhold og materialbruk avklares i byggesaken. For øvrig videreføres sentrumsplanens bestemmelse om at kvartalslekeplass etableres utenfor planområdet.

I tillegg til felles uteoppholdsareal gis de fleste boenhetene minimum en privat uteopphold / balkong. Det er også en intensjon å tilrettelegge for inngangspartier som innbyr til spontant samvær og et trygt bomiljø.

Privat uteoppholdsareal:

Planforslaget oppfyller kravet til felles uteoppholdsareal. I tillegg tilrettelegges leilighetene med private uteoppholdsareal. Private uteareal består hovedsakelig av balkonger og uteplass på terreng.

Kvartalslekeplass – Hammermo terrasse – øvre sameie (Hammermo Barnehage)

Byplanens bestemmelser 1.7.3 stiller krav til kvartalslekeplass for ny reguleringsplaner som gir 30 eller flere boenheter. Kvartalslekeklassen skal være 1500 m² og ligge i rimelig nærhet til planområdet.

I nærområdet er det regulert område for nærmiljøanlegg rett sør for Hammermo barnehage. Nærmiljøanlegget ligger skjermet for trafikkstøy og har tilknytning til gjennomgående grønnstruktur. Nærmiljøanlegget er driftet og vedlikeholdt av sameiene i Hammermo Terrasse og framstår velstelt, men mangler tilrettelegging i form av lekeapparater, benker mm.



Regulert nærmiljøanlegg ligger i tilknytning til Hammermo barnehage, øvre sameie og gjennomgående turveg/grønnstruktur

For å oppfylle kravet til lek- og uteoppholdsareal vil prosjektet Gudbrandsdalsvegen 199 bidra med sin forholdsmessig andel til utvikling, drift og vedlikehold av nærmiljøanlegget. Bidragets størrelse avklares i utbyggingsavtale med Lillehammer kommune.

5.6 Kombinasjon bolig og bytilpasset næring

Kommunedelplanen åpner for kombinasjon av bolig og bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter. I følge Byplanen er dette virksomheter/bedrifter som har produksjon i liten skala, få ansatte og som i volum og utforming kan innpasses i en flerfunksjonell og urban bystruktur med attraktive bomiljøer. Det er følgelig ikke tillatt med næringsbebyggelse større omfang, ei heller forretningsvirksomhet i form av detaljvarehandel, eller areal- og transportkrevende handel.

Gudbrandsdalsvegen 199 ligger sentrumsnært med direkte atkomst mot en av hovedferdselsårene ut/inn av byen og med gangavstand til offentlig transport - buss. Området ligger videre i gangavstand til større boligområder i Nordre Ål (Lillehammers mest folkerike bydel). Bytilpasset næring kan bli et positivt supplement til dagens tilbud i området, men etterspørsel etter slike næringsareal er usikkert

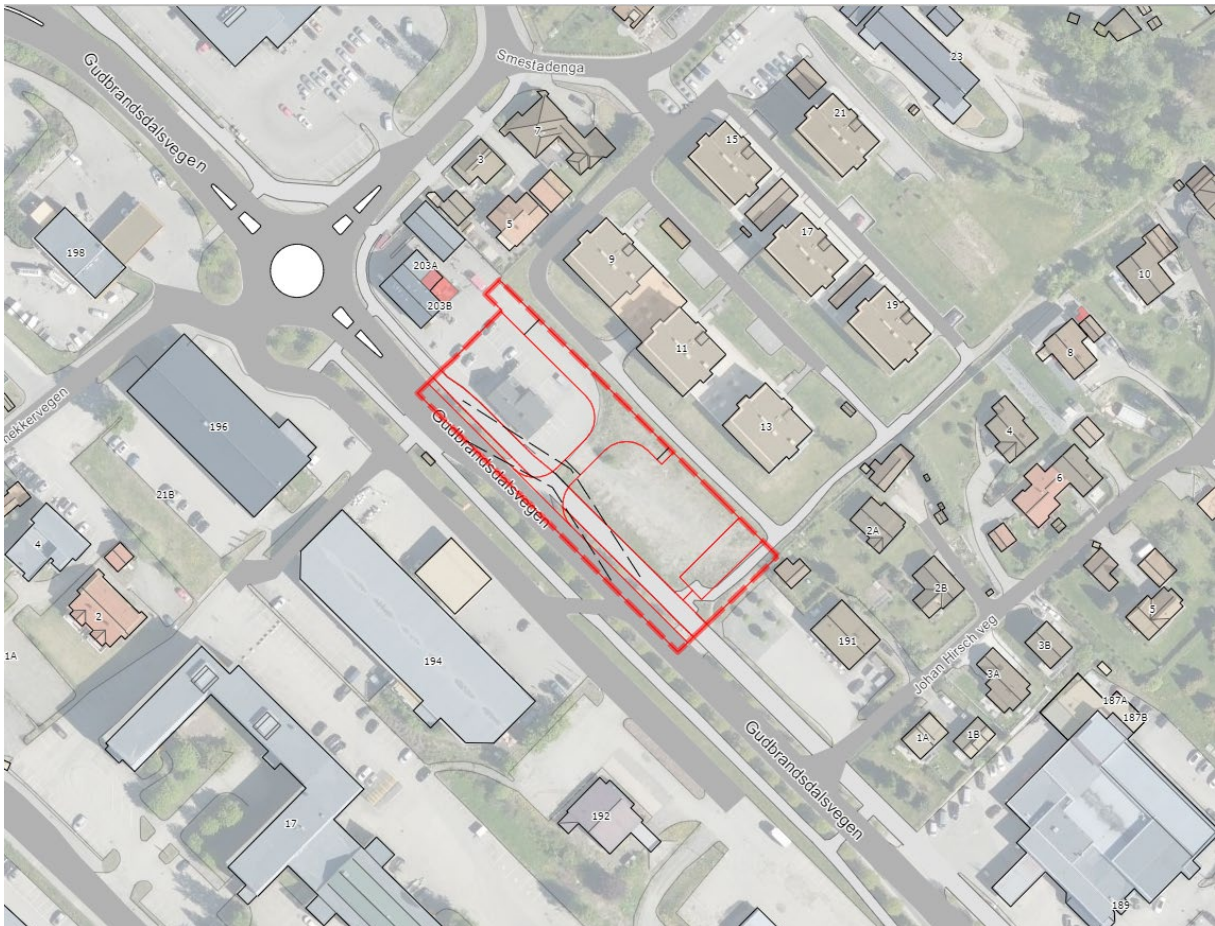
Utbygger mener området er beste egnet til boligbebyggelse, men vil undersøke muligheten for bytilpasset næring i deler av 1 etg. dersom det er etterspørsel for slike areal.

5.7 Reguleringsformål

Under vises forslag til reguleringsplankart:



Forslag til reguleringsplankart pr. 15. mai 2023



Plangrense (stiplet rød), formålsgrenser (heltrukket rød) og juridiske linjer (sort) vist på ortofoto

[Området reguleres til følgende arealformål iht. pbl. § 12-5 og hensynssoner iht. § 12-6:](#)

§ 12-5. nr. 1 Bebyggelse og anlegg:

KBA: Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

LEK: Lekeplass (privat)

§ 12-5. nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

KV: Kjøreveg (offentlig og privat)

GS: Gang-/sykkelveg

AVG: Annen veggrunn – grøntareal

PBL § 12-5 nr.3 Grønnstruktur

TD: Turdrag (offentlig)

§ 12-6. Hensynssoner

H140: Sikringsone frisikt

5.8 Trafikk og parkering

Planforslaget ligger langs gang- og sykkelvegen mellom HIL til Lillehammer sentrum. Prosjektets nærhet til byens sentrum og næringsvirksomhet/butikker/bydelssenter i nærområdet er vurdert som et konkurransefortrinn. Planområdet har gangavstand til Nordre Ål skole, Smestad Ungdomsskole, Lillehammer Nord (VDG) og Hammermo barnehage. Planlagt utbygging vil bli tilrettelagt med tilstrekkelig antall og god standard på sykkelparkeringsplasser, og en plassering som gjør de attraktive å bruke.



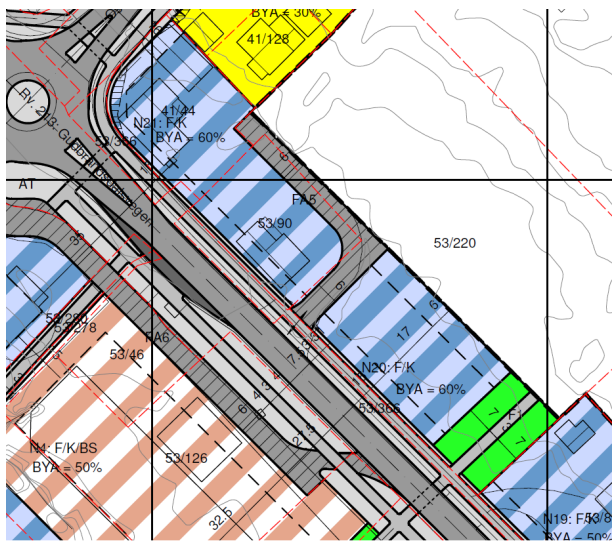
Viktige gang-/sykkelforbindelser til målpunkt 1) Nordre Ål Skole, 2) Smestad U-skole, 3) Lillehammer NORD (VDG) og 4) Hammermo barnehage.



Etablert sykkelveg (2 baner) samt atskilt fortau

Trafikktallene Gudbrandsdalsvegen er hentet fra nettløsningen vegkart.no. Trafikkmengden er fremskrevet til år 2032 i henhold til prognoser fra Transportøkonomisk institutt. Trafikkmengden på Oskar Skoglys veg er estimert av Norconsult. Trafikken er fordelt over døgnet med 84/10/6 % på henholdsvis dag/kveld/natt. Benyttede trafikktall er oppsummert i tabell nedenfor:

Vegstrekning	ÅDT 2032	Tungtrafikkandel	Fartsgrense
Gudbrandsdalsvegen sør for Oskar Skoglys veg	7 880	10 %	40 km/t
Gudbrandsdalsvegen nord for Oskar Skoglys veg	8 110	10 %	40 km/t
Oskar Skoglys veg	1 000	5 %	50 km/t



Skurva-Smestadmoen-Industrigata

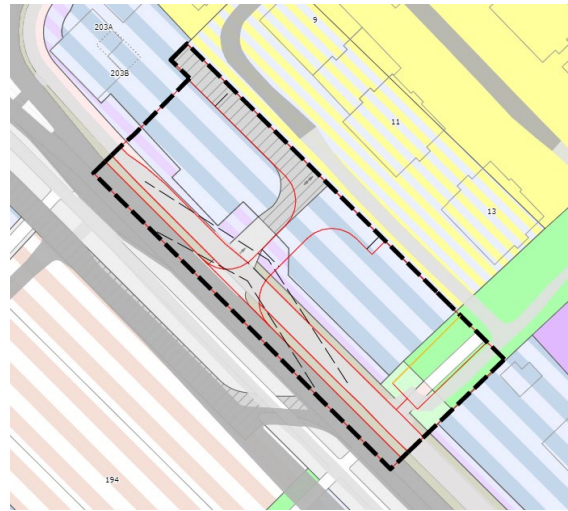


Gang og sykkelveg mellom Helsehuset og Skurva

Reguleringsplan for Skurva-Smestadmoen-Industrigata ble vedtatt 04.12.2015 og regulerer felles avkjøring som FA5 i 6,0 meters reguleringsbredde. I reguleringsplan for gang- og sykkelveg mellom Helsehuset og Skurva, vedtatt 26.04.2007, er avkjøringspunktet viderført, men gang- og sykkelvegen er breddeutvidet for å gi rom til 2 sykkelfelt samt atskilt fortau for gående.

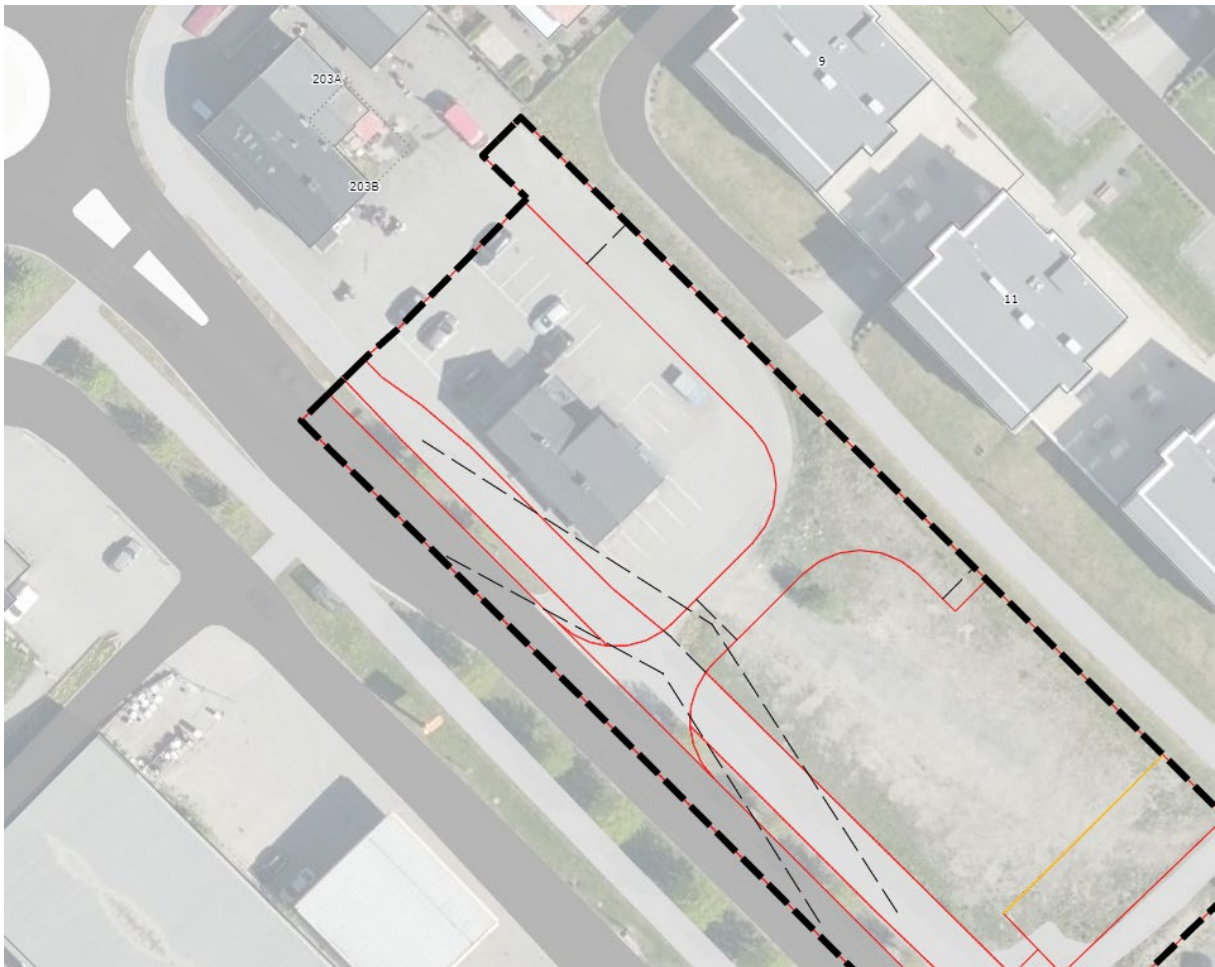


Illustrasjonsplan



Eksisterende regulering (farger), nye formålsgrenser rød strek

Sammenlignet med gjeldende regulering videreføres gjennomgående gang-/sykkelfelt med fortau som bygget. Felles avkjøringspunkt er sideforskjøvet ca. 6 meter mot sørøst for tilpassning til planlagt bebyggelse. Reguleringsbredden på atkomstvegen (6,0 meters bredde) videreføres fra gjeldende regulering og opprettholder tinglyst vegrett til Gudbrandsdalsvegen 203.



Avkjørsel er foreslått sideforskjøvet med ca. 6,0 meter mot sørøst.

Byggegrense mot Gudbrandsdalsvegen

Byggegrense mot Gudbrandsdalsvegen er 15 meter – målt fra senterlinje veg (revet bygg sto ca. 13 meter fra senterlinje). Ny bebyggelse er planlagt med utkraget 2-4 etasje – 1 meter utenfor første etasje. Som supplement til uteoppholdsareal mot gårdsrommet er det i foreslått mindre private uteoppholdsareal mot Gudbrandsdalsvegen. Forslaget er forelagt planavdelingen i Lillehammer kommune, samt vegmyndighetene ved Innlandet Fylkeskommune. Fylkeskommunen er ansvarlig for drift og vedlikehold av gang- og sykkelvegen og skriver i tilbakemelding 01.02.2022 følgende:

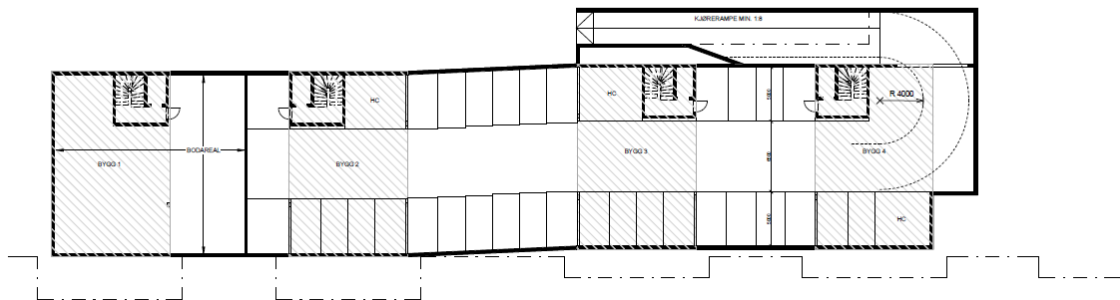
Vi [Innlandet fylkeskommune] kan akseptere en avstand på ned mot 2 m mellom fortauskant og støyskjermer under forutsetning av at

- *det etableres grøft støyskjermer og andre byggelementer dimensjoneres for å tåle snøpåkast*
- *det er plass på egen grunn til å gå rundt støyskjermene for å utføre vedlikehold av de*
- *at vi [Innlandet fylkeskommune] får tilsendt endelig skisse for å godkjenne utbygging som medfører bygging så tett på gang- og sykkelvegen*

Parkering

Prosjektet innebærer felles parkeringskjeller (plan -1) med planlagt innkjøring til p-kjeller skjer via nedkjøringsrampe bak hus 3 og 4. Løsningen samler og begrenser behovet for antall utkjøringer i Gudbrandsdalsvegen til en felles med Gudbrandsdalsvegen 203. Dette er en løsning basert på en dialog med Lillehammer kommune og Innlandet Fylkeskommune – samferdsel. Frisiktsoner i avkjøringspunktet er beregnet og påført plankart.

Parkeringskjelleren etableres under hele bygningsmassen og er planlagt slik at den (i tillegg med 3 p-plasser på terreng) skal dekke parkeringskravet for nye bebyggelse.



Sykkelparkering er planlagt i tilknytting til de 2 indre gårdsrommene. Mer enn 30% av all sykkelparkeringen er lagt under tak. Kravet til sykkelparkering i Byplanen er ivaretatt.

Generelt: Utbyggingen bidrar til et mer bilfritt område ved at parkeringsplasser legges under bakken og at flere får mulighet til å sykle eller gå til daglige gjøremål. Fortetting med boligbebyggelse sentralt er i tråd med rikspolitiske retningslinjer.

5.9 Overvann og flom

I henhold til Byplanen skal overvann behandles fortrinnsvis på egen tomt, og påslipp til kommunens overvannsnett kan skje etter søknad med maks 5 l/s. Det betyr at det må legges opp til egne overvannsløsninger med blågrønne løsninger, permeable dekker og fordrøyning på egen tomt. Planlagt utbygging vil ikke i seg selv gi økt avrenning, men utbyggingen utløser kravet til bedre lokal overvannshåndtering.

Det går i dag to flomveier gjennom planområdet, en i nord (rød avgrensning) og en i sør (grønn avgrensning). Den nordlige bør sikres ved å tilrettelegge avrenning langs adkomstveien ved bruk av kantstein og fall på veibanen. Den sydlige går langs ytterkant av planområdet, og den bør opprettholdes slik den er i dag.



Areal+ AS har utarbeidet egen rapport for overvannshåndtering. Planlagt utbygging i prosjektet Gudbrandsdalsveien 199 vil medføre økt avrenning fra planområdet grunnet økt andel tette flater. For å dempe avrenningen er det planlagt fordrøyning av overvannet innenfor planområdet, i tråd med Norsk Vanns tretrinnsstrategi og Lillehammer kommunes overordnede overvannsplan.

Fordrøyning er foreslått i form av nedgravde fordrøyningsanlegg. Grunnet avstand mellom bebyggelsen og ledningsnett (VA) skal det benyttes tette rørmagasin (betongrør) til fordrøyning. Det er fra fordrøyningsanlegg medregnet maksimalt 5.0 l/s påslipp på kommunalt overvannsnett. Rapport (revidert 11/5-2023) om overvann fra Areal+ AS som beskriver løsningen er vedlagt.

5.10 Renovasjon

Renovasjonsløsningen er planlagt som felles renovasjonsanlegg i tilknytning til atkomst til området. Foreslått løsning er utarbeidet etter dialog med GLØR og omfatter Domino Light monterert i klynge. Plasseringen vurderes som god og oppfylder kravet som GLØR har til helt- eller delvis nedgravde avfallsløsninger.



Felles renovasjonspunkt

5.11 Universell utforming/tilgjengelig boenhet

Uteoppholdsarealer, parkeringsarealer, inngangspartier samt vegger innad i planområdet skal tilfredsstille kravene til universell utforming iht. gjeldende byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet.

Planlagte leiligheter og fellesareal skal etableres med universell utforming, dvs. atkomst via heis og livsløpsstandard i leilighetene. I en bygning med krav om heis, jf. § 12-3, er det likevel tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenhetene på inntil 50 m² BRA oppfylder kravet om tilgjengelig boenhet og kravet til utforming av bad og toalett i § 12-9 første ledd (jf. TEK 17 § 12-2)

5.12 Klima og energi

Tiltaket ligger innenfor område for tilknytningsplikt for fjernvarme og utbygger er inneforstått med å gjennomføre prosjektet i tråd med denne forutsetningen.

I forbindelse med høringen vil det bli avklart om eksisterende trafo har tilstrekkelig kapasitet, ev. om planlagt utbygging medfører behov for utvidelse av dagens trafo.

6 ANDRE KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Sol- og skyggeforhold

Byplanens bestemmelse 1.8 har krav til at: «Ny regulering/bebyggelse skal ikke i vesentlig grad forringe solforhold for eksisterende private og felles uteoppholdsareal og/eller lekeplass. Det skal fremlegges dokumentasjon som viser konsekvenser for solinnfall».

I retningslinjene heter det videre:

Minst 50 % av eksisterende privat og felles uteoppholdsareal og lekeplass bør være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.

JEVNDØGN 21. MARS / 21. SEPTEMBER



KL.09



KL.12



KL.15



KL.18

Sol og skyggeanalyse – vår- og høstjevndøgn kl. 9, 12, 15 og 18

Vedlagt analyse viser endrede sol- og skyggeforhold som konsekvens av planlagt bebyggelse. På **sommerstid** er det ubetydelige konsekvenser for nabobebyggelsen. Ved vår- og høstjevndøgn viser sol-/skyggeanalysen at det vil bli noe redusert solinnfall til bakenforliggende bebyggelse kl.18. Beregningen er vist i utsnitt over og i vedlagt dokument.

6.2 Folkehelse

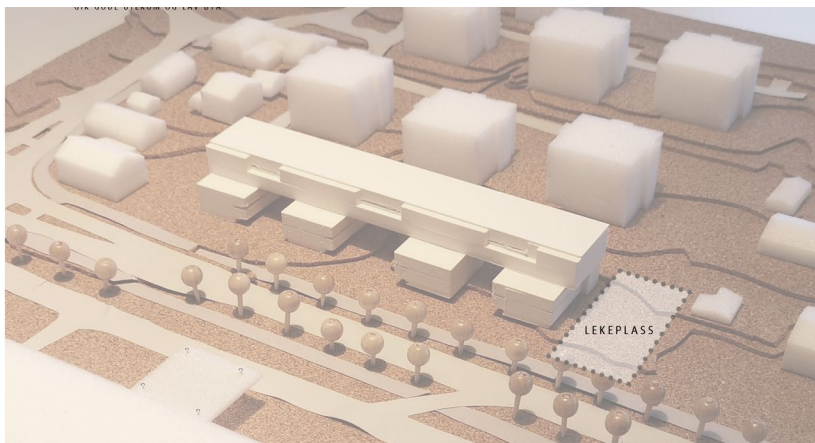
Å bygge boliger sentralt i byen medfører at en større andel av befolkningen blir mer uavhengig av bil til daglige gjøremål. Det er mange eldre som bytter ut eneboligen med en sentrumsnær leilighet. Området er også svært attraktivt for studenter og førstegangskjøpere, for eksempel mindre familier som ønsker nærhet til daglige gjøremål og et urbant miljø.

Flere leiligheter i sentrum gir gevinster både for den fysiske og den psykiske helse – ved at man lettere (og oftere) møter naboer og at man enklere har tilgang til byens sosiale arenaer og felles infrastruktur.

7. INNKOMNE MERKNADER

7.1 Skisseprosjekt – utvikling

Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev datert 04.06.2021, samt kunngjort på hjemmesiden til Areal+. Arbeidet ble i tillegg annonsert i GD 08.06.2021. Skisse til utbyggingsmønster ble presentert i nabomøtet 15.06.2021 som i hovedsak bestod av 4 punkt hus i 2 etasjer, samt en overliggende lamell i 2 etasjer – til sammen 4 etasjer over Gudbrandsdalsvegen.



Bilde av volumstudiet – presentert i nabomøtet 15.06.2021.

Justert skisseprosjektet ble bearbejdet av RAM arkitektur AS etter sommerferien 2021 og presentert i nabomøtet 11.11.2021 som 4 punktthus i 4 etg.



Bilde av skisseforslaget presentert i nabomøtet 11.11.2021

Innen merknadsfristen 05.07.2021 hadde vi mottatt 27 merknader.

Vi understreker at innkomne uttalelser sendt inn før november 2021 er skrevet på bakgrunn av skisse presentert i nabomøtet 15.06.2021. Etter sommeren 2021 har vi mottatt en supplerende merknad fra Gudbrandsdalsvegen 203.

I forbindelse med nabomøtet 11.11.2021 registrert vi fortsatt motstand til prosjektet, men at de fremmøtte vurderte justert prosjekt som en forbedring sammenlignet med skissen presentert i juni.2021.

7.2 Innspill

Innen merknadsfristen 05.07.2021 har vi mottatt følgende innspill fra offentlige, regionale og statlige myndigheter, samt private:

Offentlige:

Statsforvalteren i Innlandet	29.06.2021
<p>Støy - Støyfaglig utredning må utarbeides og relevante avbøtende tiltak må innarbeides i plankart og bestemmelser. Støyretningslinje T-1442 er nylig revidert. Det henvises til kap. 3.2.</p> <p>Helhetlig planlegging - Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder. På sørsiden av Gudbrandsdalsvegen ligger område K2 i byplanen. Kommunen bør se disse områdene i sammenheng. Kommunen bør også vurdere om planområdet skal utvides nordover til avkjøringen til området.</p> <p>Statsforvalteren støtter at det gjøres en vurdering av hvilke formål som kan kombineres. Mener det er forståelig at bygg er trukket noe bort fra vei pga. støy, men hva areal mellom veien og bygg skal brukes til må belyses ift. målet om et definert gateløp (ref. tidligere fortettingsanalyse bydel nord).</p> <p>Planen skal bidra til overordnede målsetninger om fortetting/ transformasjon. Et viktig premiss er å skape byrom, stier og snarveger som danner et nettverk. Det bør vurderes krav om minimum arealutnytting/boenheter.</p> <p>Klima og energi - PBL åpner ikke for fastsetting av klimatiltak (f.eks solceller/ solfanger og byggematerialer) utover teknisk forskrift, men kommunal- og moderniseringsdepartementet har fastsatt at det kan åpnes for dette. Fastsetting av gang- og sykkelstier, gode lokale fasiliteter for sykkelparkering, parkerings-begrensninger og ladepunkt for el-biler bør innarbeides i reguleringsplanen.</p> <p>Det er viktig at kommunen bruker sin klimakompetanse til å oppfordre private utbyggere til å vurdere klimagunstige løsninger ut over minstestandarder fastsatt i forskrifter – også på byggeplass.</p> <p>Grønnstruktur - Det forventes at kommunen opprettholder et nettverk av grønne områder, særlig i tilknytning til boliger, skoler og barnehager.</p> <p>Barn og unge - Ved fortetting er det viktig at en er bevisst på nødvendige uterom for at barn skal kunne utfolde seg i trygg lek. Ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal, friområde eller som er i bruk til lek skal det skaffes fullverdig erstatning. For å sikre kvalitet på lekeområder må det stilles krav om bl.a. solforhold og arealstørrelse i bestemmelser (jf. PBL § 12-7 nr. 4). Det må lages rekkefølgebestemmelser for å sikre opparbeiding av lekeområder, friområder, gang- og sykkelveier og trygge adkomster bruk før det gis brukstillatelse/ferdigattest for første bolig (jf. PBL § 12-7 nr. 10).</p> <p>Samfunnssikkerhet og beredskap Det henvises til Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv «H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling med Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning».</p> <p>ROS-analyse skal utformes i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare (PBL §28-1).</p>	

Vurdering

Støyfaglig utredning er utarbeidet av Norconsult og avbøtende tiltak er forslått for å imøtekomme kravene i støyforskriften.

Helhetlig planlegging: Planområdets avgrensning ble vurdert av kommunen før oppstart og vurdert som tilfredsstillende. Planforslaget sees i sammenheng med omgivelsene og er i samsvar med overordna plan – Byplanen.

Bebyggelsens plassering på tomta er styrt av byggegrense mot Gudbrandsdalsvegen, etablert gang- og sykkelveg med tilhørende side areal for grøft / snø-opplag. Videre er atkomstvegen til Gudbrandsdalsvegen 203 og nedkjøring til parkeringskjeller mot sørøst bestemmende for byggplasseringer. Det er foreslått arkitekturelementer som skaper byrom og fremhever urbane kvaliteter langs Gudbrandsdalsvegen.

Klima og energi:

For klima og energi legges kravene i TEK17 til grunn. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og knyttes til dette. Forslaget inneholder tentativt ca. 44 nye leiligheter, hovedsakelig 1 og 2 roms leiligheter. Kompakte boformer er positivt mht. klimabelastning og energibehov.

Gjennomgående grønnstruktur er opprettholdt. Nærlekeplass er lagt i tilknytting til denne og med interne gangforbindelser til interne gårdsrom. Barn og unges interesser synes godt ivaretatt blant annet gjennom ulike soner for lek og uteopphold i gårdsrom, nærlekeplass og Kvartalslekeplass

Samfunnssikkerhet og beredskap: er vurdert og ivaretatt gjennom utvikling av prosjektet. ROS-analyse belyser risiko og sårbarhet.

Planfaglige forhold

Viktig at det avsettes nok lekearealer/ uterom og grøntarealer for barn og unge. Det må sikres trafikksikre løsninger til og fra boligområdene. Ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal, friområde eller som er i bruk til lek skal det skaffes fullverdig erstatning.

Rekkefølgebestemmelser om opparbeiding må vurderes.

Området ligger i rød- og gul støysone. Fylkeskommunen vurderer det som viktig at boliger og uteoppholdsarealer blir tilstrekkelig sikret mot støy. Utforming av bygningsmassen og tilpasning av uterom er viktig for interaksjon og trivsel.

Kulturvern faglige forhold

Fylkeskommunen har ingen merknader til planarbeidet ift. kulturminner.

Samferdselsfaglige forhold

Planområdet har adkomst fra FV 213. I vegnettsplan for Innlandet er FV 213 klassifisert som funksjonsklasse C, lokal hovedveg med streng holdning til avkjørslar. Fartsgrensen på strekningen er 40 km/t og trafikkmengden er stor, med 7000 ÅDT.

Det forventes at det gjøres trafikksikkerhetsmessige vurderinger, der nødvendige tiltak må tas inn i reguleringsplanen som rekkefølgekrav. Frisiktsoner tegnes ut i plankartet og gis bestemmelser.

Iht. vegnettsplanen er generell byggegrensen for Gudbrandsdalsvegen 30 meter, men siden planområdet fra før er regulert vil det være den regulerte byggegrensen som gjelder.

Dersom tiltak berører fylkesvegen må byggeplan godkjennes av Innlandet fylkeskommune.

Vurdering*Planfaglige forhold:*

Areal for lek og uteopphold er ivaretatt i planområdet samt bidrag (avklares i utbyggingsavtale) til områdelekeplass (utenfor planområdet). Støyvurdering er utarbeidet av Norconsult. Støydempende tiltak er innarbeidet i planforslaget og hensyntatt i utforming av prosjektet.

Byggegrense mot fylkesvegen er avklart med Fylkeskommunen. Første etasje ligger 15 meter fra senterlinje Gudbrandsdalsvegen, mens 2 – 4 etasje er tillatt utkraget 1 meter fra vegglinje (14 meter fra senterlinje).

Avkjøringspunktet er sideforskjøvet ca. 6 meter mot sørøst. Atkomstvegen er gitt samme regulerte bredde som gjeldende regulering (6,0 meter). Frisiktsoner mot gang-/sykkelveg (fortau) samt utkjøring i Gudbrandsdalsvegen er vist i plankartet.

Statens vegvesen	01.07.2021
<p>Mener prosjektet vil bidra positivt til området. Lillehammer kommune har utredet området ved Rosenlund som klimanøytral bydel. Området ligger til rette for gang og sykkel innad i området - og videre inn mot sentrum.</p> <p>I gjeldende regulering er det avsatt adkomst direkte fra FV 213/ Gudbrandsdalsvegen. På strekningen er det bygd sykkelveg med fortau. I avkjørsler vil sykkel kunne få forkjørsrett, og det er viktig at avkjørsel planlegges med siktlinjer for sykkelveg og plass for skilting. Sykkelveg inkl. fortau må tydeliggjøres med gjennomgående kantstein.</p> <p>Ny avkjørsel skal betjene nye boliger og Gudbrandsdalsvegen 203. Eksisterende boligblokker på baksiden skal ikke bruke ny avkjørsel. Det må settes krav til sykkelparkering, minimum i tråd med overordnet plan. Skoleveger bør beskrives i planbeskrivelsen.</p>	

Vurdering

Etablert g/s veg med fortau er regulert som bygget. Avkjøringspunktet er justert ca. 6,0 meter mot sørøst for tilpassing til planlagt utbyggingsmønster. Felles atkomstvegen har samme bredde som gjeldende regulering (6,0 meter). Frisiktsoner mot gang-/sykkelveg (fortau) samt utkjøring i Gudbrandsdalsvegen er vist i plankartet. Krav til sykkelparkeringer er ivaretatt i bestemmelsene i tråd med føringer i Byplanen.

NVE	09.06.2021
<p>NVE gir et generelt innspill og henviser til <i>Kartbasert veileder for reguleringsplan</i> for å sikre ivaretagelse av NVEs tema i reguleringsplan. Det henvises også til NVES internettside med koblinger til veiledere, verktøy og kartløsninger. NVE ber kommunen vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. <i>NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging</i>.</p>	

Vurdering

Hensyn til NVE's ansvarsområder er ivaretatt.

Forsvarsbygg	10.06.2021
<p>Kan ikke se at planen har konsekvenser for Forsvarets interesser.</p>	

Vurdering

OK

Elvia AS har begrenset med el-anlegg i planområdet.



Rød stiplede strek langs Gudbrandsdalsvegen viser 22 kV kabel. Denne følger tomtegrensen videre mot nordøst sammen med kabelrør (grønn farge). Blå stiplet strek viser lavspentkabel (samme trasé som 22 kV kabelen).

Det er ønskelig at kablene ikke blir berørt under utbyggingen. Skulle noen av de likevel bli berørt må dette bekostes av utbygger så sant det ikke foreligger annen avtale.

Før utbygging av området starter opp, må utbygger kontakte Elvia i god tid slik at strømtilknytningen kan planlegges. Det må vurderes behov for å sette opp ny nettstasjon.

Vurdering

Planlagt utbygging vil i utgangspunktet ikke berøre eksisterende nett, men avklares endelig i forbindelse med prosjektering av VA-nett, overvann og kabelplan, samt søknad om igangsetting byggeprosjekt.

Private:

ANS Gudbrandsdalsvegen 203	14.06.2021
<p>Godkjenner ikke innkjøringsforslag til eiendom ANS Gudbrandsdalsvegen 203.</p> <p>ANS Gudbrandsdalsvegen leier bort lokaler til MC Lillehammer og Lillehammer Bobilutleie A/S samt hybler til studenter.</p> <p>MC Lillehammer får tilsendt leveranser med store trailere som trenger høyde og stor bredde for å komme inn på eiendommen. I flg. Planskisse er det ikke tatt hensyn til dette.</p>	

ANS Gudbrandsdalsvegen 203	02.07.2021
<p><i>Det vises til e-poster datert 14.06.2021. Supplering av innspill fra ANS Gudbrandsdalsvegen 203 datert 14.06.2021:</i></p> <p>Planforslaget gjelder i hovedsak eiendommene gnr. 53 / bnr. 90 og gnr. 53/ bnr. 220. Begge eiendommene har tinglyst heftelse i form av adkomstrett for gnr. 41 bnr. 44. Det vises til vedlegg fra grunnbok. Endring i adkomsten krever samtykke fra SVV/ fylkeskommunen.</p> <p>Eiendom 41/44 har virksomhet som krever adkomst for store lastebiler, med tilhørende krav om plass i høyde, bredde og tilstrekkelig siktforhold. Det skisserte planforslaget vil hindre adkomst og må endres.</p>	

ANS Gudbrandsdalsvegen 203 v/ advokat Jens Christian Skallerud (Advokatfirmaet Campbell &Co AS)	16.12.2021
<p>Skallerud viser til nabomøtet 11/11-21 og til tidligere innspill fra Gudbrandsdalsvegen 203. Skallerud skriver at prosjektet slik det ble presentert på møtet 11/11-21 er i strid med tinglyst vegrett for Gudbrandsdalsvegen 203. Det gjelder at planforslaget innebærer hhv. 5 og 4,5 meters bredde, mens eksisterende tinglyste rett har veibredde 6 m.</p> <p>Gudbrandsdalsvegen 203 vil heller ikke akseptere at avkjøringspunktet forskyves lengre fra Gudbrandsdalsvegen 203. Skallerud skriver at Gudbrandsdalsvegen 203 ikke vil akseptere en endring av tinglyste rettigheter og at disse bevares uforandret i planforslaget. Adv. Skallerud har lagt ved kopi av tinglyst avtale.</p>	

Vurdering

Vegretten bestrides ikke. Veggen er regulert med samme regulert bredde) som i gjeldende plan. Kjørebanebredden er i gjeldende plan ikke spesifisert, men skal (for å følge arealformålet) skje innenfor traseen med 6,0 meters bredde.

I gjeldende reguleringsplan var avkjøringspunktet tilpasset tidligere bebyggelse på Gudbrandsdalsvegen 199 (Telepizza). Dette bygget er revet. Avkjøringspunktet sideforskjøvet ca. 6 meter og kan ikke sies å være i strid med tinglyst avtale. Avkjøringspunktet er justert sør-øst skjer for å harmonere med planlagt utbyggingsmønster og for å treffe mellom hus 2 og 3. En justering av avkjøringspunktet som gir større avstand til rundkjøring i krysset Gudbrandsdalsvegen x Oskal Skoglyskveg er vurdert positivt for trafikkavviklingen i Gudbrandsdalsvegen.

Påpeker at de ikke er nærmeste nabo til den planlagte utbyggingen, men at sameiet også blir berørt av planene. Sameiet er i utgangspunktet positiv. Det er positivt at det aktuelle området blir bygd ut, og at området som helhet blir ferdigstilt. Sameiet ønsker likevel å peke på to forhold:

Byggehøyde - Gjeldende reguleringsplan tilsier 3 etasjer (1 etasje næring, 2 etasjer leiligheter). Nylig vedtatt KDP Lillehammer by legger opp til at det i det aktuelle området kan bygges i 3-5 etasjer, men det legges vekt på tilpasning av bygg til omgivelser.

SHTØ mener 4 etasjer vil bryte med området karakter, hvor øvrig bebyggelse ikke overskrider 3 etasjer. Høyere bygg helt i front av området vil gi ulemper for bebyggelse i bakkant, både visuelt (siktlinjer) og verdimessig. **SHTØ** mener planlagt bebyggelse vil framstå ruvende i området.

SHTØ skriver at utbygger i sin tid ønsket det samme for Hammermo Terrasse Nedre, men planer om blokk i 4 etasjer ble stoppet.

Grøntområder - **SHTØ** henviser til referatet fra oppstartsmøte der kommunen ønsker at friområdet/ gangpassasje mellom Hammersengvegen og Gudbrandsdalsvegen skal videreføres. I tillegg utløser prosjektet krav om kvartalslekeplass (ved 30 eller flere boenheter).

SHTØ henviser til redegjørelse fra Lillehammer kommune knyttet til friområde F2 (gnr. 53/ bnr. 7) der det er angitt at det aktuelle området er regulert til offentlig formål for å tydeliggjøre at området er tenkt sikret for allmenn bruk (barnehage / beboere i nærheten). Det er også oppgitt at sameiet har ansvar for vedlikehold.

Sameiet mener det er positivt med grønne areal i et fortettet bo-område, men at det også følger ulemper for eier av arealet som er uten myndighet til å utvikle arealet til eiernes beste. Området skal være tilgjengelig for allmennheten, noe som setter begrensninger for hva som kan gjøres. Samtidig er eierne pliktige til å vedlikeholde arealet. De to sameiene Hammermo Terrasse Øvre/ Nedre, det øvre sameiet spesielt, har brukt betydelige ressurser for å holde arealet i stand. Når enda et utbyggingsprosjekt ønsker å bruke dette arealet som «sitt» friområde (totalt 90-100 boenheter), bør dette forholdet vurderes spesielt.

SHTØ foreslår 2 alternative tilnæringer:

- Utbygger pålegges nærmere krav om videreutvikling av området med bistand fra ekstern landskapsarkitekt.
- Sameiene Hammermo Terrasse Øvre/Nedre kompenseres økonomisk for arbeid og kostnader som er lagt ned over mange år.

For å ta hensyn til økt trafikk langs stien gjennom området bør det stilles krav til at utbygger skaper et skille mellom stien og eiendommene til de to sameiene, for eksempel i form av beplantning.

Parkering - Sameiet forutsetter at utbygger av Gudbrandsdalsvegen avsetter tilstrekkelig med gjesteparkering på egne arealer slik at felles parkeringsplass for de to Hammermo-sameiene og Hammermo FUS barnehage ikke blir belastet. Her er kapasiteten sprengt på grunn av barnehagens virksomhet.

Vurdering

Planlagt bebyggelse er i henhold til bestemmelsene i kommunedelplanen – inntil 4 etasjer og forslaget er etter vår oppfatning i tråd med Byplanen og i samsvar med strøkets karakter – blokkbebyggelse. Konsekvensene for sol og lysinnfall er vist i sol-/skygge analysen.

Friområdet/ gangpassasje mellom Hammersengvegen og Gudbrandsdalsvegen skal videreføres og er foreslått regulert i planforslaget.

F2 Nærmiljøanlegg ligger langs turvegdraget - på 53/7 – og tilknytting til Hammermo barnehage.

Nærmiljøanlegget vil fungerer som kvartalslekeplass for eksisterende fremtidig leilighetsbebyggelse i området. Utbygger er gjennom planlagt utbygging innstilt på å ta sin forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til F2. Gjennom utbyggingsavtale med Lillehammer kommune vil utbyggers forpliktelser bli konkretisert og angi utbyggers forpliktelser mht. F2.

Parkering for Gudbrandsdalsvegen 199 er regulert i samsvar med krav til parkering i Byplanen.

Hammermo Terrasse Nedre	02.07.2021
1. Gjeldende planverk I gjeldende KDP (Skurva-Smestadmoen-Industrigata) er det aktuelle området lagt inn under felt N20 og N21. Mener området er regulert til næring i maks 2 etasjer og med BYA 60%. Planforslaget vil overstige gjeldende BYA. Det bes om at kommunen vurderer hva en omregulering vil ha å si for området.	
2. Forholdet til eksisterende bebyggelse Hammermo Terrasse nedre – viser til at eksisterende bygg i området er anlagt trinnvis nedover. Skissert nybygg bryter med dette og vil også være høyere enn Hammermo terrasse nedre, noe som medfører mindre dagslys og forringet bokvalitet. Uttaler at byggesaksavdelingen i kommunen tidligere har sagt at ev. nybygg ikke skulle bryte med byggeskikk ift. bakenforliggende bygg. Det skissert nybygget har en massiv fasade (ca 70 meter lengde). Bygget er ikke utformet for å bedre lysforhold eller dempe støy mot Hammermo terrasse nedre. Lurer på hvorfor det må velges annen byggeskikk for nybygg og ønsker å få oversendt detaljerte byggetegninger med byggehøyde og mål så snart det foreligger.	
3. Støy fra innkjøring etc. Påpeker at løsning med adkomst i tunell under nybygg vil medføre mye trafikk/ støy, særlig fra trafikk til MC Lillehammer. Støy fra en slik adkomst vil trolig ledes rett mot fasaden til Hammermo terrasse nedre. Ønsker utredning av støydempende tiltak. Foreslår ev. vurdering av støydempende materiale i tunell eller støyskjerm med beplantning mot Hammermo terrasse nedre.	
4. Diverse forhold Dersom det anlegges mur i forbindelse med nedkjøring til p-kjeller kjeller må det monteres fallsikring. Ønsker info om hvor gjesteparkering skal anlegges. Snø kan ikke lagres på eiendommen til Hammermo terrasse nedre. Ønsker opplyst hvor snø skal lagres. Vil ha info om hvordan kommunal eiendom på sørsiden av bygget skal disponeres.	

Vurdering

- 1. Gjeldende planverk: Gudbrandsdalsvegen 199 er vist i Byplanen som del av K3. Kommunen har gjennom dette gitt føringer for ønsket utvikling av området og åpnet for endring av gjeldende reguleringsplan. Reguleringsspørsmålet og hensikten med reguleringen ble avklart i oppstartsmøte med kommunen 11/5-2021.*
- 2. Forholdet til eksisterende bebyggelse: Merknaden er skrevet på bakgrunn av første skisseprosjekt med 4 punkthus i 2 etasjer, samt overliggende lamell i 2 etasjer. Planforslaget viser nå 4 punkthus som gir bedre sol- og utsiktsforhold sammenlignet med forslaget i juni 2021. Utarbeidet analyse dokumenterer konsekvensene for sol og skygge på bakenforliggende bebyggelse.*
- 3. Støy fra innkjøring etc.: Foreslått bebyggelse åpner ikke for overbygging av atkomstvegen. Faren for støybelastning pga dette synes derfor fjernet.*
- 4. Diverse forhold: Nedkjøringsrampe vil kreve sikring og vil bli ivaretatt i byggesaken. Snø lagres så langt det lar seg gjøre på egen eiendom, men må pga begrenset tilgjengelig areal kan det bli behov for bortkjøring i snørike perioder. Parkering er i henhold til krav i Byplanen - oppfylt gjennom parkering i p-kjeller og 3 plasser på terreng.*

Per Berntzen, Smestadenga nr. 9	18.06.2021
<p>Berntzen viser til forslaget presentert i nabomøtet 15/6-21 og protesterer på høyden på planlagt nybygg. Mener det ikke passer inn blant det eksisterende bebyggelse. Skissert innkjøring til MC- huset igjennom «tunnel» på 5 meter vil lage mye støy for naboer, særlig sommerstid.</p> <p>Berntzen påpeker at da de kjøpte leilighet så skulle ikke høyden på nybygg bli høyere enn eksisterende ifølge byggherren. Berntzen håper at høyden reduseres til det som ble lovet tidligere.</p>	

Vurdering

- Høyden på planlagt bebyggelse er foreslått på bakgrunn av føringer gitt i kommunedelplan for Lillehammer sentrum. Bebyggelsens form og uttrykk har blitt bearbeidet fra presentasjonen i nabomøtet 15.06.2021 til nabomøte 11.11.2021.*
- Justert utbyggingsforslag viser nå 4 punkthus i 4 etasjer. En løsning med 3 etasjer er i følge utbygger ikke økonomisk gjennomførbart og oppfyller heller ikke handlingsrommet i byplanen inntil 4 etasjer. Forslagsstiller mener planlagt bebyggelse er arealeffektiv gir begrenset fotavtrykk og sikre siktlinjer mot vest mellom punkthusene.*

Sigmund Hagehaugen	22.06.2021
<p>Positiv til at tomt og område ønskes bedre utnyttet, men mener måten det er skissert [i nabomøtet 15/6-21] viser at det ikke er ønske om å utvikle Lillehammer Nord til noe annet enn et stort boligfelt.</p> <p>Mener at Lillehammer Nord bør utvikles i kombinasjon med næring i 1. etasje og leiligheter over. Å fortsette utbyggingstakten med leiligheter på Lillehammer og samtidig bygge ned arealene der jobbene for å betale for leilighetene blir borte, vil forsterke et mulig scenario hvor det er liv i helgene (les: feriebolig) og mindre aktivitet i ukedagene.</p> <p>Hagehaugen håper Lillehammers politikere ser utvikling i et 100 års-perspektiv og tenker at næringsareal og arbeidsplasser etter nøkkeloverlevering også er en nødvendighet. Mener at</p>	

planene skissert ved varsel om oppstart bør avslås med krav om at nåværende reguleringsplan på både høyde og formål skal følges.

Vurdering

Planforslaget er basert på Byplanens bestemmelser og retningslinjer. Bruk av området til næringsformål er etter byplanens regler begrenset til by-tilpasset næring i form av småskala virksomheter. Reguleringsplanforslaget åpner for denne muligheten, men er avhengig av at det er etterspørsel etter slike lokaler.

Liv og Knut Jørstad	23.06.2021
<p>Jørstad viser til planer presentert på nabomøte 15.06.2021 og skriver at skisserte bygg [presentert på nabomøte 15.06.2021] med store dimensjoner vil ødelegge bomiljøet for beboere i den nederste rekken med leiligheter. Et bygg på 4 etasjer vil stenge for all utsikt og gi dårlige solforhold.</p> <p>Skissert bygg trappes opp i terrenget, noe som er unaturlig i forhold til eksisterende bebyggelse. Jørstad mener at det naturlige ville være maks 3 etasjer slik at den naturlige nedtrappingen følges. Jørstad skriver at ansatte i Tronerud Bygg har tidligere uttalt at et bygg på det aktuelle området ikke skulle overstige 10,5 meter.</p> <p>Skissert bygg [nabomøte 15.06.2021] fremstår som en massiv vegg i 70 meters lengde og en høyde som overgår alt nabolaget.</p> <p>Jørstad er kritisk til atkomstløsningen og bekymret for kryssing av nyanlagt gang- og sykkelveg og fare for ulykker. Jørstad skriver at det sør for bygget er planlagt et friområde som også vil gi økt aktivitet og mer trafikk i et allerede sterkt presset område.</p>	

Vurdering

Skisseprosjektet er endret fra juni 2021 (overliggende lamell i 2 etg) til nå 4 punkthus i 4 etasjer (ikke overliggende lamell). Atkomstvegen er opprettholdt men sideforskjøvet ca. 6,0 meter mot sørøst tilpasset planlagt utbygging. Det er riktig at forslaget vil føre til flere kryssinger av g/s-vegen, men det skjer på et oversiktlig punkt og tilsvarende en løsning i tråd med eksisterende reguleringsplan.

Tone og Bjørn Dambakken, Smestadenga 9	28.06.2021
<p>Mener skissert bygg [presentert på nabomøte 15.06.2021] er altfor stort til arealet på eiendommen, og at det bryter med byggeskikk i området. Byggehøyde blir langt over dagens (2 etasjer pluss møne) og faller ikke naturlig ift. bakenforliggende eiendommer som er trappet ned mot Gudbrandsdalsvegen.</p> <p>Skissert adkomst til p-kjeller og MC Lillehammer [presentert på nabomøte 15.06.2021] er vist gjennom en portal som vil føre til mye støy fra personbiler, motorsykler og lastebiler.</p> <p>I KDP er området avsatt til bolig og næring. Med forretningslokaler i 1. etg må det også tilrettelegges for parkering. Dette er ikke vist/nevnt i planen.</p>	

Kristian Freng	01.07.2021
<p>Mener byggets dimensjoner med 45 leiligheter er unaturlig og vil ødelegge området. Et 4 etasjes bygg vil ruve over eksisterende bebyggelse og stenge for all utsikt. Adkomst til parkeringskjeller med tunnel [presentert på nabomøte 15.06.2021] vil medføre støy og ekko mot 3 eksisterende blokker. Uttaler at planlagt friområde sør for bygget vil gi økt aktivitet og mer trafikk i et allerede sterkt presset område.</p>	

Marit og Ingvar Haugan	02.07.2021
<p>Ved leilighetskjøp fra Tronrud eiendom i 2015 ble det oppgitt at tomten nedenfor ikke ville bli bebygget med noe høyere enn eksisterende bebyggelse (Telepizza og MC Lillehammer). Dette er iht. til gjeldene reguleringsplan for området. Tilsv. info er gitt de som har kjøpt leilighet også senere.</p> <p>Haugan uttrykker at de ikke kan akseptere planer vist på informasjonsmøte 15.06.2021;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planlagt bebyggelse på 4 etg. blir høyere enn bebyggelsen bak - En ev. 70 m lang lamell for 3.-4. etg vil fremstå som murvegg for bebyggelse bak - Nybygg formes mht. lys- og solforhold på bekostning av eksisterende bebyggelse <p>Naboeiendommen MC Lillehammer har tinglyst vegrett over eiendommen. Adkomst er planlagt under nybygg. Det er stor trafikk til eiendommen og støynivået vil bli mye høyere når trafikk skal sluses gjennom en «tunnel». Også trafikk til p-kjeller for 40 boenheter planlegges her. I tillegg skal det være framkommelig for utrykningskjøretøy og for brøyting.</p> <p>Skissert nybygg passer ikke inn i helheten i området og til bebyggelsen rundt.</p>	

Hilde Øversveen	02.07.2021
<p>Det vises til nabomøte 15.06.2021. Mener arkitekten burde ta hensyn til omkringliggende områder og at Lillehammer er en småby. Mener skissert nybygg blir ekstremt og viser til Mesna-kvartalet som et dårlig eksempel.</p> <p>Øversveen mener at arkitekten må se mer på profilen til bakenforliggende sameie med nedtrapping av bebyggelse. Tidligere har utbygger prøvd seg med høyere blokker i nedre sameie, men fikk avslag. Skissert nybygg skjermer for utsikt og sol i altfor høy grad og ligger tett på det nedre sameiet. Ønsker at prosjektet blir stoppet.</p>	

Vurdering Dambakken, Freng, Haugan og Øversveen:

Planlagt bebyggelse er i henhold til bestemmelsene i kommunedelplan for Lillehammer by – Byplanen – inntil 4 etasjer og forslaget er etter vår oppfatning i samsvar med strøkets karakter – blokkbebyggelse. Prosjektet er justert - etter presentasjonen i juni og naboene sine merknader. Forslaget viser nå 4 frittstående punkthus og atkomstvegen er ikke lenger foreslått overbygget. Støy fra «sluse» er derfor ikke lengre tema.

I kommunedelplan for Lillehammer by (Byplanen) er området avsatt til kombinert formål K3 - bolig og bytilpasset næring i form av småskala virksomheter. I følge byplanens bestemmelser betyr «Småskalavirksomheter» - virksomheter/bedrifter som har produksjon i liten skala, få ansatte og som i volum og utforming kan innpasses i en flerfunksjonell og urban bystruktur med attraktive bomiljøer.

Det er følgelig ikke tillatt med næringsbebyggelse større omfang, ei heller forretningsvirksomhet i form av detaljvarehandel, eller areal- og transportkrevende handel.

Bente Moen, Smestadenga 17	29.06.2021
Uttaler at forslag til nybygg virker ruvende og massivt [på bakgrunn av skisser presentert på nabomøte 15.06.2021]. I tillegg virker det som det blir lite eller ingen siktlinjer. Siktlinjer er av stor betydning for beboere i 1. etasje. Moen skriver at planlagt utbygging kan føre til dårligere trivsel og verdiforringelse på leiligheter.	

Solveig Moen	01.07.2021
Ved kjøp av leilighet i 2014 ble det nevnt mulig blokk i området, men det skulle være en lav blokk på 3 etg med utsikt over taket. Moen mener planlagt bebyggelse vil ta all utsikt. Moen skriver at ut ifra tegninger er det vanskelig å se hvor nær nybygget blir plassert ift. eksisterende bebyggelse.	

Vurdering

Prosjektet er justert - etter presentasjonen i juni og Moen og Moen sin uttale. Forslaget viser nå 4 frittstående smale punkthus. Forslaget gir bedre siktlinjer (sammenlignet med skisseforslaget i juni 2021). Vi forstår at en utbygging i Gudbrandsdalsvegen endrer forholdene for beboerne i Smestadenga, men forslaget er i samsvar med Byplanen og innenfor det handlingsrommet som Byplanen gir.

Jorunn og Fredrik Pettersen, Smestadenga 13	02.07.2021
Ved leilighetskjøp ble det angitt at det aktuelle området var regulert til næringseiendom med maks høyde 13,5m. Skissert forslag er lite tilpasset miljøet rundt. Området burde vært en fortsettelse av Smestadenga trinn 3 i tråd med eksisterende lav bebyggelse fra Skurva og frem til rundkjøringen. Ønsker ny bebyggelse med maks 2 etasjer og med en kombinasjon av næring og bolig.	

Finn og Cathrine Grimsgaard, Smestadenga 11	04.07.2021
Eier leilighet i 3. etasje i eksisterende bygg bak planområdet. Viser til at det ved kjøp leilighet ble opplyst at det ut ifra gjeldende reguleringsplan ikke var aktuelt å bygge høyere enn 2 etg på tomt i forkant og at aktuell utbyggingsform var næring. Er ikke fornøyd med Tronrud Eiendom som nå vil endre reguleringen for å kunne bygge i 4 etg.	

Ber om at det ikke bygges høyere enn 2 etasjer, slik det var lovet. Det bes også om at det ikke bygges en lang mur slik skissert løsning viser, men heller 3 enkeltstående bygninger i samme stil som eksisterende bygg. Mener det vil gi et luftigere, mer harmonisk og helhetlig preg.

Bente Mathisen og Frank Iversen, Smestadenga 9

03.07.2021

Det vises til nabomøte 15.06.2021. Påpeker at det skal bygges høyt og bredt og at nybygg bryter med eksisterende bygg. Byggene i Smestadenga følger terrenget nedover på en naturlig måte, slik at sollys og dagslys slipper til.

Nybygg planlegges høyere enn det nederste bygget i Smestadenga. Utsendte tegninger er misvisende siden det ser ut som nybygg er lavere en fremre bygg i Smestadenga.

Reguleringsplan tilsier at det skal være næring i 1. etasje, leiligheter i 2. etasje og maks byggehøyde 10,5m. Dette ble opplyst ved kjøp av leilighet fra samme utbygger som nå.

Mener bygging av leiligheter i 1. etasje inntil vei med stor trafikk er feil. Påpeker støyproblematikk hvis innkjøring til MC Lillehammer skal gå gjennom tunell. Etterlyser gjesteparkering.

Det er svært lite plass som er avsatt til grøntareal. Mener det hadde vært bedre om det blir satt opp to bygg, lik eksisterende bygg i Smestadenga.

Anne Mette Nydal og Annar Sætre, Smestadenga 9

03.07.201

Ble fortalt ved leilighetskjøp at det skulle bygges på tomte mellom Gudbrandsdalsvegen og Smestadenga. Det ble opplyst at det ikke skulle bygges høyere enn eksisterende bygg på 2 etasjer.

Viser til info-møte der det ble vist bygg som ikke passer inn på tomt eller i området. Et bygg som er antydnet å bli 70 m langt, 17 m bredt og 4 etasjer høyt vil bli veldig ruvende i et område med lav bebyggelse.

Vurdering av Pettersen, Grimsgaard, Iversen og Nydal/Sætre:

Justert utbyggingsforslag viser nå 4 punkthus i 4 etasjer. En løsning med 2 etasjer er i følge utbygger ikke økonomisk gjennomførbart og oppfyller heller ikke handlingsrommet i byplanen inntil 4 etasjer. Forslagsstiller mener planlagt bebyggelse er arealeffektiv gir begrenset fotavtrykk og sikre siktlinjer mot vest mellom punkthusene.

I kommunedelplan for Lillehammer by (Byplanen) er området avsatt til kombinert formål K3 - bolig og bytilpasset næring i form av småskala virksomheter. «Småskalavirksomheter» - betyr virksomheter/bedrifter som har produksjon i liten skala, få ansatte og som i volum og utforming kan innpasses i en flerfunksjonell og urban bystruktur med attraktive bomiljøer.

Det er følgelig ikke tillatt med næringsbebyggelse større omfang, ei heller forretningsvirksomhet i form av detaljvarehandel, eller areal- og transportkrevende handel. Utbygger er usikker på etterspørsel etter slike lokaler, men vil vurdere det i den videre prosess med prosjektet.

Torbjørn Sand	02.07.2021
<p>Med henvisning til info-møte 15.06.2021 og referat fra oppstartsmøte med kommunen bemerkes følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Siktlinjer må ivaretas i planleggingen av området og nær- og fjernvirkning må synliggjøres på illustrasjonene og i planbeskrivelsen. (Ref. oppstartsmøte). <p>Sand skriver at i presentasjon av mulig utbygging - vedlagt innkallingen til informasjonsmøtet var ikke siktlinjer eller nær- og fjernvirkning tilfredsstillende vist. Heller ikke høyde på nybygg ift. bebyggelsen bak og ulemper med skygge/ barriere. Uttaler at det til et info-møte må bygningenes høyde i forhold til hverandre visualiseres og det må vises sol/ skyggediagrammer.</p> <p>Uttaler sterk motstand mot at det bygges høyere enn nærmeste boligblokker.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Påpeker at oppmåling av usikre eiendomsgrenser, spesielt mot sameiet, må gjøres kjent for sameiets beboere før beslutning tas om byggetillatelse. 3. Sier seg uenig i at høydeforskjellene i området er av en slik art at unntak fra bestemmelser (ref. oppstartsmøte) knyttet til universelt utformede uteområder ikke kan følges. Det gjøres oppmerksom på at svært mange av boligene i sameiene Hammermo Terrasse Nedre og Øvre bebos av eldre mennesker. Det må presenteres løsninger for passasjer, uteopphold og lekeplass. 4. Det forventes at nytt informasjonsmøte avholdes før byggesaken behandles av kommunen, og hvor alle ovennevnte forhold avklares. 	

Vurdering:

1: Nabomøtet var ca. 1 mnd etter oppstartsmøtet. Presenterte skisser var på et foreløpig stadium, men gjennomført for å gi naboer et bedre grunnlag å gi innspill. Planforslaget er endret vesentlig fra presentasjon i juni 2021 og viser nå 4 punkthus. Det gir bedre siktlinjer og utsiktsforhold for bakenforliggende bebyggelsen, sammenlignet med skisseprosjektet presentert i juni 2021. Snitt viser høyde av planlagt bebyggelse sammenstilt med bebyggelsen bak. Sol og skyggeanalyse er utarbeidet og dokumenterer konsekvensene av forslaget.

2. Grense mot 53/380 er vist som sikre grenser.

3. Krav til universell utforming bebyggelse og prosjektets uteoppholdsareal styres av Teknisk forskrift (TEK17). Pkt. Sand viser til i referat fra oppstartsmøtet gjelder etablert og gjennomgående grønnstruktur.

4. Justert skisseforslag ble presentert i nabomøte 11.11.2021.

Rosenlund bydelscenter og Industrigata 17 AS	04.07.2021
<p>Planprogram K2 Rosenlund</p> <p>Det pågår en planprosess innenfor området K2, hvor flere eiendommer er medtatt i utvikling av planprogram for Felt K2. Planprogrammet legger opp til en fortetting og gir innspill til overordnet struktur for framtidig utvikling av sentrale områder på Rosenlund.</p> <p>Planprogrammet legger opp til en styrket bymessig utvikling, med Gudbrandsdalsvegen som hovedveg gjennom området. Et skissert strukturelt grep er en videreføring av «grønn korridor fra øst til vest – se skisse konsept K2:</p>	



Dette grepet bør sikres i utvikling av Gudbrandsvegen 199, slik at en tilpasning til dette kan sikres i en framtidig utvikling av K2. Det er særlig sørlige del av eiendommen som vil være sentral i en framtidig utvikling av K2.

Kommunedelplan for Lillehammer by (Byplan)

Iht. byplanen er eiendommen del av felt K3, med formål bolig og bytilpasset næring i form av småskala virksomheter. Det bør i planprosessen drøftes egnethet for mindre næringsvirksomhet innenfor planområdet.

Vurdering:

Utviklingen av Gudbrandsdalsvegen 199 viderefører gjennomgående grønnstruktur. En videreføring av denne - sørvest for Gudbrandsdalsvegen – er ivare tatt i vedtatt områdeprogram for K2 og vil være svært positiv og bedre grønn forbindelse retning Mosodden og Gudbrandsdalslågen.

Øyvor og Jan Tore Nymo	05.07.2021
Uttaler at de ikke godtar at nybygg blir like høyt/ høyere enn bakenforliggende blokker i Smestadenga. Mener planlagt nybygg ikke vil stå i stil med Hammermo Terrasse øvre og nedre. Omkringliggende bebyggelse er i 2 og 3 etasjer og det vil være naturlig å holde seg på samme nivå (maks 3 etasjer).	
Nymo skriver at eksisterende bygg trappes ned i høyden i flukt med terrenget ned mot Gudbrandsdalsveien og mener trappingen bør fortsette også for nybygg og at materialvalg og farger må stå i stil med eksisterende. Skissert toppmodul (lamell) på 2 etasjer blir for massiv mot blokker bak.	

Viktig at p-kjeller legges under bakken.

Friområdet tilhørende Hammermo Terrasse øvre og nedre er påkostet over tid. Det vil derfor være krav om kompensasjon til sameiene fra utbygger hvis det er tenkt at dette området skal benyttes av Gudbrandsdalsveien 199.

Vurdering

Foreslått bebyggelse er i tråd med føringer i Byplanen og dokumentert gjennom illustrasjoner og snitt. Sol og skyggeanalyse dokumenterer konsekvensene for bakenforliggende bebyggelse.

Planforslaget er endret vesentlig fra presentasjon i juni 2021 og viser nå 4 punkthus.

Høyde på felles atkomstveg og påkjøring/nivå Gudbrandsdalsvegen legger føring for nivået etasjeskillet mellom kjeller og 1-etasje legges på. Tomta skrår svakt mot sørøst og gir noe ulikt sokkelhøyde mot Gudbrandsdalsvegen.

Gudbrandsdalsvegen 199 vil inngå utbyggingsavtale med Lillehammer kommune som vil beskrive prosjektets ansvar for nevnte friområde.