

Søre Ål Utvikling AS

► **Planinitiativ**

Reguleringsplan for Hagevegen XXXXXX

Oppdragsnr.: 52303171 Dokumentnr.: P1 Versjon: B02 Dato: 2023-05-08



Oppdragsgiver: Søre Ål Utvikling AS

Søre Ål
Utvikling AS

Oppdragsgivers kontaktperson: Svein Erik Besserud

Rådgiver: Norconsult AS, avdeling Lillehammer

Oppdragsleder: Kasia Szary-Skadell

Fagansvarlig: Trond Røneid

Andre nøkkelpersoner:

Innhold

1	Innledning	4
2	Beskrivelse av området	5
2.1	Beskrivelse av planområdet og nærmiljøet	5
2.2	Planavgrensning	5
3	Overordna føringer, gjeldende og pågående planer	7
3.1	Kommunedelplan for Lillehammer by 2020-2023 (2030) - Byplanen	7
3.2	Gjeldende/tilgrensende reguleringsplaner	8
3.3	Planer under arbeid	8
3.4	Andre føringer	8
4	Beskrivelse av planforslaget	9
4.1	Bebyggelsesstruktur og utbyggingsvolum	9
4.2	Uteområdet	10
5	Virkninger av planforslaget	11
5.1	Omgivelser, landskaps-, nær- og fjernvirkninger	11
5.2	Trafikk	11
5.3	Kulturverdier	11
5.4	Landbruk og skogbruk	11
5.5	Naturmangfold	11
5.6	Friluftsliv, samt barn og unge	12
5.7	Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet	13
5.8	Aktuelle utredningstemaer i planarbeidet	16
5.8.1	Støy	16
5.8.2	Grunnforurensning	16
6	Vurdering av behov for konsekvensutredning	17
7	Medvirkning og planprosess	18

Planinitiativ

Reguleringsplan for Hagevegen XXXXXX

Oppdragsnr.: 52303171 Dokumentnr.: P1 Versjon: B02

B02	2023-05-08		TroRon	KasSza	KasSza
B01	2023-05-02		TroRon	KasSza	KasSza
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Innledning

Planinitiativet gjelder igangsettelse av planprosess for omregulering av Hagevegen 9B, 11 og 13A i Søre Ål, Lillehammer. Hensikten med planarbeidet er å etablere boligbebyggelse med nødvendig infrastruktur og mulighet for bytilpasset næring. Forslagsstiller er Søre Ål Utvikling AS med Norconsult AS avd. Lillehammer som plankonsulent og LPO arkitekter som arkitekt.



Figur 1-1 viser planområdets beliggenhet i Lillehammer.

2 Beskrivelse av området

2.1 Beskrivelse av planområdet og nærmiljøet

Planområdet ligger på vestsiden av Hagevegen ytterst på plataet før terrenget heller bratt ned i vest mot Dovrebanen, Lillehammer camping og Mjøsa. Helningen ned mot Dovrebanen og Hagebekken, samt ned mot Årettadalen i nord består av tett vegetasjon og fullvokst skog. Grøntområde rundt utbyggingsområde er meget bratt og er lite framkommelig. I nord/nordøstlig retning er det etablert småhusbebyggelse bestående av eneboliger. Øst for planområdet er det næringsbebyggelse som primært benyttes som treningssenter. Det er ca. 200 meter østover til Søre Ål bydelssenter med sentrumsfunksjoner som bl.a. matbutikker, apotek og kollektivholdeplass, samt omtrent 1,5 km i luftlinje nordover til sentrum i Lillehammer.

Tomten og arealet som defineres som utbyggingsområde benyttes av ulike næringsvirksomheter. På dette området står det flere industribygg og området benyttes for øvrig til biloppstillingsplass/lagerplass for disse virksomhetene. Bygningsmassen på området forutsettes revet og erstattet med nye boligblokker med tilhørende uteoppholdsareal og nødvendige infrastruktur/fasiliteter. Utbyggingsområdet ligger flott til, ytterst i Hagevegen med gode sol og utsiktsforhold mot sør og vest, og har ingen gjenboere denne vegen. Selve utbyggingsområdet er slakt hellende mot vest og noen steder er det høydeforskjeller på mer enn 10 meter.

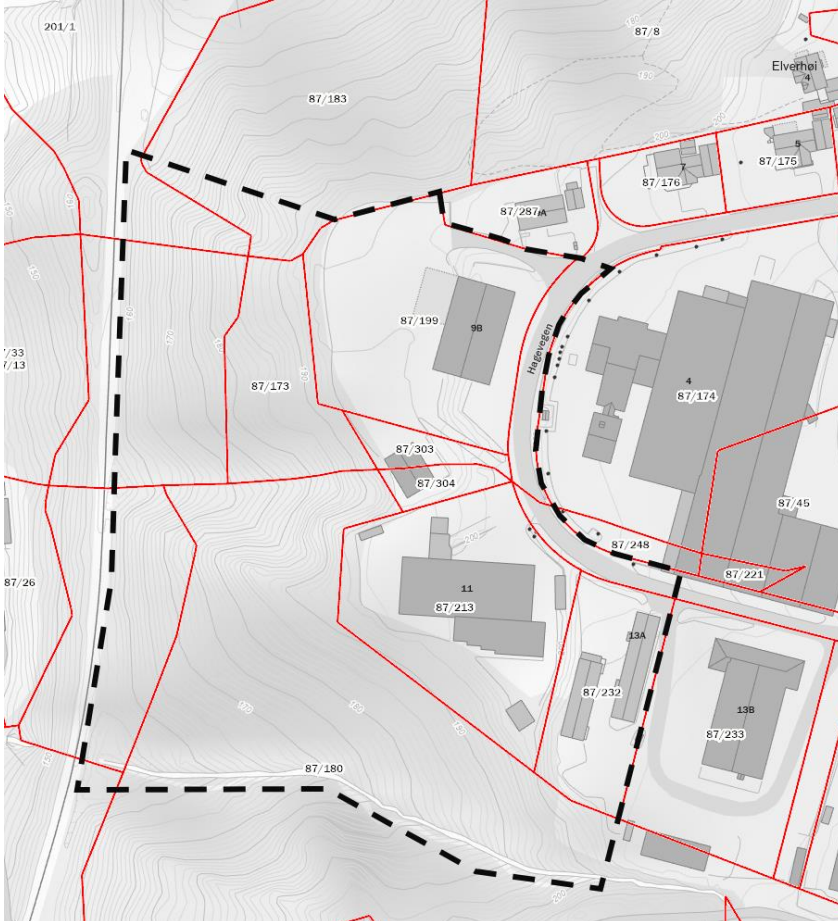


Figur 2-1 viser skråfoto av området definert som utbyggingsområdet.

2.2 Planavgrensning

Figur 2-2 viser forslag til planavgrensning. Forslag til planavgrensning har en størrelse på ca. 39 daa og utbyggingsområde som søkes omregulert utgjør ca. 15 daa av dette. Dette området omfatter gnr/bnr 87/232, 87/303, 87/304, 87/213 og 87/199. Deler av gnr/bnr 201/1, 87/180, 87/173 og 87/183 inkluderes i forslag til planavgrensning av ulike hensyn, men planområdet kan bli redusert i endelig planforslag. Mot øst omfatter planavgrensningen hele Hagevegens bredde og legges videre sørover i eiendomsgrensen mot gnr/bnr

87/233. I sørlig retning begrenses planområdet til Hagebekken og omtrent avgrensing for gjeldende reguleringsplan. Geotekniske undersøkelser kan avdekke behov for stabiliserende tiltak, det er hensyntatt i foreslåtte planavgræningen og arealer som inkluderer grønnstrukturen mellom planlagt utbyggingsområde og Dovrebanen er tatt med. I nordlig retning legges forslag til planavgræning i formålsgræsen mot gnr/bnr 87/287, samt videre langs eiendomsgrensen og i rett linje ned mot Dovrebanen.



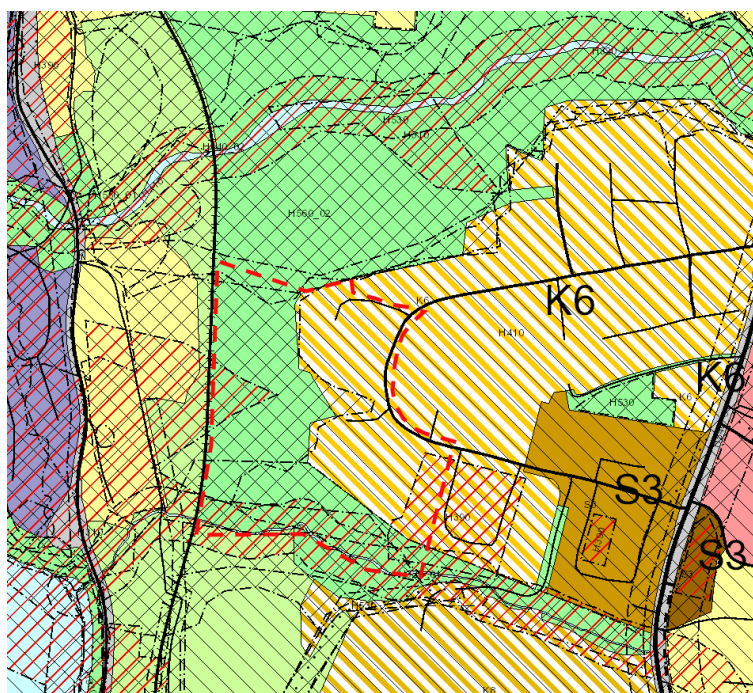
Figur 2-2 viser forslag til planavgræning med stiplede linje.

3 Overordna føringer, gjeldende og pågående planer

3.1 Kommunedelplan for Lillehammer by 2020-2023 (2030) - Byplanen

I Byplanen, vedtatt 26.03.20, er planområdet avsatt til:

- Kombinert formål bolig og næring (område K6) med næring definert som «bytilpasset næring».
- Grønnstruktur (nord, vest og sør for planlagt utbyggingsområde)
- Planområdet omfattes av følgende hensynssoner:
 - o H310 – Skred
 - o H320_01 – Flom
 - o H390 – Grunnforurensning
 - o H410 – Konesjonsområde fjernvarme
 - o H540_02 – Grønnstruktur
 - o H550_01 – Landskap
 - o H560_02 Naturmiljø

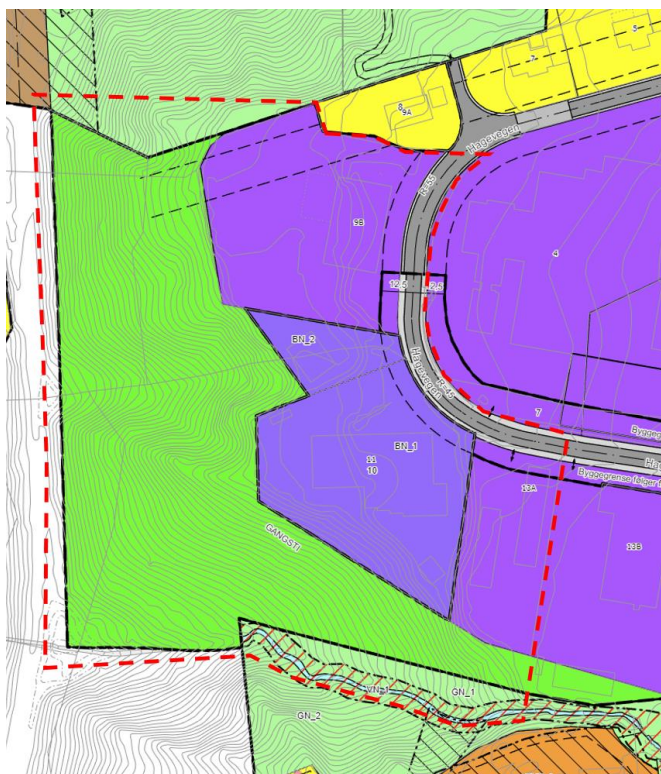


Figur 3-1 viser Byplanen med forslag til planavgrensning.

3.2 Gjeldende/tilgrensende reguleringsplaner

Området som ønskes omregulert er omfattet av flere reguleringsplaner/reguleringsendringer:

- Reguleringsplan for Hage, plan 031, vedtatt 02.04.73. Formål industri, offentlig friområde og kjøreveg.
- Reguleringsendring Hagevegen/Swix sport, plan 031-07, vedtatt 03.02.04. Formål industri/lager, kjøreveg og fortau.
- Mindre reguleringsendring, plan 031-08, vedtatt 25.10.01. Formål boligbebyggelse.
- Reguleringsendring for Hagevegen 11, plan-ID 2015p031e10, vedtatt 29.10.15. Formål næringsbebyggelse.
- Reguleringsplan for Åretta ved Dovrebanen, plan-ID 2016p230, vedtatt 15.06.17. Formål friområde.
- Reguleringsplan for Hagejordet, plan-ID 2016p231, vedtatt 25.03.21. Formål naturområde, samt naturområde i sjø og vassdrag.



Figur 3-2 viser gjeldende reguleringsplaner med forslag til planavgrensning.

3.3 Planer under arbeid

Det ble varslet oppstart av reguleringsplan for Hagevegen 13 B-C den 16.11.21. Hensikten med planarbeidet er å etablere boligbebyggelse i kombinasjon med virksomhet som utfyller behov i Søre Ål bydelssenter.

3.4 Andre føringer

Lillehammer kommune vedtok 24.01.23 mulighetsstudie for bydelssentrene i Lillehammer som førende prinsipper for utviklingen av bl.a. Søre Ål bydelssenter.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Bebyggelsesstruktur og utbyggingsvolum

Hensikten med konseptet er å skape attraktivt, hyggelig og åpent boområde med sammenhengende grøntdrag, gode solforhold og siktlinjer for både beboere, besøkende og omkringliggende bebyggelse. Det er utarbeidet et konsept bestående av åtte boligblokker med varierende retningsplassering av bygningsmassen og høyde fra fire til seks etasjer. Bebyggelsesstrukturen omkranser to tun og felles uteoppholds/lekeareal. Blokkene ligger slik at de skaper luftige fellesområder, gode utsiktsforhold for alle boenheter og tar hensyn til omkringliggende omgivelser. Den varierte bebyggelsesstrukturen bygger opp under å sikre god bokvalitet innenfor hele utbyggingsområdet. Deler av bygningsmassen legges inntil gateløpet i Hagevegen og innretter seg til gatestrukturen. Det er foretatt en forstudie av geologiske forhold som synligjør behov for tilpasning av bebyggelsesstrukturen og eksakt plassering av bygningsmassen vil bli vurdert i det videre planarbeidet.

Utnyttingsgraden styres av krav til uteoppholdsarealer og lekeplass.

Det er tenkt etablert fellesfunksjoner for beboerne som eksempelvis areal for vedlikehold av ski/sykkel og utlånslieilighet, samt tilrettelegging for bytilpasset næring, eksempelvis et bakeri.



Figur 4-1 viser situasjonsplan for foreliggende bebyggelseskonsept (LPO Arkitekter).

Det er planlagt ca. 160 boenheter og parkering er tenkt primært lagt under bakken. Adkomst til parkeringskjeller for framtidig bebyggelse vil vurderes i det videre planarbeidet. I foreløpige skisser er adkomst til parkeringskjeller tenkt løst med to innkjøringer der en direkte fra Hagevegen og den andre fra en internveg.

4.2 Uteområdet

Boligblokkene er bygd opp med en struktur som omkranser fellesområdene. Det er lagt vekt på frodig og grønne fellesområder med variert beplantning og trivelige sosiale soner fordelt ut over hele tomten. Eksempel på dette er etablering av grillplasser, sittegrupper og amfi. Det legges også opp til store gressflater som kan innby til ulike sosiale aktiviteter.

Konseptet har et gjennomgående grøntdrag som binder sammen hele utbyggingsområdet. Det er skissert felles uteoppholdsarealer på ca. 3000 m² og det er tenkt to nærlekeplasser på til sammen ca. 500 m². Det er tenkt opparbeidet soner for beplantning langs Hagevegen for å lage en grønn buffersone mot fortau og kjøreveg.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Omgivelser, landskaps-, nær- og fjernvirkninger

Planforslaget er basert på føringer i Byplanen om transformasjon fra næringsområde til boligbebyggelse. Endret arealbruk og høyere bebyggelse kan gi konsekvenser for landskapet, både nær- og fjernvirkninger. Disse virkningene vil bli vurdert og belyst i det videre arbeidet med reguleringsplanen

Boligblokkene ligger vest-vendt og vil få gode sol- og utsiktsforhold. Berørte parter påvirkes hovedsakelig i form av endret bruk av området. Planforslagets virkninger på bl.a. sol- og utsiktsforholdene til omkringliggende eiendommer vil vurderes i videre planarbeid.

5.2 Trafikk

Adkomst til planområdet er via Hagevegen som er en gjennomgående kjøreveg som betjener boligområdet, næringsarealene og bydelssenteret. En transformasjon av næringsområde til bolig kan medføre en endring i dagens trafikkbelastning, fra tyngre kjøretøy til personbiltrafikk og myke trafikanter.

5.3 Kulturverdier

Tiltaket forventes ikke å gi konsekvenser for kulturverdier da det ikke er registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet. I tillegg er det ikke registrert SEFRAK-bygninger i nærområdet.

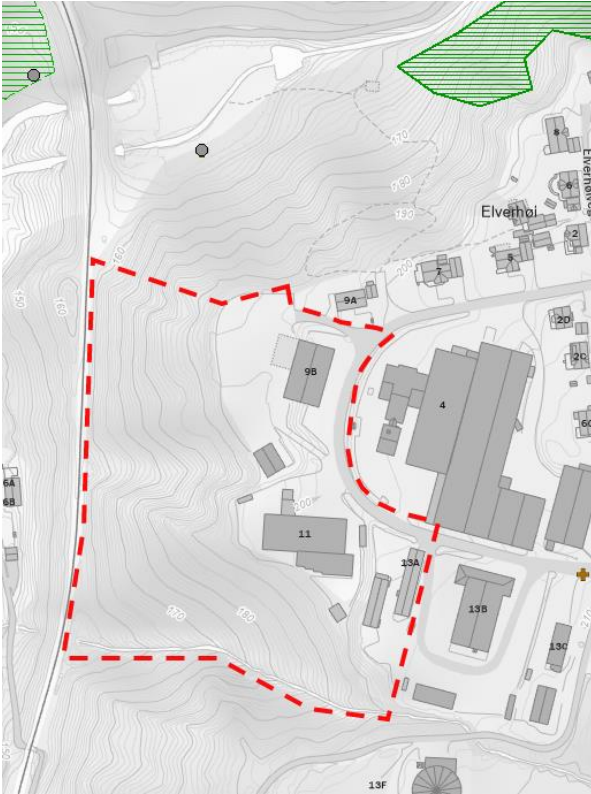
5.4 Landbruk og skogbruk

Det er ikke registrert dyrka mark eller dyrkbart areal innenfor planområdet. I helningen ned mot Dovrebanen og Årettadalen er det registrert skog med høy bonitet. Det er ikke planlagt tiltak i dette området og prosjektet vurderes således å ikke gi konsekvenser for disse forholdene. Å opprettholde den skogklede helningen vil være et tema mtp. geotekniske forhold.

5.5 Naturmangfold

I helningen ned mot Dovrebanen og delvis inn på utbyggingsområdet er det avsatt en hensynssone for naturtyper i Byplanen. Den aktuelle del av utbyggingsområdet er opparbeidet og bebygd. Det er ikke registrert naturtyper i Artsdatabanken eller i Naturbase-kart innenfor området avsatt med hensynssone i Byplanen. Det er ønskelig å avklare med Lillehammer kommune hvilke forhold som skal vurderes nærmere i det videre planarbeidet.

Det er registrert ulike livskraftige planter, sopper og moser i de skog- og vegetasjonsdekte skråningene i nord, vest og sør. Ned mot Hagebekken er det også registrert fremmedarten Kanadagullris.

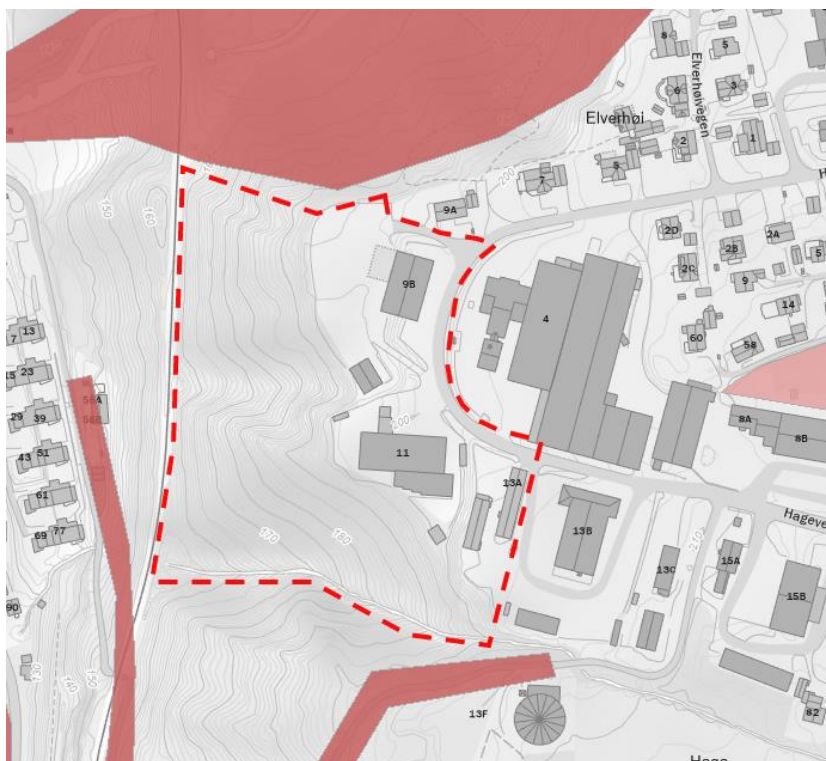


Figur 5-1 viser registrerte naturtyper og arter av nasjonal forvaltningsinteresse i nærområdet (Miljødirektoratet – naturbase kart).

5.6 Friluftsliv, samt barn og unge

Deler av planområdet omfatter regulert og avsatt friområde/grønnstruktur som ikke er kartlagt som viktig eller svært viktig friluftsområde. Dette friområde mellom utbyggingsområde og Dovrebanen er bratt og vurderes som lite tilgjengelig, men dette vil bli vurdert i det videre arbeidet med reguleringsplanen. Planområdet grenser til et svært viktig friluftsområde i Årettadalen og overordna grunnstruktur avsatt i Byplanen. Tiltaket vurderes å ikke gi konsekvenser for dette friluftsområde eller adkomsten til området. Det er ikke registrert stier i området, men nord for Hagevegen 9A går det en sti ned til Årettadalen som ikke er tenkt berørt av tiltaket.

Området vurderes å bli lite benyttet av barn og unge i dag, siden arealene benyttes til næringsvirksomhet. Barn og unges interesser innenfor planområdet vil bli redegjort for i det videre arbeidet med utarbeidelse av reguleringsplan.



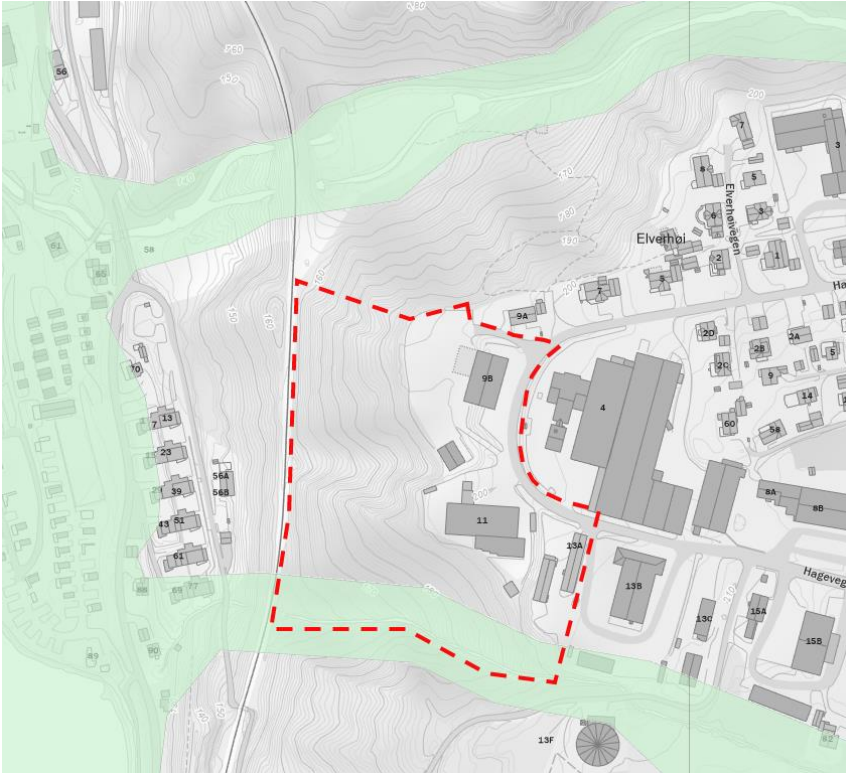
Figur 5-2 viser områder registrert som viktig og svært viktig friluftsområder, markert med henholdsvis svak og sterk rødfarge (Miljødirektoratet – naturbasekart).

5.7 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Planarbeidets virkning for samfunnssikkerhet og beredskap vil utredes gjennom risiko- og sårbarhetsanalyse som skal utarbeides under planarbeidet. ROS-analysen vil legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen og funn i ROS-analysen vil bli innarbeidet i øvrige plandokumenter. Ved behov settes det krav gjennom bestemmelser og føringer i plankart for å ivareta nødvendig sikkerhet. Aktuelle temaer ut over forholdene nevnt nedenfor kan være bl.a. brann og trafikulykker.

Flom og overvann

Beregning av nedbørsfelt og overvannshåndtering vil utredes som en del av planarbeidet. Tiltak innenfor planområdet vil kunne endre drenering og flomavrenning i og utenfor planområdet. Det er aktsomhetsområder for flom langs Åretta og Hagebekken, der Hagebekken tidligere er vurdert gjennom reguleringsplan for Hagejordet.



Figur 5-3 viser aktsomhetsområde for flom i lysgrønn (NVE – Atlas).

Marin grense, jord- og flomskred

Planområdet ligger under maringrense og det aktsomhetsområder for både jord og flomskred, samt aktsomhet for marin grense innenfor planområdet, men utenfor planlagt utbyggingsområde.

Basert på foreløpige vurderinger av geotekniske forhold og skredfare er det anbefalt at vegetasjonsdekke og skogen i helningen ned mot Dovrebanen beholdes. I tillegg viser innledende arbeid med disse forholdene at plassering av bygningsmassen lengst vest på utbyggingsområde må vurderes ytterligere. Disse forholdene vil bli utredet i det videre planarbeidet.



Figur 5-4 viser aktsomhetsområder for jord- og flomskred, samt aktsomhetsområde for marin leire og maringrense i området (NVE – Atlas).

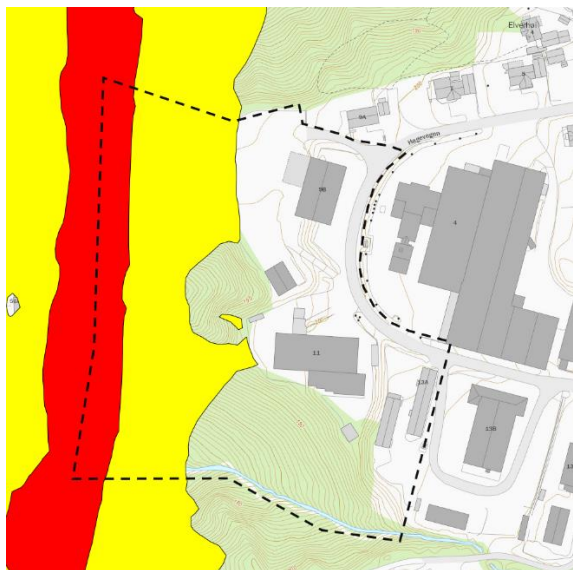
Radon

Det er registrert høy aktsomhet for radonstråling.

5.8 Aktuelle utredningstemaer i planarbeidet

5.8.1 Støy

Det er registrert gul støysone fra Dovrebanen lengst vest på utbyggingsområde. Hensynet til støy fra jernbanen og Hagevegen må utredes videre i planprosessen.



Figur 5-5 viser støysoner fra Dovrebanen (Miljødirektoratet - naturbasekart).

5.8.2 Grunnforurensning

I Miljødirektoratets kartbase er det ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet, men i Byplanen er det et område som er avsatt til mulig grunnforurensning. Det er foretatt grunnundersøkelser på utbyggingsområdet som må følges opp videre i planarbeidet.

6 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning (KUF) §6 bokstav b som gjelder reguleringsplaner som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Reguleringsplaner som legger til rette for tiltak etter vedlegg 1 skal konsekvensutredes dersom de ikke er i tråd med gjeldende plan. Tiltaket vurderes å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredning (KUF) §6, vedlegg 1, da arealet som er tenkt utbygd med boligbebyggelse er avsatt til kombinert formål bolig/næring i Byplanen og tiltaket er således i tråd med overordna plan. Det vurderes derfor at tiltaket ikke er konsekvensutredningspliktig etter KUF §6 bokstav b.

Iht. KUF §8 bokstav a skal planer som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter kriterier gitt i KUF §10 konsekvensutredes. Planarbeidet vurderes å berøre vedlegg 2 nr. 10 bokstav b, «*Utviklingsprosjekter for by- og tettstedområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg*», da dette skal tolkes bredt og utvikling av boligområder kan vurderes å falle innenfor dette. Tiltaket er vurdert etter KUF §10:

Det foreslås varslet oppstart for et større planområde enn det som er planlagt benyttet som utbyggingsareal for å kunne vurdere bl.a. hensyn til geologiske forhold og overvann. Det kan være aktuelt at planområde blir redusert i endelig planforslag. Etter forslagsstillers vurdering er det ikke forhold ved utformingen av planområdet eller størrelsen på det som tilsier at planforslaget utløser krav for konsekvensutredning.

Sørøst i planområdet er det i Byplanen registrert et areal definert som «*Mulig grunnforurensning*». Dette må ivaretas i reguleringsplan og med bakgrunn i at det er definert som «*mulig*» vurderes det dit hen at dette ikke vil kunne gi vesentlige virkninger. Boligbebyggelse for øvrig vurderes å ikke kunne bidra til ny forurensning.

I Byplanen er området mellom utbyggingsområdet og Dovrebanen/Årettadalen, samt deler av anslått utbyggingsområde omfattet av hensynssone H560_02. Iht. Byplanens bestemmelser viser hensynssonen naturtyper. Den delen av utbyggingsområde som omfattes av hensynssonen er bebygd og opparbeidet til lagerplass for virksomhetene. Basert på søk i Naturbasekart og Artsdatabanken er det ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller kjente naturtyper innenfor dette området. Planforslaget omfatter heller ikke LNF-områder, eller dyrka eller dyrkbart areal. Planforslaget vurderes å bygge opp under overordna føringer og øvrige forhold som skal vurderes etter KUF §10 vurderes ikke som relevante å vurdere for dette planforslaget og således vil ikke kunne gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Basert på en vurdering etter KUF §10 vurderes ikke tiltaket å få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn. Virkningene av tiltaket for bl.a. naturmangfold og forurensning vil bli omtalt og vurdert gjennom planforslaget. Forslagsstiller vurderer det slik at med bakgrunn i overstående vurdering at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning etter KUF §8.

7 Medvirkning og planprosess

Medvirkning i planprosesser følger plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 5. Det vil legges opp til en ordinær planprosess med medvirkning iht. prosesskravene i PBL. Dette inkluderer at varsel om oppstart sendes til alle berørte grunneiere, lokale interesseorganisasjon, samt berørte regionale og statlige myndigheter. I tillegg vil planoppstart bli annonsert i lokalavisa GD, samt kunngjort på kommunen og Norconsult sine hjemmesider. Følgende berørte parter og offentlig myndigheter anses som relevante til varsel om oppstart:

- Berørte grunneiere og parter
- Statsforvalteren i Innlandet
- Innlandet fylkeskommune
- Statens vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Bane Nor SF
- Lillehammer region brannvesen
- Elvia AS
- Eidsiva Bioenergi
- GLØR
- Trygg trafikk
- Velforening/grendeutvalg

Når det foreligger et planforslag, vil det videre bli gjennomført høring og offentlig ettersyn før reguleringsplanen legges fram for vedtak i kommunestyret.

I utgangspunktet er det ikke vurdert behov for nabomøter og ytterligere medvirkning utover kravene i PBL. Dette vil imidlertid være relevant å vurdere underveis i planprosessen. I tillegg vil det være naturlig å vurdere behov for dialogmøter med berørte parter, kommunen og andre faginstanser fortløpende.