

Saksframlegg

Saksb: Ingvill Helset

Arkiv: PLAN 2021p224 21/2529-31

Dato:
17.08.2023

Saken behandles slik:

UTVALG
Planutvalg

MØTEDATO
24.08.2023

UTVALGSSAKNR
UPS-/

DETALJREGULERING - GUDBRANDSDALSVEGEN 199 - HØRING/ OFFENTLIG ETTERSYN GNR/BNR 53/90 OG 53/220

Byplansjefens innstilling:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Gudbrandsdalsvegen 199, med planbeskrivelse datert 23.05.2023 (rev), planbestemmelser datert 15.05.2023, overvannsnotat datert 11.05.2023 og plankart datert 15.05.2023, legges ut til høring/offentlig ettersyn.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse Detaljregulering Gudbrandsdalsvegen 199, datert 23.05.23 (rev).
2. Planbestemmelser Gudbrandsdalsvegen 199, datert 15.05.23
3. Plankart, datert 23.05.23
4. Overvanns Notat_rev.4 12604 Gudbrandsdalsvegen 199, datert 11.05.23
5. ROS-analyse, datert 18.05.22
6. Støyutredning, datert 22.04.22
7. Grunnundersøkelser, datert 03.05.21
8. Notat fra konsulent, datert 27.06.23
9. Illustrasjoner for bokkvalitet, nær og fjernvirkninger og løsning for næring.

Sammendrag:

Lillehammer kommune har mottatt planforslag for detaljregulering av Gudbrandsdalsvegen 199, med 44 nye boenheter. Forslagsstiller Tronrud Eiendom AS ønsker å legge til rette for 4 leilighetsbygg over 4 etasjer med parkeringskjeller. Konsulent er Areal+ i samarbeid med RAM arkitektur AS. Prosjektet har som målsetning å gi bedre avslutning av kvartalet mot Gudbrandsdalsvegen og å bidra til urban struktur og byvekst i Nordre Ål.

Planforslaget er i tråd med det overordnede arealformålet i Kommunedelplan Lillehammer by – Byplanen 2020-2023 (2030). Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Bakgrunn:

Området er i Byplanen satt av til kombinert formål; bolig og næring der det tillates bolig og bytilpasset næring. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for leilighetsbygg fordelt på fire frittstående bygg over fire etasjer med parkeringskjeller. Tiltaket vurderes å være i tråd med overordnet plan, og kommunens anbefalinger om en hensiktsmessig fortetting av området innenfor Byplanen i Lillehammer.

Fakta:

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger langs og får adkomst fra, Gudbrandsdalsvegen i bydel Nord. Det ligger ca 1,5 km nord for Lillehammer sentrum og 2,5 km sør for Storhove og høgskolen i et område preget av kombinert bolig og forretning/ næring. Området er i dag ubebygget, men grenser til boliger på østsiden/ oversiden av Gudbrandsdalsvegen og til Gudbrandsdalsvegen i vest/ sørvest. Dagligvare, andre butikker og barnehage ligger i umiddelbar nærhet. Barneskole, ungdomsskole og videregående skole ligger maksimalt en km fra planområdet. Det er kollektivdekning med flere avganger i timen både til/ fra sentrum og til/fra høgskolen.

Plangrunnlag

Gjeldende overordnet plan for området er kommunedelplan for Lillehammer by (Byplanen) 2020-2023 (2030). I Byplanen er området som nå ønskes regulert avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg, benevnt som område K3.

Planområdet erstatter deler av Reguleringsplan for Skurva, Smestadmoen, Industrigata, vedtatt 26.04.2007 og gang- og sykkelveg mellom helsehuset og Skurva, vedtatt 26.04.2007 planid:175.

Planprosess og medvirkning

Kommunen mottok planinitiativ i april 2021 og det ble avholdt oppstartsmøte 11.05.2021.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 04.06.2021 med høringsfrist 05.07.2021.

Forslagsstiller varslet om oppstart ved brev til berørte parter, samt kunngjøring i GD og på Areal+ sine hjemmesider. Nabomøter ble avholdt 15.06.2021 og 11.11.2021.

Det kom totalt inn 6 innspill fra offentlige instanser og 19 fra private. Disse er oppsummert i siste kapittel av planbeskrivelsen, fra side 38.

Kommunen mottok komplett planforslag 15.05.2023. Planen ble framlagt for planutvalget den 8. juni 2023 og det ble vedtatt å utsette vedtak til ytterligere informasjon om planforslaget foreligger. Det ble etterspurt utfyllende informasjon om på hvilken måte det er hensiktsmessig å kombinere bolig og næring (K3), samtidig som nødvendig støyskjerming ivaretas, hvordan bokvalitet ivaretas også i de lavere etasjene og det var ønske om illustrasjoner av foreslått bebyggelse i omgivelsene, både fra fugleperspektiv og fra gateplan. Tilsvar fra konsulent ligger i sin helhet i vedlegg 8.

Planavgrensning

Planområdet grenser i vest/ sørvest til fv 213/ Gudbrandsdalsvegen med bensinautomat og andre forretninger på motsatt side av veien. Andre siden av planområdet består i hovedsak av boliger i form av eneboliger og flermannsboliger og noe grøntdrag. 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.

Krav om konsekvensutredning

Planområdet er konsekvensutredet i forbindelse med Kommunedelplan Lillehammer by –

Byplanen 2020-2023 (2030). Planen utløser ikke krav om ny konsekvensutredning.

Vurdering:

Forholdet til overordnet plan (Byplanen)

I området K3 tillates det bolig og bytilpasset næring i form av småskalavirksomhet. Boligandelen må være minst 40% BRA for arealet som omfattes av gjennomføringssonen. Dette følger av Byplanens bestemmelser punkt 4.5.4. Her tillates småhus- og blokkbebyggelse i inntil 5. etg. og volum og høyder skal vurderes i forhold til tilgrensende områder.

Kombinasjon av næring- og boligformål

I dette området er det åpnet for kombinasjon av bolig og bytilpasset næring i form av småskalavirksomhet. Byplanen definerer *bytilpasset næring* som virksomheter/bedrifter som har produksjon i liten skala, få ansatte og som i volum og utforming kan tilpasses i en flerfunksjonell og urban bystruktur med attraktive bomiljøer. Det stilles ikke krav til parkering for småskala, bytilpasset næring. Byplanen stiller heller ikke spesifikke krav til type næring eller andel næringsarealer for K3. Det er ikke et krav at hver enkelt eiendom skal ha blandet formål bolig/næring, men det gis muligheter for næring innenfor K3.

I planforslaget og i planbestemmelsene er det lagt inn mulighet for næring i 1. etg mot offentlig areal. Det er illustrert i figur 7 og 8 i vedlegg 9 hvordan dette kan løses. 1.etasje er planlagt med god etasjehøyde 2,9 meter som muliggjør framtidige næringsarealer. Næringsarealer kan plasseres mot Gudbrandsdalsvegen hvor arealene vil være synlige og tilgjengelige. Dersom deler av plan 1 mot Gudbrandsdalsvegen benyttes som næringsareal, kan romavgrensede vegger rundt boligens forhager fjernes ved næringsarealet. Støyskjermende vegg mellom bygningsvolumene må beholdes for å gi tilfredsstillende støyforhold for boligene i overliggende og tilliggende arealer. Se også avsnitt om støy.

Bokvalitet

Planområdet ligger sentralt i bydel Nord og bare 1-1,5 km fra sentrum i Lillehammer. Det er kort avstand til sentrale funksjoner som barnehage, skole og handel. Langs Gudbrandsdalsvegen er det etablert gang- og sykkelveg mellom Høgskolen på Storhove og bysentrum. Nærmeste bussholdeplass er like utenfor planområdet både på sør- og nordgående rute. Beliggenheten legger derfor til rette for at beboere kan komme seg fra boligen til viktige funksjoner uten å benytte bilbastert transport. I tillegg legges det opp til parkering under bakken, noe som frigjør areal innenfor området, til et utemiljø med lekeplasser og uteoppholdsarealer med trafiksikker adkomst.

Skisseprosjektet legger til rette for totalt ca. 44 nye leiligheter. Det planlegges en variasjon i leilighetsstørrelser, men med hovedvekt på mindre leiligheter. Dette legger til rette for en sammensatt beoergruppe bestående av både enslige og større og mindre familier. Alle boenhetene har privat uterom som balkong eller markterrasse.

Hovedutfordringen ved utforming av boligbebyggelse i Gudbrandsdalsvegen 199, er at kvalitetene sol og utsikt mot sørvest vanskelig kan nytes uten å samtidig få ulemper med støy og luftforurensning fra Gudbrandsdalsvegen. Det er foreslått å løse utfordringene ved å organisere bebyggelsen som fire oppdelte volumer med skjermede uterom mellom enhetene. Alle private uteplasser vender mot skjermede felles uterom. Mot Gudbrandsdalsvegen i vest er boligene utformet med lydisolerende vinduer. Boligene på plan 1 åpner seg visuelt mot skjermede forhager, og her vil leiligheter ha godt dagslysinnslipp og utsyn til uterommet mellom husene. Uterommene mellom husene vil med beplantning og opparbeiding framstå som uterom med gode kvaliteter. Mot vest har leilighetene i plan 2-4 utsyn mot Gudbrandsdalsvegen og vil se over veien. For å gi leilighetene også på plan 1 en kvalitet mot vest, er leilighetene foreslått utformet med en forhage

mot Gudbrandsdalsvegen. Forhagene er foreslått utformet med perforerte, halvhøye vegger mot Gudbrandsdalsvegen som slipper inn dagslyset, men stenger den visuelle støyen og biltrafikken ute. Se illustrasjon nr 1-3 i vedlegg 9. Forhagene kan på denne måten gi gode visuelle kvaliteter til leilighetene, samtidig som de halvhøye skjermveggene strammer opp gaterommet slik at Gudbrandsdalsvegen forbi området framstår som en urban gate med bymessig kvalitet.

Støy

Vegtrafikkstøy fra Gudbrandsdalsvegen er beregnet av Norconsult til å gi gul støysone mot bebyggelsen i Gudbrandsdalsvegen 199, se støyutredning i vedlegg 6. Utredningen viser overskridelse av grenseverdiene for fasadestøy, og store deler av utearealet mellom og rundt bebyggelsen har støynivå som overskrider nedre grenseverdi for gul sone uten støytiltak. Derfor gis det i bestemmelsene rav om avøtende tiltak for demping av støy. Det skal etableres støyskjerming mellom byggene og foran nærlekeplassen. Uteområdene skal være skjermet for støy fra Gudbrandsdalsvegen i samsvar med T-1442. Det gis bestemmelser om at felles lek- og uteoppholdsarealet skal støyskjermes med tett vegg i inntil 2,0 meters høyde mot Gudbrandsdalsvegen. Konstruksjoner som faste møbler, gjerder og støyskjermer med høyde inntil 1,8 meter tillates oppført utenfor byggegrensene, men minimum 2,0 meter fra kant gang- og sykkelvei. Mot nabogrense i nord og sør tillates gjerde/støyskjerm oppført i tomtegrensen. Bebyggelse og støyskjermer/gjerder/porter skal utformes slik at gaterommet i Gudbrandsdalsvegen strammes opp og slik at den urbane karakteren i området forsterkes. Det tillates tiltak på balkonger i plan 2-4 eller ved fasade for å oppnå stille side/dempet fasade. Disse blir utformet med støyreducerende glass mot Gudbrandsdalsvegen. Støytiltakene på balkongene skal godkjennes i forbindelse med rammesøknaden.

Overvann, flom

Det er utarbeidet et overvannsnotat (vedlegg 4) som viser hvordan overvannshåndteringen er tenkt løst innenfor planområdet. Utfra tomtens utforming og planlagt utnyttelsesgrad, er det vurdert at det beste alternativet er nedgravde fordrøyningsanlegg, som kan fordrøye takvann og overflatevann. Grunnet avstanden til bebyggelse og ledningsnett (VA) skal det benyttes tette betongrør til fordrøyning. Betongrørene sørger for at man hindrer økt avrenning ut av planområdet, ved å magasinere overvannet, og ved å sørge for kontrollert påslipp på resipient. Vann som genereres innenfor planområdet fordrøyes lokalt, da det ikke er ønskelig å belaste nedstrøms områder og fortrinnsvis ikke kommunalt overvannsnett.

Landskapsbilde og utforming

Planområdet ligger lite eksponert i landskapet og er relativt flatt. Det har tidligere stått en bygning på planområdet som nå er revet, hele planområdet framstår i dag som en grusplass. Det er tilkomst til Gudbrandsdalsvegen 203 over området.

Området rundt består i hovedsak av private boliger med en blanding av flermannsboliger og eneboliger, samt handel i forskjellige format og noe servicenæring. Bebyggelsen i nærområdet er bygget med tradisjonelle fargevalg, og med ulik takform, men hovedsakelig saltak. Gudbrandsdalsvegen 199 ligger i områdetype for «blokkbebyggelse» hvor bebyggelsen skal ha flatt tak eller saltak med takvinkel opp til 30 grader.

Ny bebyggelse i Gudbrandsdalsvegen 199 deles opp i 4 enheter og hver enhet har 4 etasjer, noe som tilsvarer høydene på bygningene i området. Bebyggelsen skal utformes som punkthus med uteoppholdsareal og adkomstvei mellom husene slik at det etableres siktlinjer fra bakenforliggende bebyggelse. Avstand mellom punkthusene skal være minimum 8 meter.

Bygningene skal utformes med en inntrukket sokkeletasje mot gata og med tre overliggende etasjer. Materialbruk og volumutforming vil forsterke ønsket uttrykk med bebyggelse i 1 + 3 etasjer. Det er derfor foreslått at sokkeletasjen og støyskjermer/romavgrensende vegger i plan 1 utføres i et «tyngre» materiale (f.eks. tegl), mens de tre etasjer over sokkelen er foreslått utført i et «lettere» materiale, hvor tre er det foretrukne materialet.

Ny bebyggelse vil i hovedsak følge eksisterende bebyggelse i form og farge. Det tillates i bestemmelsene at møneretningen på saltaket ikke er parallell med yttervegg, og at skrå gesims tillates. Takformen er derfor foreslått utformet med saltak diagonalt på bygningskroppen og med skrå gesims. De fire volumene vil oppleves med variasjon i høyde, men med et enhetlig uttrykk som binder volumene sammen til ett, enhetlig område. Det er planlagt i hovedsak bruk av i tre som fasadematerialer og saltak hvor mønet er lagt diagonalt på bygningskroppen. I planbestemmelsene heter det at tiltaket sørger for god arkitektonisk kvalitet og tilpasning til landskap og bebygde omgivelser. For illustrasjoner av foreslått tiltak, vises det til vedlegg 9. figur 4 – 6.

Adkomst, trafikale løsninger, parkering

Planområdet har adkomst fra FV 213 i dag. Hovedadkomst er sideforskjøvet ca. 6 meter mot sørøst i forhold til dagens situasjon for tilpasning til planlagt bebyggelse. Dette er også avkjøring for Gudbrandsdalsvegen 203, og tinglyst vegrett til denne opprettholdes. Det reguleres frisktlinjer til både veg og gang/sykkelveg iht nasjonale standarder.

Parkering for beboere er under bakken i felles parkeringskjeller. Planlagt innkjøring til p-kjeller skjer via nedkjøringsrampe bak husene sør på tomte. Løsningen samler og begrenser behovet for antall utkjøringer i Gudbrandsdalsvegen til en felles med Gudbrandsdalsvegen 203. Det vil være tre p-plasser på bakken til gjester.

Sykkelparkering er planlagt i tilknytting til de 2 indre gårdsrommene, noe av disse også under tak. Kravet til sykkelparkering i Byplanen er med dette ivaretatt. Utbyggingen bidrar slik til et relativt bilfritt område siden parkeringsplasser legges under bakken og at flere får mulighet til å sykle, bruke kollektiv eller gå til daglige gjøremål.

Leke- og uteoppholdsarealer

Uteopphold- og lekearealet opparbeides med standard for universell utforming og med trafiksikker tilkomst for alle brukere. Jfr bestemmelser i Byplanen får 50 % av uteoppholds og lekearealet gode solforhold. Gårdsrommene mellom henholdsvis bygg 1-2, og 3-4 etableres som felles private grøntarealer. Disse opparbeides med beplantning og andre felles tiltak etter beboernes behov.

Det reguleres nærlekeplass sør-øst i planområdet i tilknytting til gjennomgående grønnstruktur. Nærlekeplassen får støyskjerm mot Gudbrandsdalsvegen. Krav til kvartalslekeplass er ivaretatt ved Hammarmo terrasse sør for området, som del av regulert grønn korridor og tverrforbindelse mot Hammermo og Gamlevegen. Kvartalslekeplass sikres gjennom utbyggingsavtale med Lillehammer kommune.

Organisering av bebyggelsen gir to felles inngangspartier mellom bygg 1-2 og 3-4. Ved å samle inngangene til boenhetene, etableres det felles møteplasser og det gis det muligheter for naturlige treffpunkter i hverdagen. Inngangspartiene er foreslått utformet med sammenhengende overdekket tak mellom husene og felles sykkelparkering.

Alle boenhetene vil enten ha en privat uteoppholdsplass mot uterommene mellom husene, eller ha balkong. Leiligheter på plan 1 som har privat uteoppholdsareal på bakkeplan er skjermet mot

fellesarealet med beplantning og evt. andre romavgrensende elementer. Leiligheter i plan 2 – 4 har balkong mot uterommene mellom husene.

Grunnforurensning

Det er i kommunens kartbase registrert fareområde for grunnforurensning i deler av planområdet. Det ble gjennomført prøvetaking i 2021. Dette ble utført av R3 og rapporten datert 03.05.2022, er vedlagt. Undersøkelsene viser at området består av silt og sandig masser, med noe stein og skiferfragmenter. Prøvene viser tiltaksklasse 1 og 2, noe som er akseptabel for arealbruken.

Byggegrense

Bebyggelsen er lagt i byggegrense mot Gudbrandsdalsvegen som er 15 m. Dette var regulert byggegrense tidligere og Fylkeskommunen viser til denne grensen. Ny bebyggelse er planlagt med utkraget 2.-4. etasje – 1 meter utenfor første etasje. Fylkeskommunen har etter dialog med tiltakshaver, akseptert en avstand ned mot 2 meter fra fortauskant til støyskjerming med visse vilkår.

Konklusjon:

Planforslaget tilrettelegger for fortetting som er i tråd med Byplanens intensjoner om boligutvikling i bydel nord. Byplansjefen vurderer planmaterialet som tilfredsstillende, og anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Lillehammer, 17.08.23

Gunhild Stugard
Byplansjef

Ingvill Helset
Rådgiver plan